



Bebauungsplan Nr. 00/36A
„Südring / Wiesenstraße“
1. Änderung

in der Gemarkung Lehrte
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung – Teil A

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 13. Juli 2022

- ABSCHRIFT -

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße“ übereinstimmt.

Lehrte, den

.....
Stadt Lehrte
Der Bürgermeister

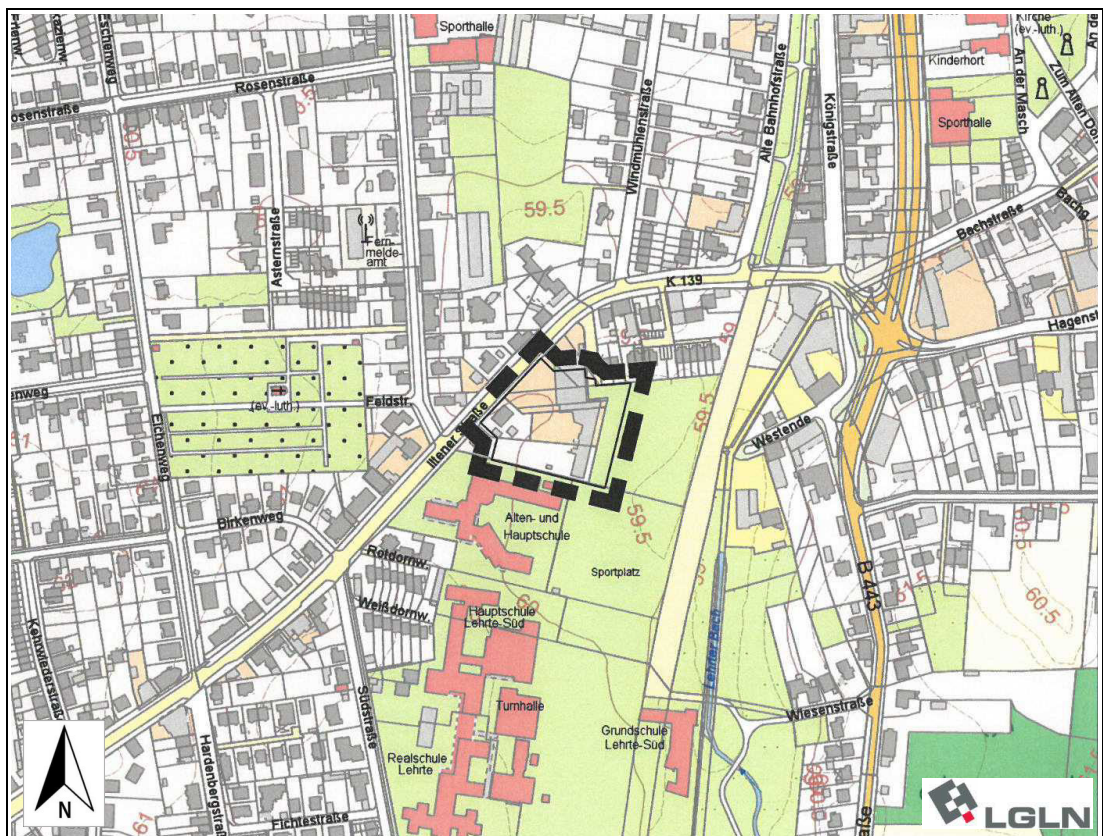
**Bebauungsplan Nr. 00/36A
„Südring / Wiesenstraße“
1. Änderung**

in der Gemarkung Lehrte
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung – Teil A

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 13. Juli 2022

- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert) © 2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hannover
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Drecoll (Wielitzek & Tamms ÖbVI), Hannover

Planverfasser im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co KG, Herten

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Geltungsbereich	Seite	3
1.1 Planaufstellung und Rechtsgrundlagen		3
1.2 Örtliche Ausgangssituation		3
1.3 Lage und Zustand des Plangebietes		4
2 Planerische Ausgangssituation		4
2.1 Allgemeine Ziele der Raumordnung und Regionalplanung		4
2.2 Raumordnerische Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels		5
2.3 Stand der kommunalen Bauleitplanung		7
3 Planungskonzept		8
3.1 Anlass und Vorhabenplanung		8
3.2 Standortbeurteilung und städtebauliche Ziele		10
4 Festsetzungen des Bebauungsplanänderung		11
4.1 Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“		11
4.2 Verkehr und Erschließung		14
4.3 Immissionsschutz		15
4.4 Oberflächenentwässerung		16
4.5 Grünordnung und naturschutzbezogene Maßnahmen		17
4.6 Sonstige Regelungen und Hinweise		19
5 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung		20
5.1 Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur		20
5.2 Belange des Verkehrs		20
5.3 Ver- und Entsorgung		22
5.4 Belanges des Immissionsschutzes		23
5.5 Belange von Natur und Landschaft		24
5.6 Sonstige Belange		26
5.7 Flächenübersicht		27
6 Verfahren und Abwägung		28

Hinweis: Der **Umweltbericht** zu dem Bebauungsplan liegt als gesonderter Teil B der Begründung gemäß § 2a BauGB vor (Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung Engwer & Stegemann Landschaftsarchitekten PartGmbH, Hannover 2022).

Anlagen: Fachgutachten

- 1) Stellungnahme zur Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lehrte
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Katharina Staiger), Köln 2020
- 2) Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Lehrte – Zwischenbericht
CIMA Beratung + Management GmbH (Benjamin Kemper), Hannover 2021
- 3) Verkehrsplanerische Untersuchung zum Neubau eines Aldi-Marktes in Lehrte
Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (Dipl.-Ing. Thomas Müller), Hannover 2019
samt ergänzender Stellungnahme vom 02.12.2021
- 4) Schalltechnisches Gutachten für die Änderung des B-Plans Nr. 00/36A der Stadt Lehrte
T&H Ingenieure GmbH (M.Sc. Moritz Balters), Bremen 2022
- 5) Ergebnisse der Baugrunderkundungen und Baugrunduntersuchungsbericht
RI+P Prof. Dr.-Ing. Victor Rizkallah + Partner (Dipl.-Ing. Sami Rizkallah), Hannover 2019
- 6) Abfallrechtliche Untersuchungen zu einem Versickerungsbecken, ALDI Iltener Straße
Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH –
GEOdata, Garbsen 2022

1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die Änderung des Bauleitplans erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I, Seite 674), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, Seite 1802),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fach- und kommunalrechtlichen Gesetze und Regelwerke.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte sowie nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches zur Bauleitplanung aufgestellt (§§ 1 bis 13 BauGB). Da eine Reihe von Umweltbelangen in mehr als nur unerheblichem Umfang berührt sind und hier unter anderem ein großflächiges Einzelhandelsprojekt i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorbereitet wird, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB trotz der Lage des Plangebiets im Innenbereich nicht vor.

Dem Entwurf des Bebauungsplans ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese besteht aus den vorliegenden städtebaurechtlichen Erläuterungen als Teil A und aus dem Umweltbericht als Teil B¹. Letzterer dokumentiert das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung, einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung und Kompensationskonzept.

1.2 Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Lehrte mit rund 44.000 Einwohnern liegt ca. 20 km östlich der Landeshauptstadt Hannover. Sie ist über die Autobahn A2 Hannover – Berlin (Anschlussstelle Lehrte, ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums) und die Bundesstraße B 443 sehr gut an das Fernstraßennetz angeschlossen. Lehrte hat zudem eine hervorragende Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr.

Die Kernstadt verfügt über ein sehr gutes Angebot an Waren und Dienstleistungen, namentlich gibt es in dem attraktiven Stadtzentrum zahlreiche Läden, Geschäfte und öffentliche Einrichtungen. Gleichzeitig sind zahlreiche gewerbliche und industrielle Betriebe in der Stadt an dem historischen Eisenbahnknoten ansässig. Die verkehrsgünstige Lage, die gute Infrastruktur und das Arbeitsplatzangebot machen Lehrte zu einem attraktiven Wohnstandort.

1 Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung PartGmbH, Hannover 2022

1.3 Lage und Zustand des Plangebietes

Der ca. 0,85 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt einen Kilometer südlich der Stadtmitte an der Regionsstraße nach Ilten (K 139). Diese mündet ca. 300 m nördlich des Plangebiets in die Bundesstraße B 443 Sehnde – Lehrte – Burgdorf. Das Plangebiet wird begrenzt von der Iltener Straße im Nordwesten und erstreckt sich bis zu einer Tiefe von 20 m in eine Grünfläche am Lehrter Bach im Osten. Im Süden befindet sich ein Alten- und Pflegeheim und daran anschließend das Schulzentrum Lehrte-Süd. In nördlicher und östlicher Richtung ist entlang der Iltener Straße eine verdichtete Wohnbebauung, zum Teil mit einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Nutzungen in den Erdgeschossen (u.a. eine Arztpraxis im Hause Nr. 11 unmittelbar nördlich des Plangebiets), strukturprägend.

Im Planbereich befinden sich ein ALDI-Markt mit derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie eine Filiale eines Fleischerfachgeschäfts und ein Getränkemarkt. Dem Gebäude vorgelagert ist die zugehörige Stellplatzanlage. Im Süden werden ein Wohnbaugrundstück (Iltener Straße Nr. 17) und die rückwärtigen Gartenflächen des Grundstückes Nr. 19 ebenso in den Planbereich einbezogen wie ein 20 m breiter Streifen der o.g. Grünfläche im Osten.



ALDI-Markt und Wurstbasar



Zufahrt von der Iltener Straße

Katasterrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 20/3, 27/5 und 27/6, sowie Teile der Flurstücke 20/9, 20/11, 27/2, 27/9, 27/13 und 27/14, alle in der Flur 32 der Gemarkung Lehrte. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird in der Planzeichnung (Maßstab M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Allgemeine Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Lehrte Mittelzentrum im Ballungsraum Hannover. Hier sind Waren und Dienstleistungen des täglichen und gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Darüber hinaus enthält das LROP 2017 keine weiteren konkreten Vorgaben für das Plangebiet. In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) werden der Stadt die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Das Plangebiet ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Iltener Straße (K 139) wird als Vorranggebiet – Straße von regionaler Bedeutung – festgelegt. Im weiteren Umfeld sind die Autobahn A2 im Norden des Stadtgebiets, die Bundesstraße B 443 und diverse Eisenbahnstrecken Vorranggebiete von überregionaler Bedeutung.

Nach den textlich formulierten Grundsätzen der Regionalplanung soll der Zersiedelung der Landschaft Einhalt geboten werden. Der Bauflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 1 BauGB).

2.2 Raumordnerische Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels

Die Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind in Abschnitt 2.3 des Landesraumordnungsprogramms (LROP) formuliert. Dabei wird nach gültiger Rechtsprechung die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bei 800 m² Verkaufsfläche gesehen. Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des hier geplanten Projektes, das unter anderem die Erweiterung eines vorhandenen Discountmarktes auf ca. 1.400 m² beinhaltet, wurde die Stellungnahme eines Einzelhandelsgutachters¹ eingeholt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lag nur das alte Einzelhandelskonzept der Stadt Lehrte aus dem Jahr 2011 vor. Darin war das Vorhaben nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Daher wurde gutachterlich geprüft, ob das Projekt als städtebaulich integriert bzw. als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist.

Vorab sind einige allgemeine Rahmenbedingungen in die Betrachtung einzubeziehen:

- Das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Lehrte wurde bereits im Jahr 2011 erarbeitet. Danach ist der Standort des ALDI-Discounters nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches, da neben der Innenstadt keine weiteren subzentralen Versorgungsbereiche benannt werden. Gleichwohl wird für die ALDI-Filiale wie für weitere dezentrale Standorte eine Erweiterung empfohlen; *„Die (...) Betriebe sind gemäß den aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig, insbesondere hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche. Sie weisen somit einen perspektivischen Handlungsbedarf auf.“* Für den ALDI wurde seinerzeit bereits für den Fall einer Standortverlagerung auf die versorgungsstrukturelle Lücke im Bereich der Iltener Straße hingewiesen.
- Die von ALDI und anderen Lebensmitteldiscountern reklamierten Anpassung beziehen sich insbesondere auf die Erweiterung der Verkaufsflächen. Angestrebt werden Marktgrößenordnungen von 1.200 bis 1.500 m², um interne Prozesse zu optimieren (Warenlogistik), ein bequemes Einkaufen zu ermöglichen (z.B. breitere Gänge) und um die Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren. Auch neue Kundenorientierungen mit gewandelten Raumansprüchen spielen eine Rolle (z.B. Bioprodukte).

Auf der Grundlage einer differenzierten Analyse des Standorts und der relevanten Angebotsituation werden die der raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben zugrunde liegenden Kriterien für das konkrete Vorhaben wie folgt bewertet:

- **Konzentrationsgebot:** Die Anforderung, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 4), ist erfüllt, da sich der geplante Standort in der Kernstadt des Mittelzentrums Lehrte und damit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes befindet.

1 Verf.: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 2020

- **Integrationsgebot:** Nach dem Leitsatz der LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 5 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) wird klargestellt, dass großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der Versorgungskerne auch an städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- und Ortsteilzentrum) im zentralen Siedlungsgebiet zulässig sind.

Zwar ist Standort der ALDI-Filiale in der Ittener Straße nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich durch eine verdichtete – auch mehrgeschossige – Wohnbebauung mit einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Erdgeschossnutzungen, einem angrenzenden Schulzentrum sowie einem Alten- und Pflegeheim geprägt sowie an das Netz der ÖPNV-Linienbusse angebunden. Aufgrund dieser faktischen Prägung erfüllt der Standort die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage.

- Nach den Ermittlungen des Gutachters übernimmt die ALDI-Filiale eine Versorgungsfunktion für das unmittelbare Wohnumfeld sowie für die weiteren Wohngebiete in der südwestlichen Kernstadt. Im fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) leben ca. 2.700 Einwohner, in einem Radius von 20 Gehminuten weitere 9.000 Einwohner. Die diesbezüglichen Untersuchungen für die o.g. Einzugsbereiche bestätigen ausdrücklich die Funktion des Marktes als Nahversorgungsstandort.
- Weiter ist bei dieser Einschätzung zu berücksichtigen, dass die nördlich gelegenen Versorgungsstandorte in der Stadtmitte (Versorgungskern) für die Bewohner nur erschwert erreichbar sind, da hier die in Ost-West-Richtung verlaufende Eisenbahntrasse trotz der vergleichsweise kurzen Distanz eine deutliche Trennwirkung entfaltet (siehe Kapitel 3).

In diesen Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass im Falle der Aufgabe des ALDI-Standorts an der Ittener Straße eine Versorgungslücke im Bereich der südwestlichen Kernstadt entstehen würde. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Lehrte, den Standort bei der anstehenden Fortschreibung bzw. Neuaufstellung ihres Einzelhandelskonzeptes als subzentralen Versorgungsbereich darzustellen.

- **Kongruenzgebot:** Hiernach darf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsgroßprojektes höchstens so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet dem Versorgungsauftrag des jeweiligen Zentralen Ortes entspricht und der Umsatz überwiegend durch Kaufkraft aus dem maßgeblichen Kongruenzraum erwirtschaftet wird (LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9). Hierzu stellt der Gutachter zusammenfassend fest, dass sich das Einzugsgebiet des zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmitteldiscounters auf Teile der Kernstadt Lehrte erstreckt. Dabei übernimmt die ALDI-Filiale in der Ittener Straße vor allem eine Versorgungsfunktion für die südwestliche Kernstadt; ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Auch die sog. Streuumsätze stammen aus der Kernstadt bzw. ggf. auch aus den umliegenden Stadtteilen. Insofern ist davon auszugehen, dass 100 % der Umsätze aus dem grundzentralen Kongruenzraum, d. h. der Stadt Lehrte, kommen. Auch das Kongruenzgebot wird somit grundzentral eingehalten.
- **Abstimmungsgebot:** Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung der regionalen Einzelhandelsentwicklung erfolgen. Diesem Erfordernis wird mit der Beteiligung der Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planverfahren Rechnung getragen.

- **Beeinträchtungsverbot:** Schließlich dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 8). Unter Berücksichtigung der wettbewerblichen Wirkungen auf vorhandene Einzelhandelseinrichtungen im nahen Projektumfeld, in der Innenstadt und in sonstigen Bereichen des Stadtgebiets liegen die zu erwartenden Umsatzrückgänge nach den Berechnungen des Gutachters im niedrigen einstelligen Bereich. Auch die bei dem aperiodischen Bedarf durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge sind als minimal einzustufen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden.

Abschließend wird Folgendes attestiert: „Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit der geplanten Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Lehrte keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.“ Diese Einschätzung hat die Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bekräftigt: „Von der potenziellen Erweiterung um 600 m² VKF werden demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Versorgungskerns und andere integrierte Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens erwartet.“ Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der sonstigen regionalplanerischen Vorgaben ist der vorliegende Bauleitplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die hier begründete gutachterliche Beurteilung hat in der Folge auch dazu geführt, dass der Standort Ilteener Straße im Zuge der Aufstellung einen neuen Einzelhandels- und Versorgungskonzeptes¹ der Stadt Lehrte als Nebenzentrum ausgewiesen wird. Die entlang der Ilteener Straße angesiedelte Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur wird im Sinne der oben dargelegten Argumentation als „Versorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete und das südliche Lehrter Stadtgebiet“ bezeichnet. Die mit der vorliegenden Planung in Aussicht genommene Erweiterung des alten ALDI-Marktes auf 1.400 qm Verkaufsfläche wird innerhalb des Nebenzentrums (städtebaulich integrierte Lage) planerisch empfohlen.

2.3 Stand der kommunalen Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte (Stand vom 13.09.2007) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich und östlich angrenzend befinden sich ausgedehnte Flächen für den Gemeinbedarf, die mit den Zweckbestimmungen 'Altenheim', 'Schule' und 'Sportplatz' näher bezeichnet sind. Jenseits der Ilteener Straße (Hauptverkehrsstraße) handelt es sich um Wohnbauflächen (W).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden mit seiner 11. Änderung, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, geändert. Der Planbereich wird als Sonderbaufläche (S) mit der allgemeinen Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt und Wohnen' dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

1 Verf.: CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover 2021

Verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/36A der Stadt Lehrte, der am 17.08.1995 in Kraft getreten ist. Die Flächen für die in Aussicht genommene Planänderung sind überwiegend als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es ist eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Das Baufeld erlaubt bei 5 m Abstand zur Straße eine Ausnutzung der Flächen bis annähernd an die rückwärtige Grundstücksgrenze. Weiter sind in dem Bebauungsplan Lärmpegelbereiche wegen des einwirkenden Straßenverkehrslärms festgesetzt, und zwar Lärmpegelbereich IV entlang der Iltener Straße und Lärmpegelbereich III im rückwärtigen Bereich.

Im Osten des Plangebiets wird eine 20 m breite Teilfläche des Flurstücks 27/13 in den Änderungsbereich einbezogen. Diese ist gemäß Festsetzung des Ursprungsplans Teil einer Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung 'Schule' und 'Sportplatz').

Das Alten- und Pflegeheim sowie das daran anschließende Schulzentrum sind im Bebauungsplan Nr. 00/36A als Flächen für Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen, jedoch ohne Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Iltener Straße (K 139) ist Hauptverkehrsstraße. Nordwestlich davon – im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 00/37, rechtsverbindlich seit 23.02.1978 – handelt es sich um allgemeine Wohngebiete WA, in denen zwei- bis achtgeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig sind.

3 Planungskonzept

3.1 Anlass und Vorhabenplanung

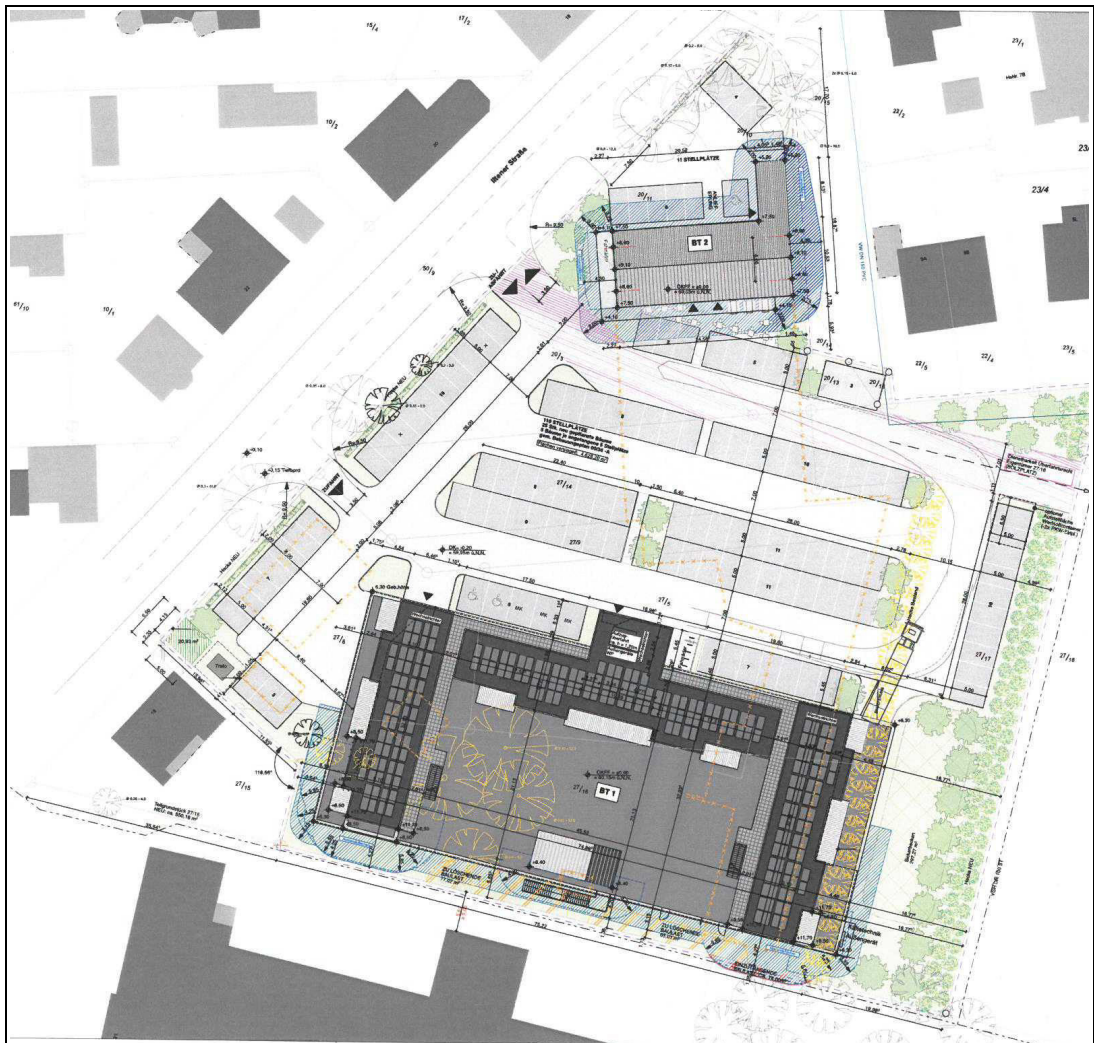
Anlass der Bauleitplanung ist die Absicht der Fa. ALDI, die Bestandsgebäude im Planbereich abzuräumen und durch einen neuen Lebensmitteldiscountmarkt nach heutigen Ansprüchen zu ersetzen. Dabei wird aufgrund der integrierten Lage des Standorts angestrebt, die künftige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss zu kombinieren mit altengerechten Wohnungen in den Obergeschossen des insgesamt dreigeschossigen Baukörpers.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsmarkt soll zunächst eine Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² aufweisen und perspektivisch Erweiterungsmöglichkeiten bis zu ca. 1.400 m² Verkaufsfläche bieten. Während auch der vorhandene Getränkemarkt abgerissen wird, soll die Filiale des Fleischerfachgeschäfts in das vorhandene Gebäude im Norden des Grundstücks (Iltener Str. 11, außerhalb des Planbereichs), in dem u.a. auch eine Arztpraxis ansässig ist, integriert werden.

Die geplanten Wohnungen dienen dem Servicewohnen und sollen im Rahmen eines *mixed-use*-Konzeptes organisatorisch und räumlich-baulich an die benachbarte Alteneinrichtung des Rosemarie-Nieschlag-Hauses angeschlossen werden. Es sollen insgesamt bis zu 25 kleine Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte gebaut werden. Das auf der nachstehenden Seite dargestellte Baukonzept sieht vor, die Wohnanlage auf dem Dach des Discountmarktes zentral über ein Treppenhaus auf der Nordseite zu erschließen. Die Wohnungen in den drei U-förmig angeordneten Gebäuderiegeln sind über Laubengänge erreichbar. Auf der sich nach Süden öffnenden Dachfläche befindet sich neben individuellen Terrassen ein Gemeinschaftsgarten mit Pergola/Laube im Süden.

Gegenstand der Planung ist auch die Neuordnung der Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 110 Pkw-Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von der Iltener Straße aus, wobei die südliche nur für den zufließenden Verkehr vorgesehen ist, während die nördliche in beide Richtungen befahrbar ist. Auf diese Weise wird eine bedarfsgerechte Zuwegung des kommunalen Bolzplatzes im Osten zum Zwecke der Freiflächenpflege über die Stellplatzanlage des Marktes ermöglicht. Die Parkplatzererschließung dient zugleich als Zufahrt der Anlieferung, die an der östlichen Stirnseite des Marktgebäudes untergebracht ist. Desweiteren ist hier auch eine Aufstellfläche für Altmaterialcontainer vorgesehen.

In das Freiflächen- und Erschließungskonzept einbezogen ist ein 20 m breiter Streifen des o.g. Bolzplatzes. Im Süden dieser Erweiterungsfläche wird ein Becken für die Regenwasserversickerung angelegt und es ist die Ersatzpflanzung einer Gehölzreihe vorgesehen. Im Übrigen wird die Stellplatzanlage durch die Anpflanzung von Einzelbäumen gegliedert und im Nordwesten durch eine Schnitthecke eingefasst.



Lageplan © Klävers & Höne Architekten, Maßstab M 1 : 500 im Original (Stand: 27.06.2022)

3.2 Standortbeurteilung und städtebauliche Ziele

Die Stadt Lehrte unterstützt die Planungsinitiative der Fa. ALDI grundsätzlich. Das angestrebte *mixed-use*-Konzept verbindet die Sicherung des ALDI-Standorts an der Itener Straße und die damit verbundene zeitgemäße Fortentwicklung der Versorgungsstrukturen mit der wohnbaulichen Nachverdichtung im Innenbereich. In diesem Sinne entspricht das Vorhaben beispielhaft den Zielen der im Baugesetzbuch verankerten Innenentwicklung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Stadt hält den Standort und die innovative Erweiterungsplanung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und zielführend, im Einzelnen aus folgenden Gründen:

- Das am Rande der Innenstadt gelegene Vorhaben hat eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung im innerstädtischen Bereich, und zwar insbesondere für den durch Wohnnutzungen geprägten Bereich südlich der Lehrter Kernstadt, der durch die Bahntrasse räumlich vom Zentrum getrennt ist. Mit dem geplanten Vorhaben soll – wie dies ausdrücklich in dem kommunalen Einzelhandelskonzept¹ formuliert wurde (vgl. dort Seite 105) – das Entstehen einer Versorgungslücke vermieden werden. Diese Zielsetzung ist auch eingebunden in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2015), wonach das Plangebiet innerhalb einer als 'Schwerpunkt mittelzentraler Einrichtungen' gekennzeichneten Zone liegt.
- Mit der Schaffung von Servicewohnungen kann die für die innenstadtnahe Lage typische Funktionsmischung neu belebt werden. Durch die Anbindung an die vorhandene Alteneinrichtung und in Verbindung mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter werden vielfältige Synergieeffekte genutzt. Daneben trägt das Projekt durch die Minimierung des Flächenverbrauchs und durch die Vermeidung zusätzlicher Wege auch unter ökologischen Gesichtspunkten zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.
- Die Verkehrsanbindung des Standortes ist gut und kann unmittelbar über die Itener Straße realisiert werden. Da es sich bei den Grundflächen im Plangebiet um überwiegend bebaute Flächen handelt, sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur in geringem Umfang absehbar.

Vor diesem Hintergrund will die Stadt Lehrte mit der Änderung des alten Bebauungsplanes Nr. 00/36A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung des zukunftsweisenden Projektes schaffen. Unter Würdigung der regionalen Planungsvorgaben zur raumordnerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (siehe Kapitel 2.2) soll mit der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind verbindliche Festlegungen zu der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zu treffen und weitere technische Belange zu berücksichtigen (z.B. Oberflächenentwässerung, Erschließung, Ver- und Entsorgung etc.).

1 Verf.: Stadt + Handel GbR, Karlsruhe/Dortmund 2011

4 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Vorbemerkung

Der dargestellte Entwurf ist keine verbindliche Vorgabe, dient aber als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans. Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung in dem Planbereich erlauben die Umsetzung der hier dargestellten Nutzungskonzeption, sie können in gleicher oder ähnlicher Weise auch durch andere Vorhabenträger genutzt werden, da sie auf allgemeine Erfordernisse des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels abgestellt sind. Insoweit liegt der Abwägung nicht das konkrete Vorhaben, sondern die Angebotsplanung zugrunde.

4.1 Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 3 formulierten Ziele wird der Planbereich vollständig als Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies ist erforderlich, da nach der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Im vorliegenden Fall ist die Ansiedlung von Lebensmitteleinhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² geplant, so dass das durch die Rechtsprechung normierte Kriterium der Großflächigkeit erfüllt ist.

Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes näher definiert. Das Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ dient vornehmlich der Unterbringung von Lebensmitteleinhandelseinrichtungen und – wie in Kapitel 3.1 dargelegt wurde – von Wohnnutzungen. Im Einzelnen werden zugelassen:

1. großflächige Lebensmitteleinhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² im Erdgeschoss,
2. Wohnungen in den Obergeschossen,
3. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie
4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Für den Lebensmitteleinzelhandel wird die zulässige Verkaufsfläche im Sinne der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit auf den o.g. Wert von maximal 1.400 m² begrenzt. Zudem müssen auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lehrte angeboten werden. Der Verkauf von aperiodischen Randsortimenten wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Im Übrigen liegt der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Wasch-/Reinigungsmittel sowie Getränken. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter für die wohnortnahe Versorgung dar. Die raumordnerische Beurteilung der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wurde auf der Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens ausführlich in Kapitel 2.2. dargelegt.

Die Festsetzung von Wohnnutzungen umfasst neben 'normalen' Wohnungen ohne nähere Bestimmung ausdrücklich auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (vgl. § 3 Abs. 4 BauNVO). Auf diese Weise lässt sich hier die angestrebte

Wohnform mit individueller Betreuung aus dem benachbarten Rosemarie-Nieschlag-Haus realisieren, während eine Altersheimnutzung mit Gemeinschaftsräumen und zentralen Betreuungsangeboten im Plangebiet nicht vorgesehen ist.

Mit der Kombination von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen entspricht das Plankonzept dem Mischgebietscharakter, der die nähere Umgebung prägt und der auch mit den Festsetzungen des Ursprungsplans gesichert ist. Entsprechend wird auch die schalltechnische Beurteilung auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets abgestellt (siehe Kapitel 4.3).

Neben den o.g. Hauptnutzungen werden die nach §§ 12 und 14 BauNVO allgemein zulässigen Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen ausdrücklich aufgeführt, da ihre Errichtung und Nutzung als Teil der geplanten Gebietsnutzung erforderlich ist (z.B. Stellplatzanlage, Fläche für Regenwasserversickerung u.a.). Ausdrücklich zulässig sind damit auch Flächen und Einrichtungen zur Sammlung und Entsorgung von Altmaterialien, sog. Wertstoffinseln, die seitens des Marktbetreibers aufgestellt werden können. Standort und Ausgestaltung derartiger Anlagen werden deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Insoweit handelt es sich bei dem in dem Lageplan dargestellten Standort (siehe Kapitel 3.1) nur um eine exemplarisch gewählte Lösung. Daneben war vorab auch ein Standort unmittelbar an der Iltener Straße untersucht worden. Dieser ist aus stadtgestalterischer Sicht kritisch zu sehen und lässt sich wegen der im Straßenraum vorhandenen Bäume und Stellplätze sowie angesichts des bevorstehenden Straßenausbaus nur schwer realisieren. Gegen den Standort im rückwärtigen Bereich sprechen die Bedenken des Entsorgers bezüglich der Befahrbarkeit der Stellplatzanlage und die im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Einwände der Anwohner. Diese können allerdings anhand einer erweiterten schalltechnischen Beurteilung entkräftet werden (siehe Kapitel 5.4). Vor diesem Hintergrund bleibt die Festlegung einer Fläche für Altmaterialbehälter den weiteren Abstimmungen zwischen der Stadt Lehrte, dem Marktbetreiber und dem Entsorger vorbehalten und ist abschließend im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO geregelt durch die Festsetzung der Grund-/Geschossflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe. Es werden drei Vollgeschosse zugelassen, um die geplante Wohnnutzung in den Obergeschossen realisieren zu können. Zugleich wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Gebäudehöhe $GH = 12,5$ m festgesetzt, damit sich der künftige Baukörper der zulässigen Hauptnutzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung angemessen in den räumlichen Kontext der Umgebung einfügt. Dies erlaubt die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit Flachdach oder eines niedrigeren Gebäudes mit geneigten Dachflächen, wobei die zulässige Dachneigung durch die örtliche Bauvorschrift festgelegt ist (siehe unten).

Die Grundflächenzahl wird wie in den benachbarten Mischgebieten mit $GRZ=0,4$ festgesetzt. Damit fügt sich das Vorhaben städtebaulich moderat und verträglich in die Umgebung des Planbereichs ein. Um hinsichtlich des Umfangs und der Anordnung des insbesondere für den SB-Markt erforderlichen Parkplatzes und sonstiger Nebenanlagen die gebotene Flexibilität zu wahren, wird festgesetzt, dass die o.g. Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Dies entspricht in etwa dem tatsächlichen Bestand des bisherigen Marktgrundstücks.

Mit Blick auf das in Kapitel 3.1 erläuterte Baukonzept und um die bauliche Dichte zu begrenzen, beträgt die Geschossflächenzahl $GFZ=0,8$. Auf diese Weise wird auch bei dreigeschossigen Bebauung die Entstehung unmaßstäblicher Baukörper verhindert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Laut textlicher Festsetzung müssen die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf aber mehr als 50 m betragen. Auf diese Weise wird die Errichtung eines großflächigen Marktgebäudes, dessen Zulässigkeit mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung angestrebt wird, ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Dabei wird das Baufeld für die festgesetzten Hauptnutzungen in Anlehnung an das in Kapitel 3 erläuterte Konzept auf den südlichen Teil des Areals beschränkt. Es hält im Nordwesten einen Abstand von mindestens 15 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der Ilterer Straße, an der südlichen Grundstücksgrenze den bauordnungsrechtlich normierten Mindestabstand von 3 m ein. Für die Abstandsüberschreitung durch das Gebäude des hier angrenzenden Altersheims besteht eine Baulast, die aufgrund eines Teilneubaus des Seniorenheims nicht mehr benötigt wird. Die Löschung wird bis zur Genehmigung des Vorhabens durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Erweiterungsoptionen im Osten umfasst das Bau-
feld eine Größe von 36 x 82 m und ist damit ausreichend groß um die geplanten großflächigen Betriebe unterzubringen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist demgegenüber für Freiflächen und Erschließungsanlagen vorgesehen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ergänzend zu den städtebaulichen Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Diese formuliert gemäß Abs. 3 NBauO des o.g. Paragraphen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude (hier: Dachflächen) und von Werbeanlagen. Dabei wird ein gestalterischer Rahmen für die ortsverträgliche Errichtung dieser Anlagen definiert. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

- Festlegung von Dachform, -neigung und -eindeckung:
 - Zulässig sind Satteldächer mit 15° bis 25° geneigten Dachflächen und einer Eindeckung aus roten, braunen oder grauen Dachpfannen, Farbspektrum nach RAL 840 HR-Farbbregister) oder
 - Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ($< 10^\circ$) mit einer Dachbegrünung und/oder Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen);
- Ausschluss von Fremdwerbung sowie von Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben;
- Begrenzung der Werbung am Gebäude auf maximal vier Schriftzüge in der Höhe von höchstens 1,25 m und zwei Werbetafeln in der Größe von höchstens 4 m²;
- keine Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufkante;

- Zulässigkeit von maximal zwei freistehende Werbemasten (Pylone) mit Werbetafeln in der Größe von maximal 4 m² und mit einer Höhe von maximal 6 m sowie
- Begrenzung der Betriebszeit beleuchteter Werbeanlagen auf die Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr);
- Ausschluss oberirdischer Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation.

Die örtliche Bauvorschrift ist wirksam für das mit der Bebauungsplanänderung festgesetzte Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ und tritt mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich angeführt.

4.2 Verkehr und Erschließung

Verkehrsanbindung

Wie oben dargestellt, liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unmittelbar an der Iltener Straße (Regionsstraße K 139) und ist auf kurzem Wege an die Innenstadt Lehrtes und den überörtlichen Verkehr angebunden. In einer verkehrstechnischen Untersuchung¹ wurde nachgewiesen, dass das Verkehrsaufkommen des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes von der geplanten Zufahrt verträglich aufgenommen werden kann. Maßnahmen für die Linksabbieger sind in der Iltener Straße nicht erforderlich (siehe Kapitel 5.2). Zwei vorhandene Laubbäume im Straßenseitenraum können erhalten werden.

Da es sich im Übrigen um die gebietsinterne Abwicklung des Erschließungsverkehrs handelt, ist die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen entlang der Iltener Straße (siehe Kapitel 4.4) werden zwei Zufahrtsbereiche in einer Breite von je 7,0 m definiert und in der Planzeichnung als Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt, während ansonsten im Interesse von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Regionsstraße keine Zufahrtsmöglichkeiten zu den Stellplatzflächen möglich sind. Das straßenrechtlich begründete und nach RASSt-06 berechnete Sichtdreieck für die Ausfahrt wird dargestellt und in den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass dieses von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m, ausgenommen Bäume im Einzelstand, freizuhalten sind.

Östlich des Plangebiets liegt ein öffentlich genutzter Bolzplatz, der in dem Ursprungsplan Nr. 00/36A als Teil einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' festgesetzt ist. Zu deren Erschließung für Unterhaltungszwecke wird eine Zufahrtsmöglichkeit von der Iltener Straße aus als mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lehrte zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Zufahrt des Bolzplatzes über die Stellplatzanlage des geplanten Discountmarktes erfolgen kann.

¹ Verf.: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 2019

Ruhender Verkehr

Nach dem Stand der dargestellten Vorhabenplanung sind insgesamt ca. 110 Stellplätze vorgesehen (siehe Kapitel 3), die auf den nicht bebauten Flächen im Plangebiet realisiert werden.

Die notwendigen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und die geplanten Wohnnutzungen sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 47 NBauO nachzuweisen. Mit Blick auf die Erfordernisse der Einzelhandelseinrichtungen ist in den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ=0,4) durch die Grundflächen von Erschließungs- und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück ausreichend Flächen für Mitarbeiter- und Kundenstellplätze – wie bei Einzelhandelsbetrieben üblich auch über das erforderliche Maß hinaus, um den reibungslosen Verkehrsablauf auf dem Parkplatz auch an Spitzentagen gewährleisten zu können – sowie für die betriebliche Erschließung angelegt werden können. Außerdem lassen sich die den Wohnungen zuzuordnenden Stellplätze – hier nach den kommunalen Vorgaben in der Regel je Wohneinheit 1,25 Stellplätze – unterbringen. Bei Wohnungen, die ausschließlich für Senioren gedacht sind und als Betreutes Wohnen deklariert werden, ist nach Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde nur ein Einstellplatz pro Einheit nachzuweisen.

Die Entwurfsplanung erfolgt auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung nach den einschlägigen verkehrsplanerischen Vorgaben (z.B. RASt 06).

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen der Planung erstellt¹. Darin wird der Nachweis geführt, dass der geplante Betrieb des Marktes unter Berücksichtigung bestimmter Schallschutzmaßnahmen genehmigungsfähig ist und dass die zusätzlich geplante Wohnnutzung verträglich gestaltet werden kann (siehe Kapitel 5.4). Im Hinblick auf die Zulässigkeit von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben lassen sich die Ergebnisse der fallbezogenen schalltechnischen Untersuchungen verallgemeinern und können auch auf andere dem beschriebenen Projekt gleichende Vorhaben übertragen werden.

Im Bebauungsplan wird für das Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ eine grundsätzliche Festsetzung zum zulässigen Störgrad von Vorhaben getroffen. Danach ist deren Errichtung und Betrieb nur soweit zulässig, wie der Schutzanspruch der umgebenden Nachbarschaft nicht berührt ist bzw. unter Berücksichtigung etwaiger Vorbelastungen eingehalten wird. Der Nachweis, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm eingehalten werden, wird auf die nachfolgende Genehmigungsebene verlagert.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden darüber hinaus konkrete Verkehren gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, nämlich im Einzelnen wie folgt:

- Zum Schutz der Umgebung gegen die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen wird der Nachtbetrieb der im Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Öffnungszeiten und Warenlieferungen per Lkw (zulässiges Gesamtgewicht > 2,8 t) sind auf den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken.

¹ Verf.: T&H Ingenieure GmbH, Bremen 2022

- Umgekehrt werden als passive Schallschutzmaßnahmen mit Blick auf die im Gebiet zulässigen Wohnnutzungen Vorgaben für die Beschaffenheit der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, gemacht. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden müssen diese die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109, Teil 1 (Ausgabe Jan. 2018), erfüllen. Ein Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB ist im gesamten Gebiet einzuhalten.
- Weiter sind für Schlaf- und Kinderzimmer in dem Bereich mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung durch raumluftechnische Anlagen vorzusehen.

Von diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte o.Ä. geringere Lärmpegel ergeben. Eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche ist nicht erforderlich, da durch die Definition des Baufeldes in dem Sondergebiet sichergestellt wird, dass sich mögliche Immissionsorte der Wohnnutzung in einem ausreichenden Abstand zu der Ilterer Straße befinden. Die erwartbaren Einwirkungen des Straßenverkehrslärms liegen im zulässigen Rahmen. Zur Begründung und Abwägung der hier genannten Maßnahmen wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 verwiesen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Planung – Bebauung und Stellplatzbefestigung – ist mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluss in erheblichem Umfang zu rechnen. Zur Vermeidung von zusätzlichen hydraulischen Belastungen des Kanalsystems und von Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts wird eine diesbezügliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. In dem Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ sind geeignete Flächen und/oder Anlagen vorzuhalten, die die Versickerung des auf dem gesamten Grundstück anfallenden Niederschlagswasser ermöglichen. Die Ableitung in das Kanalsystem darf das Maß des natürlichen Abflusses von 3 l/sec je Hektar nicht überschreiten (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Gegen diese Entwässerungskonzeption hatte die Wasserbehörde der Region Hannover im Beteiligungsverfahren Bedenken aufgrund der Schadstoffbelastung des Bodens vorgetragen. Nach nochmaliger Prüfung des vorliegenden Bodengutachtens¹ und aufgrund der Ergebnisse einer ergänzend beauftragten Untersuchung² für die rückwärtigen Flächen im Planbereich ist festzustellen, dass der anstehende Boden aufgrund seiner Beschaffenheit und der Lage des Grundwasserhorizonts in ca. 2,0 m Tiefe grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist. Allerdings liegen sowohl im Bereich der bestehenden Gebäude und des vorhandenen Parkplatzes – wie in dem ursprünglichen Gutachten nachgewiesen – als auch auf der ergänzend untersuchten Fläche des bisherigen Bolzplatzes Bodenverunreinigungen durch Auffüllhorizonte vor. Wie gutachterlich empfohlen und mit der Stadtentwässerung Lehrte abgestimmt, kann eine ordnungsgemäße Versickerung gleichwohl realisiert werden, wenn im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird.

1 Verf.: RI+P Prof. Dr.-Ing. Victor Rizkallah + Partner, Hannover 2019

2 Verf.: GEO-data Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH, Garbsen 2022

Nähere Einzelheiten sind im Entwässerungsantrag und im Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis unter Beachtung der Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A138 und der einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zu klären und abschließend festzulegen. Auf Anregung der Stadtentwässerung sollte auch geprüft werden, ob ein Notüberlauf zu dem weiter östlich verlaufenden Lehrter Bach geschaffen werden kann.

4.5 Grünordnung und naturschutzbezogene Maßnahmen

Die Belange von Natur und Landschaft werden in dem Umweltbericht ausführlich behandelt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der naturschutzrechtlich erforderlichen Eingriffsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Beurteilung darstellt. Er wurde als Fachgutachten beauftragt und erstellt¹ und wird für den vorliegenden Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert. Nachfolgend werden die grün- und naturschutzbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert. Neben Regelungen im Plangebiet werden auf der Grundlage der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichts auch externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gesichert werden. Die fachlichen Analysen, die Begründungen und die Ausgestaltung einzelner Maßnahmen sowie die absehbaren Auswirkungen auf die Umweltsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Festsetzungen im Plangebiet

Mit dem Bebauungsplan werden für das Sondergebiet „SO großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ einige grünordnerische und naturschutzbezogene Festsetzungen getroffen, die für eine städtebaulich und siedlungsgestalterisch wünschenswerte Einbindung des geplanten Sondergebietes sorgen, nämlich im Einzelnen:

- **Erhaltung von Einzelbäumen:** Während der vorhandene Gehölzbestand im rückwärtigen Bereich der Grundstücks Itener Straße Nr. 19 zur Baufeldräumung beseitigt werden muss, sollen einige stadtbildprägende Laubbäume entlang der o.g. Straße erhalten werden. Da diese Bäume nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern in der angrenzenden Straßenparzelle liegen, ist ihre Festsetzung nicht möglich. Sie werden aber bei der Planung der Zufahrtsbereiche berücksichtigt und in der Zuständigkeit der Stadt Lehrte dauerhaft erhalten. Mit Blick auf Baumaßnahmen im Planbereich ist hier in besonderer Weise dem Baumschutz gemäß DIN 18920 Rechnung zu tragen.
- **Anpflanzen von Bäumen:** Das Plangebiet soll künftig durch raumwirksame Gehölzstrukturen gestaltet und durchgrünt werden. In diesem Sinne werden drei Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen:
 - Im Bereich der zu schaffenden Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen (3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art und Größe zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von je mindestens 10 m² von Befestigung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern.

¹ Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung PartGmbH, Hannover 2022

- In dem in der Planzeichnung auf der Ostseite des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten, 5 m breiten Pflanzstreifen im Osten des Plangebiets ist eine zweireihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen (2 x verpflanzte Laubsträucher der Sortierung 60-100 cm in Abstand von max. 1,5 m), in ihrem Bestand als freiwachsende Hecke zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Diese Anpflanzung dient vor allem dem Ersatz einer vorhandenen Strauchhecke auf der Ostseite des Grundstücks und sie schafft eine raumwirksame Eingrünung des Vorhaben zu der östlich anschließenden Schulentwicklungsfläche.
- In dem in der Planzeichnung entlang der Itener Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten, 1,5 m breiten Pflanzstreifen ist eine einreihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, in ihrem Bestand als Schnitthecke zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Diese Hecke schafft eine raumwirksame Abgrenzung zwischen Straße und Stellplätzen. Die verkehrlichen Belange werden durch die Festsetzung von Zufahrten berücksichtigt (siehe Kapitel 4.2).
- Die Anpflanzungen gemäß Ziff. 1 bis 3 sind nach Maßgabe der Anlage zur Satzung vom 09.12.1998 über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Stadt Lehrte vorzunehmen. Es sind insbesondere die im Folgenden genannten Gehölzarten, jeweils mit gesichert autochtoner (gebietsheimischer) Herkunft, erhältlich z.B. in Forstbaumschulen, zu verwenden. Nach Auflistung ium Umweltbereich kommen hierfür insbesondere folgende Gehölze in Betracht:

Laubbaumarten I. Ordnung (jeweils in einer für den Standort geeigneten Sorte):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Salweide (*Salix caprea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Zitterpappel (*Populus tremula*);

Laubbaumarten II. Ordnung (jeweils in einer für den Standort geeigneten Sorte):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Speierling (*Sorbus domestica*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) sowie

Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Korbweide (*Salix viminalis*), Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ein- oder Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) und Wildrose (*Rosa canina*).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Hinweise

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für alle Brutvögel im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, wenn die Baufeldräumung inkl. Gehölzeinschlägen/Fällungen sowie Baumschnittmaßnahmen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden. Dies gilt auch für den Rückbau des Wohngebäudes Itener Straße Nr. 17. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Daneben sind als artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahme zwei Kolonie-Nistkästen für den Haussperling zu installieren. Diese sind an der Nord- oder Nordostseite des Gebäudes Iltener Straße 11 (unmittelbar angrenzend an den Planbereich, Flurstücke 20/11 und 20/10) anzubringen und dauerhaft zu sichern. Nähere Einzelheiten dazu sind im Umweltbericht erläutert. Da diese Maßnahme auf einer Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung erfolgt, wird Durchführung der Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und der Fa. ALDI aufgenommen.

Externe Kompensation

Die Eingriffsbilanzierung des Umweltberichts kommt zu dem Ergebnis, dass ein Teil der planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Es wird ein Kompensationsdefizit von 2.038 Wertpunkten nach dem sogenannten Osnabrücker Modell¹ konstatiert, das „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ auszugleichen ist (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

Der Ausgleich erfolgt nach Maßgabe des Umweltberichts über den Kompensationsflächenpool „Hämelerwald“ in der Gemarkung Hämelerwald, ca. 7,0 km östlich des Plangebietes im gleichen Naturraum Weser-Aller-Flachland. Der Kompensationsflächenpool Hämelerwald wurde mit seinen Entwicklungszielen und Maßnahmen in einer Vereinbarung zwischen den Niedersächsischen Landesforsten und der Region Hannover vom 24.06.2008 durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt. Auf den Poolflächen wurden die Maßnahmen – Umbau von Pappel- und Nadelholzforsten in Eichen-Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenreicher Standorte – bereits umgesetzt. Damit wurden Forstflächen (Wertfaktor 1,6) in einen dauerhaft deutlich höherwertigen Biotoptyp (Wertfaktor 2,8) überführt. Für die Bebauungsplanänderung werden 2.038 Werteinheiten, dies entspricht einem Flächenanteil von 1.698 m² angerechnet. Die Kosten für diese Kompensationsmaßnahme werden in einem Ablösevertrag zwischen Vorhabenträgerin und den Niedersächsischen Landesforsten festgelegt.

4.6 Sonstige Regelungen und Hinweise

Weiteren formalrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB oder Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und nachrichtliche Übernahmen aus fachrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

In den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung wird die wirksame Fassung der Baunutzungsverordnung als Grundlage der Festsetzungen zur baulichen Nutzung benannt und es wird ausdrücklich klargestellt, dass mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße“ unwirksam werden, soweit es sich um Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung handelt. Daneben wird auf die straßenrechtlichen Vorgaben zur Freihaltung des Sichtdreiecks an der Ausfahrt des Sondergebiets, auf die artenschutzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht etwaiger Bodenfunde und auf die Lage des Plangebiets im Bereich des Salzstockes Lehrte-Sehnde verwiesen (siehe Kapitel 4.2, 4.5, und 5.5). Schließlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Lehrte eingesehen werden können.

¹ Verf.: Landkreis Osnabrück; unveröffentlicht 2016

5 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

5.1 Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und der Entwicklung des Sondergebietes „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur in Lehrte zu erwarten. Die Straßenführung im öffentlichen Raum und die zulässigen Bebauungsvolumina im Plangebiet ändern sich nicht oder nur unwesentlich.

Belange der Bevölkerungsentwicklung sind nicht oder nur in geringem Umfang berührt, da keine Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Rein quantitativ sind keine nur vergleichsweise geringe Beiträge zur Wohnraumversorgung zu erwarten. Aber das vorgestellte *mixed-use*-Konzept mit dem Bau von altersgerechten Wohnungen in den Obergeschossen trägt zur Deckung eines speziellen Wohnraumbedarfs bei. Mit der Schaffung von Wohnungen für kleine Haushalte, Singles und Senioren sowie mit der Anbindung an die Betreuungsinfrastruktur der benachbarten Alteneinrichtung entspricht das Konzept den aus dem demografischen Wandel resultierenden Anforderungen.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Versorgungsstrukturen sind in Kapitel 2.2 und in der dazu vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ausführlich beschrieben. Der geplante Neubau und die Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes trägt zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung bei, ohne dass die zentralen Infrastrukturen der Innenstadt Lehrtes oder die vorhandenen Einrichtungen im sonstigen Stadtgebiet beeinträchtigt werden. Insbesondere kann für den südlichen Bereich der Lehrter Kernstadt, der durch die Bahntrasse räumlich vom Zentrum getrennt ist, das Entstehen einer Versorgungslücke vermieden werden. Eine zusätzliche Infrastrukturnachfrage entsteht durch die Festsetzung des Sondergebietes naturgemäß nicht.

5.2 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Es grenzt im Westen an die Iltener Straße (Regionsstraße K 139) und ist über die Haltestelle 'Iltener Straße' auch an das Regionalbusnetz angeschlossen.

Zur Klärung der Frage, ob der Erschließungsverkehr des geplanten Marktes verträglich abgewickelt werden kann, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt¹, in der die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Anschlussknoten auf der Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommen beurteilt wurde. Die vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der Iltener Straße (K 139) konnten aus den im Rahmen der Arbeiten zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lehrte im August 2017 durchgeführten Zählungen abgeleitet werden. Danach wird die Iltener Straße in Höhe des ALDI- Marktes von rd. 7.500 Kfz/24 h befahren. Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) betrug am Zähltag 2,4 % (180 Kfz/24 h). Daneben wurden insgesamt rd. 1.300 Radfahrer/24 h erfasst.

Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen des vergrößerten Lebensmittelmarktes, bestehend aus Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehren, wurde durch einschlägige Rechenverfahren ermittelt. Es ist mit rund 2.400 Kfz-Fahrten/24 h zu rechnen. Für die Spitzenstunde am Nachmittag, die für die Bemessung der Verkehrsanlagen maßgebend ist, wird mit rd. 280 Kfz-Fahrten für den Kundenverkehr gerechnet. Allerdings wird das ermittelte Ver-

¹ Verf.: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 2019

kehrsaufkommen des Discountmarktes nur teilweise als zusätzlicher Verkehr im Straßennetz auftreten, da auch der vorhandene ALDI-Markt mit den bestehenden Verkehrsbelastungen zu berücksichtigen ist. Weiter wird mit Blick auf die allgemeine Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung ein pauschaler Prognosezuschlag von 10 % auf die vorhandenen Belastungen im Zuge der Itener Straße (K 139) angesetzt. Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen und Annahmen ist damit zu rechnen, dass die Verkehrsbelastungen auf der Itener Straße auf rd. 8.600 Kfz/24h ansteigen werden. Die Abbiegeströme in/aus Richtung Osten und Westen sind jeweils mit 600 Kfz/24 h belastet. Die Werte für die Spitzenstunde am Nachmittag betragen 800 bzw. 70 Kfz/h.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Itener Straße (K 139) / Parkplatzzufahrt wurden nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)¹ durchgeführt. Mit den Berechnungen wird eine zufriedenstellende Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe B² für die Spitzenstunde am Nachmittag nachgewiesen. In der Parkplatzausfahrt liegen die mittleren Wartezeiten für der Einbieger bei 10,6 Sekunden. Für den Linksabbieger von der Itener Straße errechnen sich mittlere Wartezeiten von 5,5 Sekunden. Die maximalen Rückstaulängen sind für die Parkplatzausfahrt und die Itener Straße jeweils mit 2 Pkw-Längen angegeben.

Fazit: „Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des geplanten ALDI-Marktes von der geplanten Zufahrt verträglich aufgenommen werden kann. Maßnahmen für die Linksabbieger sind in der Itener Straße nach RAS^t 06 nicht erforderlich.“ Diese Einschätzung gilt für den konkret untersuchten Fall der Vorhabenplanung von ALDI, lässt sich aber ohne Weiteres auch auf andere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen an dem Standort übertragen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der überörtlich bedeutsamen Itener Straße nicht beeinträchtigt wird, und dass sich der Erschließungsverkehr auf dem geplanten Parkplatz konfliktfrei abwickeln lässt.

Weiter gilt die zitierte Beurteilung als Ergebnis einer verkehrsplanerischen Nachbetrachtung ausdrücklich auch unter Berücksichtigung des aufgrund der nunmehr ergänzend geplanten Wohnnutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Da dieses in Relation zu dem Verkehrsaufkommen der ALDI-Kunden eher gering ist sowie wegen der großen Leistungsreserven der Parkplatzerschließung kann sicher davon ausgegangen werden, „dass auch mit der Wohnnutzung die in der Verkehrsuntersuchung ermittelte Verkehrsqualität erreicht wird und keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich werden.“

Der Gutachter weist hierzu darauf hin, dass die Parkplatzzufahrt mit einer überfahrbaren Mittelinsel ausgebaut werden sollte, um ein gleichzeitiges Aufstellen von Links- und Rechtseinbiegern in der Ausfahrt zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der gängigen Schleppkurven ist keine separate Ein-/Ausfahrt für die Fahrzeuge für die Belieferung des Marktes erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung der geplanten Zufahrten wird im Zuge der weiteren Planung mit der Verkehrsbehörde der Region Hannover abgestimmt. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für die Zufahrten werden von der Vorhabenträgerin getragen. Entsprechendes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und es wird rechtzeitig vor Baubeginn eine diesbezügliche Vereinbarung mit der Region Hannover geschlossen.

1 Verf.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Ausgabe 2015

2 Einstufen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), in dem die Qualität des Verkehrsablaufs mit den Stufen A (sehr gut) bis F (ungenügend) beschrieben wird.

Darüber hinaus sind die verkehrstechnischen Anforderungen von Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen (z.B. Durchfahrtsbreiten, Kurvenradien etc.) bei der Gestaltung von Verkehrs- und Zuwegungsflächen im Vorhabenbereich zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert bzw. kann im Zuge der Ausbauplanungen realisiert werden. Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt über die Netze der Stadtwerke Lehrte (Wasser, Strom und Gas) sowie der Deutschen Telekom AG. Das Plangebiet ist auch an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation der Stadt Lehrte angeschlossen. Es ist allerdings zu beachten, dass die zulässige Wassermenge für die Einleitung des Oberflächenwasser begrenzt ist. Aus ökologischen Gründen und unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben darf die Ableitung in das Kanalsystem das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten. Im vorliegenden Fall wird die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet angestrebt (siehe Kapitel 4.4).

Der Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes (1.600 l/min für Mischgebiete über einen Zeitraum von zwei Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW) aus der öffentlichen Trinkwasserleitung entnommen werden. Dies wird mit der Stellungnahme der Stadtwerke Lehrte zur frühzeitigen Behördenbeteiligung grundsätzlich bestätigt. Sofern die gelieferte Wassermenge nicht ausreichen sollte, den Wasserbedarf sicherzustellen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unabhängige Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen (z.B. Bohrbrunnen, Zisternen o.a.). Sonstige Belange des Brandschutzes, u.a. die Frage der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha). Die Anfahrt der Müllfahrzeuge kann über die geplante Stellplatzanlage erfolgen. Diese ist so zu dimensionieren und auszubauen, dass sie von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann (z.B. Bodenlast von 26 t, Fahrwegbreite mind. 3,5 m u.a.). Vorsorglich muss die Vorhabenträgerin hierzu eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks erteilen (Haftungsausschluss). Im Übrigen wird der gewerblich bedingte Abfall zum Teil in entsprechend geeigneten Anlagen gesammelt und durch private Entsorgungsfirmen beseitigt. Sofern im Plangebiet eine Wertstoffsammelstelle für Altmaterialbehälter eingerichtet werden soll, sind die technische Erfordernisse für deren Bau und Betrieb zwischen Stadt, Marktbetreiber und Entsorger abzustimmen (siehe Kapitel 4.1).

Grundsätzlich sind die einschlägigen Regelwerke zum Schutz vorhandener Leitungen und für die Neuanlage von Erschließungen zu beachten. Alle Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen. In diesem Zuge können auch die Hinweise der Stadtwerke Lehrte zum technischen Anschluss an die Strom-, Wasser- und Gasversorgung und – soweit erforderlich – zur rechtlichen Sicherung der Versorgung berücksichtigt werden.

5.4 Belange des Immissionsschutzes

Die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt mit Blick auf die Pflicht der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7c BauGB). In dem zur Vorhabenplanung erstellten schalltechnischen Gutachten¹ erfolgt sowohl eine Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen mit Blick auf die geplante schutzwürdige Wohnnutzung, namentlich durch den Verkehrslärm von der Iltener Straße, als auch eine Prüfung der zu erwartenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche aus dem Betrieb des Lebensmittelmarktes. Auch wenn die Geräuschsituation mit Blick auf den konkreten Planfall für das aktuell in Rede stehende Vorhaben betrachtet wurde, lassen sich die Untersuchungsergebnisse aber ohne Weiteres für das Bauleitplanverfahren anwenden und für andere Projekte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels verwenden.

Grundlagen der Beurteilung sind die TA Lärm und die DIN 18 005 mit den einschlägigen Immissionsricht- und Orientierungswerten. Die Schutzwürdigkeit der hier relevanten Immissionsorte in der Umgebung wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung eingestuft. Das geplante Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ wird als mischgebietstypisch betrachtet. Im Einzelnen werden die folgenden Werte für die schalltechnische Beurteilung angehalten:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- Mischgebiete (MI): 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- sowie generell die einschlägigen Werte für die kurzzeitige Geräuschspitzen.

Den Berechnungen zur Überprüfung des konkreten Planfalls wurde der Ausschluss des Nachtbetriebs zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass der künftige Lebensmittelmarkt Öffnungszeiten im Zeitraum von 6.15 bis 21.45 Uhr einhält und auch die Warenanlieferungen mit Ausnahme der Anlieferung von Presseartikeln (Fahrzeuge < 2,8 t) auf diesen Zeitraum beschränkt wird.

Die Berechnungen ergaben, dass die maßgeblichen Immissionswerte unter Berücksichtigung der o.g. Vorgabe an allen untersuchten Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten bzw. unterschritten werden. Weiter ist auch nicht zu erwarten, dass das Spitzenpegelkriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten wird. In Kapitel 4.3 wurde dargelegt, wie die gutachterlich beschriebene Schallschutzkonzeption verbindlich gesichert wird. Neben einer grundsätzlichen Festsetzung zum Störgrad zulässiger Einrichtungen und Betriebe wird namentlich der Nachtbetrieb des Marktes ausgeschlossen. Die empfohlenen Mindestabstände der wohngenutzten Räume zur Iltener Straße werden durch die Festsetzung des Baufeldes gewahrt, wobei im Interesse einer städtebaulich optimalen und wirtschaftlich darstellbaren Nutzung des Gebiets in Kauf genommen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 wie in vorbelasteten Bereichen, so auch in der Nähe von öffentlichen Verkehrsadern, üblich und akzeptabel, geringfügig überschritten werden. Dies gilt insbesondere, da eine Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme in der gegebenen Situation stadtgestalterisch nicht akzeptabel ist.

¹ Verf.: T&H Ingenieure GmbH, Bremen 2022

Vor diesen Hintergrund werden die in Kapitel 4.3 genannten passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen und in Teilen des Plangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen. Aus sachverständiger Sicht sind damit die schalltechnischen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Lebensmitteldiscounters und für das Nebeneinander von Einzelhandel und Wohnen in dem Sondergebiet gegeben.

Auch eine Abschirmung der Anlieferzone gegenüber den dahinter liegenden Gemeinbedarfsnutzungen östlich des untersuchten Grundstücks (Bolzplatz, Schulerweiterung) ist nicht erforderlich. Allein für den Fall, dass im Zuge künftiger Erweiterungen der Abstand weiter verringert wird, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand empfohlen. Dies kann zu gegebener Zeit im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Schalltechnische Beurteilung der Wertstoffsammelstelle

Auch wenn mit dem Bebauungsplan keine Festlegung für die Installation einer Fläche für Altmaterialbehälter getroffen wird (siehe Kapitel 4.1), wurde aufgrund der im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken der Anwohner gutachterlich noch einmal geprüft, ob die Anforderungen der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten auch unter Berücksichtigung einer derartigen Anlage weiterhin eingehalten werden können. Unter Zugrundelegung einschlägiger Einwurfzahlen¹ kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass „die Umsetzung der Wertstoffinsel an der geplanten Position aus schalltechnischer Sicht möglich“ ist. Auch für „die bei der Leerung der Container auftretenden Maximalpegel (...) konnten keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm festgestellt werden.“²

5.5 Belange von Natur und Landschaft

Vorbemerkung

Grundsätzlich besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind diese einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege neben zahlreichen anderen Belangen in der Abwägung zu beachten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, der insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung gemäß §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes und die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG umfasst. Der von einem Fachplanungsbüro erstellte Umweltbericht wird für den vorliegenden Bebauungsplan als Teil B der Begründung dokumentiert³.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung finden ihren Niederschlag in den konkreten umweltbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans, die in dem Kapitel 4.5 im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft erläutert wurden. Neben Maßnahmen zur Erhaltung von besonders bedeutsamen Gehölzstrukturen im Plangebiet wird die gemäß Eingriffsbilanzierung er-

1 Quelle: Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern
Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt

2 Verf.: T&H Ingenieure GmbH (M.Sc. Moritz Balters); Mail vom 31.05.2022

3 Verf.: ALAND- Landschafts- und Umweltplanung PartGmbH, Hannover 2021

forderliche Kompensation auf externen Flächen geregelt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden gesondert betrachtet und mit konkreten Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Kapitel 4.3 erläutert (siehe auch Kapitel 5.4).

Ergebnisse der Umweltprüfung

Dies vorausgeschickt werden hier die wesentlichen Inhalte des Umweltberichts – zitiert aus dessen allgemein verständlicher Zusammenfassung – als Teil der städtebaulichen Begründung wiedergegeben:

„ (...) Die naturschutzfachliche Bestandserfassung erfolgte über eine Biotoptypen-, Brutvogel- und Fledermauskartierung in den Jahren 2019-2021. Durch das geplante Vorhaben sind überwiegend komplett versiegelte Biotope (0,0 WE/m²), weniger empfindlicher Biotope (0,8-1,4 WE/m²) und unempfindliche Bereiche (0,3 - 0,5 WE/m²) sowie einige empfindliche Biotope (1,8 – 2,5 WE/m²) auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells betroffen. Bei den empfindlichen Biotoptypen handelt es sich um Baumgruppen und Baumreihen des Siedlungsbereiches sowie einen Hausgarten mit Altbäumen. Diese befinden sich teils im bereits bestehenden B-Plangebiet.

Die Schutzgüter Menschen – einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, 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 Änderung des B-Planes in eine Sonderbaufläche nicht zu erwarten sind.

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 für die europäische Vogelart **Hausesperling** (*Passer domesticus*) als Art der Vorwarnliste (Anbringen von Nisthilfen am Gebäude ltener Straße 11 angrenzend an das Plangebiet für den Verlust von Fortpflanzungsstätten vor dem Rückbau des Wohngebäudes ltener Straße Nr. 17) vermieden werden.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ erfolgte die **Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** gemäß § 14 & § 15 des BNatSchG. Für die Schutzgüter Pflanzen und Boden werden durch die B-Plan-Änderung erhebliche Eingriffe vorbereitet. Diese werden hpts. durch die Versiegelung von Boden, den Verlust von Gehölzen, Gartenflächen und Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten hervorgerufen.

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.

Das Kompensationsdefizit von 2.038 WE wird durch eine externe Maßnahme kompensiert. Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Lehrte im Kompensationsflächenpool „Hämelerwald“ der Niedersächsischen Landesforsten, ca. 7,0 km östlich des Plangebietes. Auf den Poolflächen wurden die Maßnahmen – Umbau von Pappel- und Nadelholzforsten in Eichen-Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenreicher Standorte – bereits umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ der Stadt Lehrte keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung können durch Festsetzungen im Plangebiet sowie eine externe Maßnahme im Flächenpool der Niedersächsischen Landesforsten im Hämeler Wald kompensiert werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen nach Bundesnaturschutzgesetz.“

5.6 Sonstige Belange

Denkmalpflege

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Im Umfeld können aufgrund der Lage im Stadtgebiet archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Deswegen wird vorsorglich ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Meldepflicht etwaiger Bodenfunde (§ 14 NDSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein bebautes bzw. annähernd vollflächig versiegeltes Grundstück, in dem die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend obsolet sind. Allein im Süden befindet sich eine noch nicht überbaute Gartenfläche, für die allerdings bereits nach dem alten Bebauungsplan Baurechte bestehen. Der Neubau des ALDI-Marktes soll auf den Altlastenverdachtsflächen mit den Nr. 253.010.5.070.032 (ehemalige Kfz-Werkstatt) und 253.010.5.070.0393 (ehemaliges Fuhrunternehmen) stattfinden. Dem vorliegenden Baugrundgutachten¹ ist zu entnehmen, dass es im Bereich der Bohrsondierung einen Nachweis von Mineralölkohlenwasserstoffen gibt. Gleichwohl bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegenüber der Planung keine Bedenken. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Zur Beurteilung einer etwaigen Kampfmittelbelastung wurde eine entsprechende Untersuchung bei der zuständigen Stelle des LGLN Hameln-Hannover beauftragt. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird zum überwiegenden Teil keine Kampfmittelbelastung vermutet. Allein für eine kleine Teilfläche der Flurstücke 20/9 und 20/12 im Norden des Plangebiets wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Da es sich hier um ein Areal handelt, das nicht für die Bebauung vorgesehen ist, können die erforderlichen Untersuchungen im Zuge etwaiger Erdarbeiten für die Anlage von Stellplätzen o.Ä. baubegleitend durchgeführt werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf weitere Maßnahmen der Gefahrenerforschung. Daneben wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft wurden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen (LGLN Hameln-Hannover) zu benachrichtigen.

¹ Verf.: RI+P Prof. Dr.-Ing. Victor Rizkallah + Partner, Hannover 2019

Belange des Bergrechts

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt über dem Salzstock Lehrte- Sehnde, konkret im Beeinflussungsbereich des ehemaligen Kalibergwerks Bergmannsseggen-Hugo der K+S AG. Im Untergrund befinden sich wasserlösliche Gesteine, die bei Auslaugung Senkungen der Erdoberfläche oder lokale Einbrüche unterirdischer Hohlräume verursachen können (sogenannte Erdfälle). Es besteht jedoch nur ein geringes Erdfallrisiko. Das Gebiet wird in die Gefährdungskategorie 3 eingestuft. Für Baumaßnahmen werden entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen nach den einschlägigen Hinweisen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie empfohlen. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Auf Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurde die K+S Minerals and Agriculture GmbH nachträglich beteiligt, um etwaige Vertragsrechte aus dem Altbergbau zu prüfen. Dazu wurde mitgeteilt, dass seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Richtfunkverkehr

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Richtfunktrasse 118 der Deutschen Telekom. Die einschlägigen Anforderungen zur Bauhöhenbeschränkung werden durch die Planung nicht berührt.

Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ stehen im Eigentum der Fa. ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG, die die Planung als Vorhabenträgerin veranlasst hat. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden die Planungsmodalitäten geregelt. Insbesondere verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Stadt Lehrte entstehen keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

5.7 Flächenübersicht

Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“	8.650 m ²
davon Versiegelung (max. 80 %)	= 6.920 m ²
Pflanzstreifen	= 513 m ²
Fläche mit Fahrrechten	= 575 m ²
Größe des räumlichen Geltungsbereichs	8.650 m²

6 Verfahren und Abwägung

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen keine Stellungnahmen zu der Aufstellung des Bebauungsplans vor.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und/oder durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für

- die Anregungen der Region Hannover zu den raumordnerischen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung und zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (siehe Kapitel 2.1 und 2.2),
- die Hinweise der Region Hannover zur Umsetzung und Kostentragung der geplanten Maßnahmen an der Gebietszufahrt (siehe Kapitel 5.2),
- die Hinweise der Region Hannover zum Boden- und Naturschutz (siehe Umweltbericht) sowie auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung (siehe Kapitel 5.3),
- die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur potentiellen Erdfallgefährdung (siehe Kapitel 5.6) sowie
- weitere Hinweise der Träger der Ver- und Entsorgung (siehe Kapitel 5.3).

Die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung getroffenen Abwägungen zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweisen werden im Anhang, Teil I, tabellarisch dokumentiert.

6.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gibt es drei Stellungnahmen, die von insgesamt zehn Anwohner*innen aus der unmittelbaren Nachbarschaft vorgetragen wurden. Die Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen auf die optional als Nebenanlage geplante Wertstoffsammelstelle im Bereich der Stellplatzanlage und ihre etwaigen Auswirkungen auf die Wohnqualität. Die Bedenken werden nach erneuter Prüfung ebenso wie weitere Einwendungen bezüglich der Begründung und Beleuchtung zurückgewiesen bzw. auf die nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

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 sonstigen inhaltlichen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für folgende Stellungnahmen:

- die Hinweise der Region Hannover zum Boden-, Gewässer- und Brandschutz sowie zu den Regionsstraßen (siehe Umweltbericht sowie Kapitel 5.2 und 5.3),
- die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Markscheiderei und zum Nachbergbau (siehe Kapitel 5.6) sowie
- die Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Kampfmittelbelastung (siehe Kapitel 5.6).

Die Anregungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft aha und des BUND, Region Hannover, zu der Wertstoffsammelstelle bzw. zur Dach- und Fassadenbegrünung werden verworfen (siehe Kapitel 4.1 und 4.5).

Die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie die mit dem Satzungsbeschluss getroffenen Abwägungen zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweisen werden im Anhang, Teil II, tabellarisch dokumentiert.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße in seiner Sitzung am 29.04.2020 gefasst.

Die Begründung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Lehrte vom 29.04.2020 in der Zeit vom 18.05. bis einschließlich 19.06.2020 ausgelegt.

Der Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung hat auf Beschluss des Rates der Stadt Lehrte vom 23.03.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 zusammen mit dem Entwurf des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Lehrte hat die Begründung samt Umweltbericht in seiner Sitzung am 13.07.2022 zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Lehrte, den 08.05.23

L.S.

Stadt Lehrte

gez. Prüße

.....
Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co KG, Herten, und in Abstimmung mit der Stadt Lehrte ausgearbeitet.

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Tel. 0511/524809-10 · info@plan-boettner.de

Hannover, den 15.07.2022

Büro **plan:b**

gez. Georg Böttner

.....
Planverfasser

Anhang zur Begründung

**Teil I: Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
samt Abwägungsergebnissen zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken
und Hinweisen**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in LehrteAuswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB		Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.		
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB		Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1.	Region Hannover	22.06.20		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover		17.06.20	
3.	Industrie- und Handelskammer Hannover	18.06.20		
4.	Handwerkskammer Hannover		18.05.20	
5.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt			x
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	09.06.20		
7.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr			x
8.	Deutsche Flugsicherung GmbH		15.06.20	
9.	Polizeikommissariat Lehrte			x
10.	Deutsche Telekom		22.06.20	
11.	Avacon AG			x
12.	BS/Energy			x
13.	Stadtwerke Lehrte	19.06.20		
14.	aha Zweckverband Abfallwirtschaft	18.05.20		
15.	RegioBus			x
16.	ADFC Ortsgruppe Lehrte			x
17.	Stadt Sehnde			x
Naturschutzverbände im Rahmen des Scopings				
1.	NABU Landesverband Niedersachsen e.V.			x
2.	BUND Kreisgruppe Hannover			x
3.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz			x

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	
<p>1. <u>Region Hannover</u> Schreiben/E-Mail vom 22.06.2020</p> <p>Raumordnung: Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover.</p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><u>Anlass</u> Die Stadt Lehrte beabsichtigt mit der Änderung des B-Plans Nr. 00/36A die Schaffung von Baurechten zur Sicherung und Erweiterung eines ansässigen und bisher kleinflächigen Lebensmittelmarktes (Discounter Aldi). Geplant ist die Vergrößerung von bisher 800 m² Verkaufsfläche (VKF) auf zukünftig 1.240 m² VKF mit einer Erweiterungsoption auf 1.400 m². Der Vorhabenträger (Firma ALDI) plant, den Gebäudebestand durch einen Neubau zu ersetzen. Ein vorhandener Getränkemarkt wird im Zuge dieser Umstrukturierung seinen Standort aufgeben. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 00/36A und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Geplant ist die Darstellung bzw. Festsetzung eines SO-Gebietes (Großflächiger Einzelhandel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p><u>Raumordnerische Vorgaben</u> hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels</p> <p>Die Grenze zur Großflächigkeit, die gemäß Rechtsprechung des BVerwG bei 800 m² VKF liegt, wird überschritten. Es handelt sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem Kernsortiment zur Deckung des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel etc.), der nach Definition des LROP als neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist. Solche Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn folgende Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung, welche im LROP und RROP 2016 als Ziele bzw. Grundsatz der Raumordnung festgelegt sind, erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Kongruenzgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 03 Satz 3 (Kongruenzgebot periodisch grundzentral) ist als Ziel der Raumordnung zu beachten. Danach darf das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30% des Umsatzes von Kunden außerhalb des Kongruenzraumes stammen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich (Kongruenzraum grundzentral) eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet.• Laut des Konzentrationsgebots gemäß LROP 2.3 Ziffer 04 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen	<p>Mit dieser Aussage wird die Planung grundsätzlich bestätigt.</p> <p>Hier handelt es sich um die Wiedergabe der Planungsziele und der beabsichtigten Darstellungen bzw. Festsetzung der vorgelegten Bauleitplanung.</p> <p>Die hier zitierten raumordnerischen Anforderungen und Beurteilungskriterien sind bereits Gegenstand der Begründung.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>Ortes zulässig. Das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Lehrte ist im RROP 2016 in der beschreibenden Darstellung (2.2 Ziffer 04 RROP 2016) festgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Integrationsgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 05 gilt für neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist. Danach sind diese Vorhaben nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Als Ziel der Raumordnung ist im LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 festgelegt: <i>„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“</i>• Das Beeinträchtungsverbot soll verhindern, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden (2.3 Ziffer 08 LROP). Ob und wie stark eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, kann in der Regel nur auf der Grundlage eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens beurteilt werden.• Das Abstimmungsgebot gemäß 2.3 Ziffer 07 erfordert es, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen raumordnerisch abgestimmt werden. <p><u>Stellungnahme der Region</u> als untere Landesplanungsbehörde</p> <p>Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Lehrte. Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Vorhabens überschreitet den grundzentralen Kongruenzraum (Stadtgebiet Lehrte) nicht. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird somit eingehalten.</p> <p>Der Standort liegt etwa 1 km südlich der Stadtmitte an der Regionsstraße K139 Richtung Ilten (Gemeinde Sehnde). Der Standort steht somit in keinem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zum im RROP 2016 festgelegten Versorgungskern des Mittelzentrums Lehrte. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich durch eine verdichtete – auch mehrgeschossige – Wohnbebauung mit einzel- und dienstleistungsbezogenen Erdgeschossnutzungen, einem angrenzenden Schulzentrum sowie einem Alten- und Pflegeheim geprägt. Aufgrund dieser faktischen Prägung erfüllt der Standort die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage.</p> <p>Der vorhandene Versorgungsstandort des Lebensmittelmarktes (Aldi) übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion – vor allem für die Einwohner der südlichen Kernstadt. Aufgrund der Trennwirkung der Bahntrasse, die in Ost-West-Richtung verläuft, ist die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Versorgungsstandorte im Versorgungskern trotz der vergleichswei-</p>	<p>Mit der Stellungnahme nimmt die Region die Argumentation der Begründung (Kapitel 3) weitgehend auf und bekräftigt die darin dargelegten Beurteilungen.</p> <p>Dies ist bereits so in der Begründung ausgeführt.</p> <p>Auch diese Einschätzung deckt sich mit den Ausführungen der Begründung.</p> <p>Grundsätzlich ebenfalls so in der Begründung behandelt. Die Formulierung wird jedoch an den Wortlaut der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Im Ergebnis ebenfalls bereits so in der Begründung ausgeführt. Diese wird um das Argument bzgl. der erschwerten Erreichbarkeit des Versorgungskerns ergänzt.</p>
---	--

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>se kurzen Distanz deutlich erschwert. Der Vorhabenstandort dient der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung von ca. 2.700 Einwohnern im fußläufigen Einzugsgebiet und weiteren 9.000 Einwohnern im erweiterten städtischen Umfeld.</p> <p>Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes kann auf der Grundlage der Verträglichkeitsanalyse eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungskern) oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Von der potenziellen Erweiterung um 600 m² VKF werden demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Versorgungskerns und andere integrierte Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens erwartet.</p> <p>Zur Plausibilität der absatzwirtschaftlichen Annahmen und detaillierten Analyse potenzieller Auswirkung hinsichtlich der Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wird auf die Stellungnahme der IHK Hannover verwiesen.</p> <p><u>Hinweis zu den textlichen Festsetzungen</u> Die Darstellung eines SO-Gebietes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sollte von der Zweckbestimmung her konkreter gefasst werden. Ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ist sehr unpräzise und verdeutlicht die Planungsabsicht nicht hinreichend. Da an diesem Standort die Sicherung der Einzelhandelsversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs im Vordergrund steht, sollte dies auch so eingegrenzt werden. Aus raumordnerischer Sicht wäre „Lebensmittelmarkt“ die zutreffende Zweckbestimmung.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so zu formulieren, dass nur ein Lebensmittelmarkt zulässig ist.</p> <p><u>Fazit</u> Auch nach der Erweiterung wird dieser Versorgungsstandort eine wichtige und unverzichtbare Nahversorgungsfunktion erfüllen. Zwischen der Stadtmitte (Innenstadt) und der südlichen Kernstadt verläuft die Bahntrasse mit umfangreichen Gleisanlagen. Aufgrund dieser Struktur mit der damit verbundenen Trennwirkung kann die Innenstadt nur eingeschränkt eine Nahversorgungsfunktion für die südliche Kernstadt übernehmen.</p> <p>Insoweit ist die planerische Intension der Stadt Lehrte, diesen Standort im Rahmen der Aktualisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als „subzentralen Versorgungsbereich“ einzustufen und zu stärken, nachvollziehbar.</p> <p>Die Voraussetzungen zur Einstufung als städtebaulich integrierte Lage werden als erfüllt angesehen. Die Planung steht grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Einklang.</p> <p>Naturschutz: Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen. Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine</p>	<p>Diese zusammenfassende Beurteilung, die das Fazit der Begründung ergänzt, wird als Zitat in den Text aufgenommen.</p> <p>Die IHK Hannover hat in ihrer Stellungnahme keine weiteren Bedenken bzgl. einer etwaigen Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorgetragen.</p> <p>Die Anregung zu der Bezeichnung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht relevant.</p> <p>Die textliche Festsetzung des Bebauungsplans wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die Zusammenfassung der Stellungnahme wiederholt die o.g. Einschätzungen.</p> <p>Beschlussempfehlung zur Raumordnung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum Naturschutz werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.</p>
---	---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

	<p>Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p> <p>Es wird gebeten, die nicht heimischen bzw. nicht standortgerechten Gehölze (Robinie) aus der Pflanzliste zu streichen bzw. durch standortheimische Gehölzarten zu ersetzen.</p> <p>Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, erhältlich z. B. in Forstbaumschulen, zu verwenden.</p> <p>Bodenschutz: Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.</p> <p>ÖPNV: Es wird darum gebeten, in der Begründung im Abschnitt „4.2 Verkehr und Erschließung“ auch die Erschließung des Plangebietes mit dem ÖPNV zu berücksichtigen (Anschluss an das Regionalbusnetz über die Haltestelle Lehrte / Iltener Straße).</p> <p>Regionsstraßen: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 139. Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o. g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt Lehrte zu tragen sind. Über Bau durchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen. Es wird zudem darum gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.</p> <p>Brandschutz: Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. 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.</p> <p>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. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc..</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die Beteiligung wird im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis ist rein formaler Natur. Die Anforderungen an Abstimmung der Straßenplanung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden bei der Planrealisierung beachtet. Entsprechende Vereinbarungen werden zu gegebener Zeit geschlossen.</p> <p>Beschlussempfehlung zu Regionsstraßen: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Aussage ist bereits Gegenstand der Begründung. Die Stadtwerke Lehrte haben zwischenzeitlich mitgeteilt, dass die erforderliche Wassermenge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann.</p> <p>Die bereits in der Begründung formulierten Hinweise darauf, dass die Belange des Brandschutzes im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung zu berücksichtigen sind, werden um die vorgetragenen Anregungen ergänzt.</p> <p>Beschlussempfehlung zum Thema Brandschutz: Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
3.	<p><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u> Schreiben vom 18.06.2020</p> <p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgender Planung:</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<ul style="list-style-type: none">• Mit den vorgelegten Bauleitplanungen soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von 800 m² Verkaufsfläche (VF) auf rd. 1.400 m² VF planungsrechtlich vorbereitet werden. Dazu soll im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden. Im Sondergebiet sollen großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² zugelassen werden. Die aperiodischen Randsortimente sind auf 10 Prozent der VF begrenzt. Zu der Planung wird das Verträglichkeitsgutachten „Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lehrte, Ilterner Straße“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 25.02.2020) vorgelegt. <p>Die vorgelegte Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Neuplanung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen kommen wir zu der Einschätzung, dass die vorgesehene Planung das Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhalten kann. Bezogen auf das Integrationsgebot ist folgendes festzustellen:</p> <p>Der Planstandort liegt, wie der Gutachter richtig feststellt, nicht im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Lehrte, insofern kann der Standort das im LROP festgelegte Integrationsgebot nur einhalten, wenn eine klare Nahversorgungsorientiertheit vorliegt bzw. die im LROP verankerte Ausnahmeregelung zum Integrationsgebots (LROP: Ziel 2.3, Ziffer 05) zum Tragen kommt. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Vorhaben ggf. über das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (Absatz 2.3, Ziffer 06, Satz 2) zulassungsfähig ist. Die hierzu im Verträglichkeitsgutachten (vgl. Seiten 17/18) und in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommenen Bewertungen des Standortes nach den Anforderungen des Integrationsgebotes sind vergleichsweise knapp gehalten. Inwieweit die Ermittlung eines "ausreichenden Marktvolumens" durch die Skizzierung der Einwohnerzahlen in den 10 Minuten- bzw. 20-Minuten-Radien sowie der Hinweis, "nach der entsprechenden faktischen Prägung ist der Standortbereich um die Aldi-Filiale in der Ilterner Straße städtebaulich integriert", aus Sicht der Unteren Raumordnungsbehörde als planungsrechtlich belastbar gewertet wird, können wir nicht beurteilen.</p> <p>Fazit: Insgesamt kommen wir - auch wenn wir bei den Ausführungen zur Einhaltung des Integrationsgebotes Ergänzungsbedarf sehen – auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und weil es sich um einen bereits eingeführten Einzelhandelsstandort mit Nahver-</p>	<p>Hier handelt es sich um die Wiedergabe der Planungsziele und der beabsichtigten Darstellungen bzw. Festsetzung der vorgelegten Bauleitplanung.</p> <p>Die grundsätzlichen Erläuterungen zur Beurteilung der Einzelhandelsplanung sind bereits Gegenstand der Begründung.</p> <p>Diese Einschätzungen sind so bereits in der Begründung enthalten und werden auch in der Stellungnahme der Region Hannover bestätigt (siehe Nr. 1).</p> <p>Grundsätzlich ist dies ebenfalls bereits behandelt und mit der Stellungnahme der Region Hannover positiv beschieden.</p> <p>Als Ergänzung ist auf Anregung der Einzelhandelsgutachterin anzuführen, dass die Untersuchungen für die gewählten Einzugsbereiche (10- bzw. 20 Minuten Fußwegentfernung) ausdrücklich die Funktion des Marktes als Nahversorgungsstandort bestätigen.</p> <p>Das Fazit bestätigt die vorgelegte Planung und ihre Bewertung, wie sie in der Begründung dargelegt wurde. Die Ausführung werden um die o.g. Aspekte ergänzt.</p>
---	--

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

	<p>sorgungsfunktion handelt, zu der Bewertung, dass am vorgesehenen Planstandort eine großflächige Einzelhandelsansiedlung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² raumordnerisch zulassungsfähig und als verträglich anzusehen ist. Wir gehen wie der Gutachter davon aus, dass sich durch die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes weder mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung noch des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ergeben.</p> <p>Darüber hinaus halten wir, unabhängig von der vorliegenden Planung, eine Fortschreibung/Überarbeitung des neun Jahre alten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lehrte, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angekündigt, im Sinne einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung in Lehrte für sachgerecht und begrüßenswert.</p> <p>Redaktioneller Hinweis zur Vermeidung von planungsrechtlichen Fehlinterpretationen: Gemäß der vorliegenden Planung soll im Plangebiet ein Einzelhandelsbetrieb realisiert werden, insofern muss es in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen in Paragraph 2, Absatz 2, Punkt 1, heißen: „ein großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m². Die bisher vorgelegte Formulierung würde auch die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulassen, was städtebaulich und raumordnerisch nicht verträglich wäre.</p> <p>Weiterhin ist nach unserer Bewertung im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Sonderbaufläche die Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ zielführend.</p>	<p>Ein Hinweis hierzu ist bereits in der Begründung zu lesen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lehrte wird in 2021/22 in Angriff genommen.</p> <p>Die textliche Festsetzung des Bebauungsplans wird nicht angepasst, da der Zulässigkeitskatalog im Rahmen des Angebotsbebauungsplans allgemein und nicht bezogen auf die nur exemplarisch dargestellte Vorhabenplanung zu formulieren ist.</p> <p>Als Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche wird auf Anregung der Region Hannover der Begriff 'Lebensmittelmart und Wohnen' gewählt.</p> <p>Beschlussempfehlung zur IHK: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden Anregungen werden berücksichtigt.</p>
6.	<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u> Schreiben vom 09.06.2020</p> <p>Fachbereich Bergaufsicht CLZ: Das o.g. Planungsgebiet befindet sich im Beeinflussungsbereich des ehem. Kalibergwerks Bergmannsseggen-Hugo der K+S AG.</p> <p>Fachbereiches Bauwirtschaft: Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Hochlage des Salzstockes Lehrte. Im Untergrund stehen lösliche Gesteine (Zechsteinsalz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Das Planungsgebiet wird als erdfallgefährdet eingestuft. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 500 m entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. Die Planungsfläche wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02. 1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.</p>	<p>Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant, kann aber in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Die Hinweise zu dem Salzstock und der potenziellen Erdfallgefährdung sind bereits Gegenstand der Begründung. Diese wird um den Hinweis auf die entsprechenden konstruktiven Sicherungsmaßnahmen gemäß Empfehlung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ergänzt. Die empfohlenen Maßnahmen sind ggf. im Zuge der Planrealisierung zu beachten.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<p>Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Konstruktionen sind so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden:</p> <p>https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/.</p> <p>Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Für statische Nachweise auf Grundlage eines Bemessungserdfalls erfolgt, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu wird darauf verwiesen, dass im Jahr 2019 eine Baugrunduntersuchung vorgenommen wurde und die darin getroffenen Empfehlungen zur Gründung im Rahmen der Planumsetzung entsprechend Berücksichtigung finden.</p> <p>Dieser und die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung LBEG: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
---	---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

13.	<p>Stadtwerke Lehrte Schreiben vom 19.06.2020</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> <p>In der Kernstadt Lehrte der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Strom- Gas- und Wasserversorgung betrieben.</p> <p>Zur Stromversorgung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Das Baugebiet wird von der Trafostation ausgehend mit 2 NSP-Kabelstrecken erschlossen.2. Im Bereich des B-Planes wird ggfls. die Aufstellung eines Kabelverteilerschranks erforderlich. Entsprechender Raum ist hierfür zu planen.3. Die erforderlichen Niederspannungsleitungen zur Erschließung des Bauvorhabens müssen entsprechend geplant und neu verlegt werden.4. Für den rechtzeitigen Aufbau der Stromversorgung (Baustrom) ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.5. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.6. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umliegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahme von Stromversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.7. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Stromversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.8. Im Zuge der geplanten Maßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen.9. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. <p>Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen. Keine weiteren besonderen Hinweise</p> <p>Zur Gasversorgung:</p> <ol style="list-style-type: none">11. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die von Ihnen angegebenen Grenzen des Planungsgebietes vorhanden.12. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im direkten Planumfeld verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für den geplanten Neubau.13. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung jedoch neu verlegt werden.14. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten neuen Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.15. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.	<p>Damit wird die Planung grundsätzlich bekräftigt.</p> <p>Die Hinweise zur Strom- sowie nachfolgend auch zur Wasser- und Gasversorgung beziehen sich ebenso wie die zur rechtlichen Sicherung auf die Umsetzung der Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht relevant auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Hinweise und Anmerkungen finden Berücksichtigung in der Ausführungsplanung.</p> <p>siehe oben</p>
-----	---	---

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

<ol style="list-style-type: none">16. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.17. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.18. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.19. 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.20. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Gasarmaturen durchzuführen.21. N.N.22. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.23. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.24. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz bedürfen der Absprache insbesondere ab 1. Okt. d. J mit Beginn der Heizperiode.	
<p>Zur Wasserversorgung</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wasserversorgungsleitungen befinden sich direkt an das Plangebiet angrenzend in geringer Entfernung.2. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen verfügen i. d. R. über eine ausreichende Anschlusskapazität und decken den Grundschutz gemäß DVGW-Regelwerk ab.3. 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.4. Für den rechtzeitigen Aufbau der Wasserversorgung ist eine Trassenkoordination erforderlich.5. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahmen von Wasserversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.6. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Wasserversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden.7. 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>siehe oben</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

	<p>8. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Wasserarmaturen durchzuführen.</p> <p>9. 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>10. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>11. Betriebliche Eingriffe in das Wasserversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Wasserbedarfes (März-August), bedürfen der Absprache.</p> <p>Keine weiteren besonderen Hinweise.</p>	<p>Beschlussempfehlung Stadtwerke Lehrte: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
14.	<p><u>Aha Zweckverband Abfallwirtschaft</u> Schreiben vom 18.05.2018</p> <p>Wie unter Punkt 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan festgelegt, kann die Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge über die Parkplatzzufahrt erfolgen. Zu dem Zweck sind für 'aha'-Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeug Länge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen.</p> <p>Da Art und Umfang der zu erwartenden Abfallmengen noch nicht abzusehen ist, hier einige wichtige „Eckdaten“ zum möglichen Entsorgungsgeschehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei Betrieben, in denen die Entsorgung lediglich über Abfalltonnen und Wertstoffsäcke gesteuert wird, wären die Wertstoffsäcke der 'aha' zur Abholung generell an der Straße bereitzustellen; dies gilt auch für Altpapiertonnen.• Für die Restabfalltonnen gilt, dass die Tonnenstandplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl, vermieden werden kann.• Bei größeren Betrieben, bei denen die Entsorgung über Abfall- und Wertstoffcontainer (660 l oder 1,1 cbm) erfolgen soll, sollten die Behälterstandplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl, vermieden werden kann.• Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Entfernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden. Außerdem müssten Containerstandplätze so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (d.h. Wende- oder Durchfahrmöglichkeit erforderlich).• Ferner wäre 'aha' in diesem Falle vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks zu erteilen (Haftungsausschluss).	<p>Die Hinweise zum Ausbaustandard der Erschließungsanlagen werden in die Begründung aufgenommen. Sie sind bei der Ausführungsplanung und Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Die sonstigen Hinweise sind organisatorischer Natur und können im Betrieb des Lebensmittelmarktes bedarfsgerecht genutzt und angepasst werden. In der Begründung wird auf das Erfordernis einer Genehmigung für das Befahren des Grundstücks aufmerksam gemacht (Haftungsausschluss).</p> <p>Beschlussempfehlung zu 'aha': Die Anregungen von 'aha' werden berücksichtigt.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.02.2022

Stellungnahmen von Naturschutzverbänden im Rahmen der Scopings	Es sind keine Stellungnahmen von Naturschutz- verbänden eingegangen

aufgestellt:

Hannover, den 17.02.2022

plan:b (Georg Böttner)

Anhang zur Begründung

**Teil II: Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung
samt Abwägungsergebnissen zu den vorgetragenen Anregungen, Bedenken
und Hinweisen**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in LehrteAuswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)Seite 1
16.06.2022

Stellungnahmen zu der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB		Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind drei Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken von Anwohner*innen aus der Nachbarschaft eingegangen.		
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB		Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1.	Region Hannover	12.05.2022		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover			X
3.	Industrie- und Handelskammer Hannover	25.04.2022		
4.	Handwerkskammer Hannover			X
5.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kaampfmittelbeseitigungsdienst	13.05.2022		
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	13.05.2022		
7.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		08.04.2022	
8.	Deutsche Flugsicherung GmbH			X
9.	Polizeikommissariat Lehrte			X
10.	Deutsche Telekom		07.04.2022	
11.	Avacon AG			X
12.	BS/Energy			X
13.	Stadtwerke Lehrte			X
14.	aha Zweckverband Abfallwirtschaft	18.05.2022		
15.	RegioBus			X
16.	ADFC Ortsgruppe Lehrte			X
17.	Stadt Sehnde			X
18.	nachträglich beteiligt mit Mail vom 19.05.2022 K+S Minerals and Agriculture GmbH			X
Naturschutzverbände im Rahmen des Scopings				
1.	NABU Landesverband Niedersachsen e.V.			X
2.	BUND Kreisgruppe Hannover	05.05.2022		
3.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz			X

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 2
16.06.2022

Stellungnahmen zu der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Einwendung Nr. 1 (zwei Unterzeichnende)

Zunächst erklären wir hiermit unsere grundsätzliche Zustimmung für einen geplanten Neubau des ALDI-Marktes sowie der darüber liegenden Wohnbebauung. Die geplante Maßnahme beinhaltet jedoch Änderungen, die negative Auswirkungen auf die Anwohner der Grundstücke Iltener Str. 9A, 9B sowie 5A bis 5L haben und unseren Interessen widersprechen.

So ist im nordöstlichen Bereich der Parkplatzanlage ein Container-Aufstellungsplatz eingeplant. Diesen Aufstellungsplatz errichten wir als zu nah an den nördlich gelegenen Wohnhäusern und deren Gartenanlagen. Es ist davon auszugehen dass dieser abgelegene Aufstellungsplatz, welcher von der Straße nicht vollumfänglich einsehbar ist dazu verleitet, das Recyclinggut nicht sachgerecht zu entsorgen. Dadurch ist mit einer erheblichen Verschmutzung und damit einhergehenden Geruchsbelästigung zu rechnen. Gerade in den warmen Sommermonaten wird sich dies negativ auf die Nutzungsmöglichkeiten der vorgenannten Gartenanlagen auswirken. Ein äußerst negatives Beispiel für eine unsachgerechte Entsorgung an einem Container Aufstellungsplatz gab es über Jahre am Westring in Lehrte. Erst eine Umgestaltung der Anlage führte dort zu einer Besserung der Situation.

Verschmutzungen durch Essens- und Verpackungsabfälle, Pappbecher, Bierflaschen, Glasscherben sowie Kot, Urin und Toilettenpapier finden bereits schon jetzt in unmittelbarer Nähe an der aktuellen Einfahrt zu dem Bolzplatz (Flurstück 20/9) statt (siehe beigegefügt Bilder). Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist mit einer Verlagerung der Verschmutzung an die neue Bolzplatzauffahrt mit der danebenliegenden Containeranlage zu rechnen. Weiter ist davon auszugehen, dass sich nicht alle Mitbürger/innen an Nutzungszeiten der Anlage von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr halten werden und es so zu einer erhöhten nächtlichen Ruhestörung kommt. Ebenso wurde der Standort des Container Aufstellungsplatzes nicht in dem Schalltechnisches Gutachten vom 17.02.2022 berücksichtigt.

Aus diesen Gründen plädieren wir dafür, dass der Container-Aufstellungsplatz an die westliche Grundstücksfläche direkt an der Iltener Str. zwischen die beiden neuen Zufahrten verschoben wird. Dieser Bereich ist gut einsehbar, und es gibt keine direkte Wohnbebauung mit einer zur Containeranlage ausgerichteten Gartenanlage in der Nachbarschaft. Durch die erhöhte Einsehbarkeit ist mit weniger Verschmutzung an dem Aufstellungsplatz, sowie mit einem geringeren Geräuschpegel zu rechnen. Auch ist dort nicht das Verrichten der Notdurft zu befürchten.

Weiter bitten wir darum die Zufahrt zu der Bolzplatzanlage weiter in Richtung Süden neben das geplante Sickerbecken zu verschieben. Schon jetzt nutzen viele Kunden des ALDI-Marktes das Flurstück 20/9 als Zugang zu dem Bolzplatz, bzw. um weiter in Richtung Schulgelände zu gehen. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist auch hier mit einer Erhöhung der Frequenzierung zu rechnen. Eine erhöhte Belastung durch Geräusche und Verunreinigung ist zu erwarten.

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Wertstoffinsel nicht verbindlicher Gegenstand des Bebauungsplans ist. Vielmehr wurde in dem in der Begründung dokumentierten Lageplan eine Option dargestellt, wie dieser Altmaterialsammelplatz ggf. als Nebenanlage im Bereich des Parkplatzes realisiert werden könnte. Nähere Einzelheiten sind mit dem Zweckverband aha und den zuständigen Entsorgungsfirmen abzustimmen. Insofern kann der vorgebrachte Einwand nicht dem Bebauungsplan entgegengehalten werden, sondern muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Grundsätzlich ist von einer sachgerechten Nutzung der Anlage auszugehen. Die Einwurfzeiten sind von 07.00 bis 20.00 Uhr begrenzt. Die in der Stellungnahme zitierten Fehlverhalten (Nichtbeachten der Zeitvorgaben, Verschmutzung etc.) können nicht von vorne herein zugrunde gelegt werden. Ggf. ist die sachgerechte Entsorgung durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sicherzustellen. Dies gilt ausdrücklich auch für die bereits für den Bestand monierten Beeinträchtigungen.

Die Verlegung des Container-Aufstellungsplatzes an die Iltener Straße war im Vorfeld geprüft worden. Er ist aus stadtgestalterischer Sicht kritisch zu sehen und lässt sich wegen der im Straßenraum vorhandenen Bäume und Stellplätze sowie angesichts des bevorstehenden Straßenausbaus nur schwer realisieren. Gegen den Standort im rückwärtigen Bereich sprechen neben den hier vorgetragenen Einwänden die Bedenken des Entsorgers bezüglich der Befahrbarkeit der Stellplatzanlage. Vor diesem Hintergrund bleibt die Festlegung einer Fläche für Altmaterialbehälter den weiteren Abstimmungen zwischen der Stadt Lehrte, dem Marktbetreiber und dem Entsorger vorbehalten und ist endgültig im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Die dargestellte Bolzplatzzufahrt wurde im Interesse einer optimierten Erreichbarkeit der Grünfläche gewählt. Sie wird nur gelegentlich für die Freiflächenpflege genutzt. Weiter entfällt die Zuwegung über das Flurstück 20/9 künftig. Vor diesem Hintergrund sind keine erhöhten Belastungen zu erwarten.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 3
16.06.2022

Des Weiteren stellen wir das Schalltechnisches Gutachten vom 17.02.2022 der T&H Ingenieure GmbH, welches von der ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG beauftragt wurde, in Frage. Da die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG Auftraggeber ist und somit auch dafür gezahlt hat, ist von einer zu positiven Bewertung der Lage für den Auftraggeber auszugehen. Hier sollte die Stadt Lehrte einen unabhängigen Gutachter beauftragen, um ein unvoreingenommenes Schalltechnisches Gutachten für alle Beteiligten zu erhalten.

Wie weiter oben aufgeführt wurde, ist in diesem Gutachten nicht der geplante Container Aufstellungsplatz im nordöstlichen Bereich berücksichtigt. Auch wenn dies nachgereicht wurde, halten wir die Schallimmissionen durch eine Nutzung außerhalb der vorgesehenen Zeiten von 07.00 bis 20.00 Uhr für eine zu hohe Belastung für die Anwohner, deren Schlafräume eine Ausrichtung nach Süden haben.

Weiter schätzen wir die Belastung durch Schallimmissionen durch den Anlieferverkehr per LKW für die Anlieger im nördlichen Teil, Iltener Str. Hausnummern 9A und 9B, sowie 5A bis 5L, deutlich höher ein, als in dem Gutachten angegeben. Der Anlieferverkehr wird direkt unterhalb der Grundstücke Iltener Str. 9A, 9B und 5L vorbeigeführt und wird sich erheblich auf diese Bereiche auswirken.

Weiter kommen gem. Ziffer 11.1 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Senkung der Schallimmissionen in Betracht. In dem Städtebaulichen Entwurf vom 15.02.2022 ist jedoch eine Schallschutzwand hinter den Grundstücken Iltener Str. 9A, 9B und 5L vorgesehen. Hier sehen wir einen Widerspruch. Daher bitten wir um Aufklärung und Mitentscheidung bei einer möglichen Lösung.

Außerdem plädieren wir zu einem ausreichend bemessenen Grünstreifen mit Heckenbewuchs als Sichtschutz zu der ALDI Anlage hinter den Grundstücken Iltener Str. 9A und 9B sowie 5G bis 5K. Die aktuell vorhandene Baumreihe im nördlichen Bereich des Bolzplatzes würde diesen Zweck gut erfüllen. Auch bitten wir, dass keine Parkplatzflächen direkt an die Grundstücksflächen anschließen.

Bitte teilen Sie uns mit, wie viele Parkplätze auf Grund der geplanten Verkaufsfläche und Wohneinheiten gesetzlich erforderlich sind. Wir empfehlen diese auf das notwendige Minimum zu begrenzen, um möglichst wenig zusätzliche Fläche zu versiegeln.

Um nach Abschluss der Baumaßnahmen eine weitere Verschmutzung des Flurstücks 20/9 zu vermeiden fordern wir, dies durch eine bauliche Maßnahme sicherzustellen. Der Zutritt von dem o.g. Flurstück zu der ALDI Anlage muss durch eine geeignete stabile Zaunanlage verhindert werden. Weiter ist dafür Sorge zu tragen, dass es dort künftig keine Sitzmöglichkeiten mehr gibt, die zu einem Verweilen vor Ort einladen.

Die Auswahl der Gutachter erfolgte im Einvernehmen mit der Stadt Lehrte. Bei dem Gutachter handelt es sich um einen anerkannten Sachverständigen, der an die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und fachlichen Vorgaben gebunden ist. Dass der Vorhabenträger die Kosten trägt, macht das Gutachten nicht per se unrichtig. Zudem hat die Stadt Lehrte die Ergebnisse unabhängig geprüft und bewertet.

Auch wenn die Wertstoffinsel – wie oben ausgeführt – nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, wurden etwaige Immissionen dieser Nebenanlagen optional noch einmal geprüft. Das Büro T&H Ingenieure kommt unter Zugrundelegung einschlägiger Einwurfzahlen zu dem Ergebnis, dass „die Umsetzung der Wertstoffinsel an der geplanten Position aus schalltechnischer Sicht möglich“ ist. Auch für „die bei der Leerung der Container auftretenden Maximalpegel (...) konnten keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm festgestellt werden.“

Diese Aussage beruht auf Annahmen der Anwohner. Aus Sicht der Stadt Lehrte gibt es keine Anhaltspunkte, die schalltechnischen Berechnungen und Beurteilungen des vorliegende Gutachtens in Zweifel zu ziehen.

Der Verzicht auf die Lärmschutzwand entspricht dem gutachterlichen Ergebnis. Bei dem bezeichneten Entwurf handelt es sich um einen Arbeitsstand, der – wie generell der exemplarisch dargestellte Lageplan – keine Verbindlichkeit hat (siehe oben). Die Darstellung in der Begründung wird durch eine aktualisierte Skizze ersetzt.

Aus Sicht der Stadt Lehrte ist eine ausreichende Eingrünung und Abschirmung der Wohnbaugrundstücke gegeben, u.a. durch die im Bebauungsplan festgesetzte Strauchhecke im Osten des ALDI-Grundstückes. Im Übrigen handelt es sich bei der Begrünung um eine Frage der Freiflächengestaltung, die bei der Planumsetzung zu regeln ist.

Nach den Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO bzw. in Abstimmung mit der kommunalen Bauordnung sind ca. 70 Stellplätze für den Discountmarkt (1 Platz je 20 m² Verkaufsfläche) und ca. 25-30 Stellplätze für die geplanten Wohnungen (1 – 1,25 Stellplatz je WE) erforderlich. Die weiteren im Lageplan (unverbindlich) dargestellten Stellplätze dienen dazu, den reibungslosen Verkehrsablauf auf dem Parkplatz auch an Spitzentagen zu gewährleisten.

Auch bei den hier angesprochenen Fragen handelt es sich um Aspekte der Bauausführung. Diese werden zu gegebener Zeit durch die Freiflächenplanung der Fa. ALDI und – soweit in kommunaler Zuständigkeit (Flurstück 20/9) – die Grünflächenunterhaltung durch die Stadt Lehrte geklärt.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 4
16.06.2022

Wir bitten um Rückmeldung auf unsere vorgebrachten Einwände. Nach unseren Informationen werden auch andere Anwohner der Itener Str. gleichlautende Bedenken vortragen.

Das der Stellungnahme beigefügte Bildmaterial wird den vorliegenden Abwägungsvorschlägen als Anlage beigefügt.

Beschlussempfehlung: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Einwendung Nr. 2 (sechs Unterzeichnende)

Abweichung vom ursprünglichen Bebauungsplan

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in 2020 ist der Öffentlichkeit ein anderer, wesentlich kleiner Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt worden. In diesem ursprünglichen Entwurf musste weniger Naturfläche zu Gunsten des Bauplans weichen und hat die Wohn- und Lebensverhältnisse der Eigentümer und Anwohner der Nachbargrundstücke Itener Straße 5G-5L und 9A und 9B nicht außerordentlich beeinflusst. Die Stadt Lehrte veröffentlichte als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, dass aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB in Bezug auf das obengenannte Bauprojekt keine Stellungnahmen eingegangen sind und das Projekt wurde weiter im Prozess verfolgt. Nun befinden wir uns in der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung und der Entwurf zum aktuellen Bebauungsplan weist nicht geringfügige, sondern wesentliche Änderungen auf, die sich im Gegensatz zum ursprünglichen Entwurf, zu Ungunsten der Wohn- und Lebensverhältnisse der Eigentümer und Anwohner der obengenannten Grundstücke auswirken. Aufgrund der wesentlichen Änderung des Bebauungsplans kann das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus unserer Sicht nicht aussagekräftig gewertet werden. Denn die nicht eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf einen kleineren und deutlich anderen Bebauungsplan. Wir, als Anlieger, haben das Gefühl der Irreführung und das Gefühl nicht frühzeitig zum eigentlich vorgesehenen Bebauungsplan einbezogen worden zu sein.

Wertstoffhof

Der aktuelle Entwurf zum Bebauungsplan für das oben genannte Bauprojekt zeigt einen Wertstoffhof unmittelbar in Nähe der Schlafzimmer und Gärten der Nachbargrundstücke Itener Straße 5G-5L und 9A und 98. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass es sich um drei Glascontainer sowie einen Papiercontainer handelt. Die Konsequenzen, die sich durch eine solche Abstellfläche für die besagten Container ergeben würden, wirken sich eindeutig belastend für die Anlieger aus. Es wird eine erhebliche Lärmbelastung erzeugt durch regelmäßige Einwürfe sowie eine außerordentliche Lärmbelastung während des Entleerungsvorgangs, welcher sich über einen längeren Zeitraum erstrecken kann. Die Gerüche, die durch die Container entstehen, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Gärten der Anlieger ziehen. Hinzu kommt, dass die Einwurfzeiten leider regelmäßig ignoriert werden. Wie soll sichergestellt werden, dass die nächtliche Ruhe der Anlieger regelmäßig gestört wird?

Bei dem hier skizzierten Ablauf handelt es sich um das zweistufige Standardverfahren gemäß Baugesetzbuch. Es ist Sinn der Planung, die sich erweiternden Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen einzubeziehen. Im vorliegenden Fall hat es zwar – wie richtig dargestellt – keine Vorbehalte gegen die im Vorentwurf dargestellte Lösung gegeben. Die geplante und mit der Stadt Lehrte abgestimmte Umsetzung der sogenannten mixed-use-Nutzung mit Wohnung in den Obergeschossen führte bei der Erarbeitung des Planentwurfes aber zu einer geringfügigen – nicht wesentlichen – Erweiterung des Geltungsbereichs (jetzt 8.650 m² statt 7.810 m²). Diese wird in der Abwägung – Wohnungsverordnung vs. Grünerhaltung – favorisiert. Die zusätzlichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung sind nicht so gravierend, dass sie dem öffentlichen Interesse der Erweiterung des Wohnraumangebots entgegenstünden.

Zunächst ist festzustellen, dass die Wertstoffinsel nicht verbindlicher Gegenstand des Bebauungsplans ist. Vielmehr wurde in dem in der Begründung dokumentierten Lageplan eine Option dargestellt, wie dieser Altmaterialsammelplatz ggf. als Nebenanlage im Bereich des Parkplatzes realisiert werden könnte. Nähere Einzelheiten sind mit dem Zweckverband aha und den zuständigen Entsorgungsfirmen abzustimmen. Insofern kann der vorgebrachte Einwand nicht dem Bebauungsplan entgegengehalten werden, sondern muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Weiter ist klarzustellen, dass es sich nicht um einen Wertstoffhof, sondern eine Altmaterialsammelplatz auf einer Grundfläche von ca. 5 x 8 m handelt. Dieser liegt nach dem dargestellten Konzept nicht „unmittelbar in der Nähe“ sondern in mindestens 10 m südlich der Grundstücksgrenze der Nachbargrundstücke.

Auch wenn die Wertstoffinsel – wie oben ausgeführt – nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, wurden etwaige Immissionen dieser Nebenanlagen optional noch einmal geprüft. Das Büro T&H Ingenieure kommt unter Zugrundelegung einschlägiger Einwurfzahlen zu dem Ergebnis, dass „die Umsetzung der Wertstoffinsel an der geplanten Position aus schalltechnischer

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 5
16.06.2022

Es gibt ausreichend Alternativen für einen Stellplatz für die Container, die sich nicht in Nähe der Schlafzimmern und Gärten der Anlieger befinden und damit kein Risiko einer gesundheitlichen Schädigung für die Anlieger hervorbringen würden. Auf Nachfrage, weshalb nicht ein besser zugänglicher Ort für die breite Bevölkerung und ein weniger belastender Ort für die Anlieger in Erwägung gezogen wird, haben wir als Antwort erhalten, "das Aldi-Unternehmen möchte dies aus optischen Gründen nicht". Nun möchten wir Sie bitten, abzuwägen, was schwerwiegender ist, ein optischer Makel oder die Belästigung durch Lärm, Geruch und Abfall, der eindeutig in unmittelbarer Nähe der Schlafzimmern und Gärten der Anlieger erzeugt wird und ein Risiko von gesundheitlicher Schädigung hervorbringt? Der aktuell vorgesehene Platz wird immer das Risiko mit sich führen, dass die nächtliche Ruhe gestört werden kann. Eine besser gewählte Alternative als Stellplatz für die Container, wie z.B. an der Ilterer Straße zwischen den beiden aktuell geplanten Zufahrten, kann dieses Risiko komplett verhindern, insofern bitten wir Sie die Stellfläche für den Wertstoffhof zu prüfen und im Sinne der Gesundheit der Anwohner zu entscheiden.

Parkplatzfläche

In dem Entwurf zum Bebauungsplan ist eine Parkfläche mit Stellplätzen für insgesamt 107 Pkws vorgesehen. Nach der durchschnittlichen Bemessung von 1 Stellplatz auf 20 qm Verkaufsfläche, die die Stadt bei einem Brauprojekt ansetzt, würden sich hier 90 Stellplätze ergeben müssen. Dies ergibt sich aus folgender Berechnung $1200/20 + 1.2 * 25$ Wohneinheiten. Damit sind es 17 Parkplätze bzw. ca. 20% mehr als im Durchschnitt als notwendig erachtet. Bei dem Unternehmen in dem besagten Bauprojekt handelt es sich um ein Nahversorgungsunternehmen. Daraus folgt, die erzielte Kundengruppe befindet sich überwiegend in der nahen Umgebung. Unter zusätzlicher Beachtung der künftigen Mobilitätsperspektive, in der die Gesellschaft mehr aufs Fahrrad oder auf öffentliche Verkehrsmittel als Transportmittel und weniger auf den Pkw setzt, ist ein überdurchschnittliches Angebot an Parkfläche, für welches Natur und Grünfläche weichen muss, in Frage zu stellen.

Hinzu kommen besondere Merkmale der Stadt Lehrte, mit denen sich die Stadt auszeichnet. Die Stadt möchte klimafreundlich und umweltfreundlich agieren. Wie kann dann in Erwägung gezogen werden mehr Grünfläche zu entfernen zugunsten überdurchschnittlich mehr Pkw-Stellfläche? Die Stadt Lehrte ist Mitglied der AGFK (Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen Niedersachsen/ Bremen e.V.). 2015 beschloss der Rat noch das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem Starterprojekt "Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes mit dem Schwerpunkt Alltagsradverkehr". Die Lehrter Bevölkerung, die viel bereitwilliger als andere Städte zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs ist, ist auf eine solch überaus großzügig angelegte Parkmöglichkeit nicht angewiesen. Die Parkfläche vor der aktuellen Verkaufsstätte weist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nie eine starke Auslastung auf. Selbst wenn man die Erweiterung der Verkaufsfläche und die neu entstehende Wohnfläche über der Verkaufsstätte berücksichtigt,

Sicht möglich" ist. Auch für „die bei der Leerung der Container auftretenden Maximalpegel (...) konnten keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm festgestellt werden.“ Daneben kann die nicht sachgerechte Nutzung (Verschmutzung, Nichtbeachten der Zeitvorgaben etc.) nicht dem Bebauungsplan entgegen gehalten werden. Ggf. ist diese durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sicherzustellen.

Dieser Darstellung wird widersprochen: Der angeführte Alternativstandort an der Ilterer Straße war im Vorfeld geprüft worden. Er ist aus stadtgestalterischer Sicht kritisch zu sehen und lässt sich wegen der im Straßenraum vorhandenen Bäume und Stellplätze sowie angesichts des bevorstehenden Straßenausbaus nur schwer realisieren. Gegen den Standort im rückwärtigen Bereich sprechen neben den hier vorgetragenen Einwänden die Bedenken des Entsorgers bezüglich der Befahrbarkeit der Stellplatzanlage. Vor diesem Hintergrund bleibt die Festlegung einer Fläche für Altmaterialbehälter den weiteren Abstimmungen zwischen der Stadt Lehrte, dem Marktbetreiber und dem Entsorger vorbehalten und ist endgültig im Bauantragsverfahren zu prüfen. Es handelt sich mithin keineswegs um eine Entscheidung der Fa. ALDI. Im Übrigen ist klarzustellen, dass auch bei einer etwaigen (zumindest subjektiv als solche empfundenen) Belästigung durch die Wertstoffinsel die Gesundheit der Anwohner nicht beeinträchtigt oder geschädigt ist, da es sich allenfalls um geringe und nur temporär auftretende Auswirkungen handelt.

Die Berechnung ist nicht ganz korrekt: Nach den Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO bzw. in Abstimmung mit der kommunalen Bauordnung sind ca. 70 Stellplätze für den Discountmarkt (1 Platz je 20 m² Verkaufsfläche) und ca. 25-30 Stellplätze für die geplanten Wohnungen (1 – 1,25 Stellplatz je WE) erforderlich. Die weiteren im Lageplan (unverbindlich) dargestellten Stellplätze dienen dazu, den reibungslosen Verkehrsablauf auf dem Parkplatz auch an Spitzentagen zu gewährleisten.

Der Hinweis auf die Klimaziele der Stadt Lehrte und die Aktivitäten in Sachen fahrradfreundliche Kommune ist korrekt. Diese Vorgaben haben grundsätzlich Bestand und werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt.

Wie oben dargelegt, liegt das seitens des Vorhabenträgers geplante Stellplatzangebot nicht wesentlich über dem Umfang der gemäß NBauO erforderlichen Stellplätze für den Einzelhandel und die Wohnnutzung. Diese Überschreitung ist gerechtfertigt, um das erwartbare Verkehrsgeschehen angesichts des tatsächlichen Mobilitätsverhaltens der Bewohner*innen und Nutzer*innen auch an Spitzentagen bewältigen zu können. Daneben werden mit ebenfalls erheblichem Platzbedarf auch Fahrradstellplätze, inklusive derer für Lastenfahräder vorgehalten.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 6
16.06.2022

liegt das geplante Stellangebot über dem Durchschnittswert und ist damit viel zu großzügig ausgelegt und in Anbetracht der oben genannten Punkte nicht zeitgemäß oder vertretbar. Wieso erwägt die Stadt Lehrte hier entgegen des modernen Zeitgeistes mehr Parkfläche als notwendig zu bewilligen? Wie passt das Image der Stadt und die Ziele der Stadt, u.a. Umwelt- und Klimafreundlichkeit, Fahrradfreundlichkeit mit einem möglichen Zugeständnis auf eine überdurchschnittlich angelegte Pkw-Parkstellfläche zusammen?

Schalltechnische-Untersuchung

Das Schalltechnische Gutachten vom 17.02.2022 der T&H Ingenieure GmbH ist durch das Aldi-Unternehmen in Auftrag gegeben und finanziert worden. Die daraus resultierenden Ergebnisse, die zu Gunsten des Auftraggebers ausfielen, sind in ihrer Neutralität fraglich. Wieso geht die Stadt Lehrte von der Unparteilichkeit des Gutachters aus und beauftragt nicht einen neutralen Gutachter? In dem Gutachten sind viele wesentliche Aspekte unberücksichtigt gelassen. Unter anderem sind die Wertstoffcontainer nicht berücksichtigt, die aber einen erheblichen Anteil zur Lärmbelastung beitragen.

Weiter wird im Gutachten festgehalten, dass der Lieferverkehr nur zu gewissen Zeiten erfolgen wird. Wie soll sichergestellt werden, dass dies gewährleistet wird? Mit hoher Wahrscheinlichkeit, aufgrund üblicher Praxis in dem Gewerbe, kann es regelmäßig zu einer Anlieferung außerhalb der festgelegten Zeiten kommen und führt somit regelmäßig zu nächtlichen Ruhestörungen durch Anlieferverkehr. Außerdem gibt es einen weiteren unbeachteten Aspekt in dem Gutachten. Über dem Aldi-Unternehmen sollen Wohneinheiten entstehen. In dem Lärmgutachten ist keine Berücksichtigung von Besuchen zu diesen Wohneinheiten innerhalb und außerhalb der Öffnungszeiten zu finden.

Weiter geht aus dem Gutachten hervor, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Senkung der Schallimmission erforderlich sind. In Anbetracht der vielen außer Acht gelassenen Aspekte, ist diese Feststellung im Gutachten auch in Frage zu stellen. In dem öffentlich einzusehenden Bebauungsplan ist entgegen des Gutachtens eine Lärmschutzwand eingezeichnet. Auf Nachfrage, ob eine Lärmschutzwand errichtet wird, gab es keine eindeutige Aussage und aktuell ist dieser Sachverhalt irreführend. Hier bedarf es mehr Klarheit in Bezug auf die Lärmschutzwand. Daher bitten wir um Aufklärung und Mitentscheidung bei einer möglichen Lösung.

Weiter findet die nächtliche Beleuchtung der Parkfläche keine Erwähnung. Wie soll diese aussehen? Wird die Beleuchtung außerordentlich in die Gärten und Schlafzimmer einwirken? Wird eine dimmbare Beleuchtung in Betracht gezogen?

Der Anlieferverkehr soll direkt unterhalb der Grundstücke Iltener Str. 9A, 9B und 5L vorbeiführen. Bei der Anlieferung wird es zwangsläufig zu einem LKW-Rangieren in Nähe der Grundstücke kommen. Dadurch entsteht eine zusätzliche Lärmbelastung, welche sich vermeiden lässt, wenn die Anlieferung auf der anderen Seite des Unternehmens von Seiten der Iltener Straße erfolgt. Somit kann eine Verlegung der Anlieferung für alle Betroffenen eine bessere Lösung bieten.

Die Auswahl der Gutachter erfolgte im Einvernehmen mit der Stadt Lehrte. Bei dem Gutachter handelt es sich um einen anerkannten Sachverständigen, der an die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und fachlichen Vorgaben gebunden ist. Dass der Vorhabenträger die Kosten trägt, macht das Gutachten nicht per se unrichtig. Zudem hat die Stadt Lehrte die Ergebnisse unabhängig geprüft und bewertet. Bezüglich der Wertstoffinsel wurde eine optionale Bewertung mit dem oben zitierten Ergebnis durchgeführt.

Die schalltechnischen Berechnungen und Beurteilungen wurden nach den einschlägigen Standards durchgeführt. Insoweit sind alle Parameter des gewerblichen und des wohnungsbezogenen Verkehrs berücksichtigt. In der Umsetzung ist die Fa. ALDI zur Beachtung der Vorgaben verpflichtet. Eine Überprüfung erfolgt im strittigen Einzelfall durch das staatliche Gewerbeaufsichtsamt.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Es gibt aus Sicht der Stadt Lehrte keine Anhaltspunkte, die schalltechnischen Berechnungen und Beurteilungen des vorliegenden Gutachtens in Zweifel zu ziehen. Bei dem bezeichneten Entwurf mit Lärmschutzwand, der in der Begründung dargestellt, aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt ist, handelt es sich um einen Arbeitsstand, der – wie generell der exemplarisch dargestellte Lageplan – keine Verbindlichkeit hat (siehe oben). Die Darstellung in der Begründung wird durch eine aktualisierte Skizze ersetzt.

Die Frage der Beleuchtung ist typischerweise Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, nicht des Bebauungsplans. Hier wird sichergestellt, dass es nicht zu unzulässigen Störungen kommt.

Die Liefervorgänge sind in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden, ohne negatives Ergebnis. Eine Verlagerung der Lieferzone auf die Westseite des Marktes wurde untersucht und verworfen, da diese mit Auswirkungen auf andere Nutzer, namentlich die Anwohner Iltener Str. 19, die Bewohner des vorhandenen Pflegeheims und die neuen Nutzer der geplanten Wohneinheiten, verbunden wäre. Zudem würde die Zugänglichkeit im Eingangsbereich des Marktes eingeschränkt.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 7
16.06.2022

Wir sind Anwohner an das geplante Bauprojekt und damit unmittelbar von allen Konsequenzen Ihrer Entscheidung betroffen. Bei den Ihnen obliegenden Entscheidungen zum besagten Bauprojekt, bitten wir Sie unsere Belange zu berücksichtigen.

- Verlegung der Stellfläche der Glascontainer
- Überprüfung und Reduktion der Anzahl der Parkplätze zu Gunsten der aktuell bestehenden Grünflächen
- ausreichend Grünfläche vor den Gärten der Grundstücke 5L, 9A und 9B
- Die aktuelle Grünfläche vor den Grundstücken inklusive der aktuell darin befindlichen Hecken und Sträuchern ist bereits ein gut geeigneter Schutz und müsste nicht weichen
- Verlegung der Anlieferung auf die gegenüberliegende Seite des Neubaus zur Iltener Straße hin
- keine Parkplätze angrenzend an die Gärten der Grundstücke 5L, 9A und 9B
- Mitentscheidung bzgl. einer Lärmschutzwand als Maßnahme gegen die erhöhte Schallimmission

Beschlussempfehlung: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die hier noch einmal zusammenfassend angeführten Aspekte wurden geprüft und – wie oben im Detail erläutert – zurückgewiesen.

Einwendung Nr. 3 (zwei Unterzeichnende)

Zunächst erklären wir hiermit unsere grundsätzliche Zustimmung für einen geplanten Neubau des ALDI-Marktes sowie der darüber liegenden Wohnbebauung. Die geplante Maßnahme beinhaltet jedoch Änderungen, die negative Auswirkungen auf die Anwohner der Grundstücke Iltener Str. 9A, 9B sowie 5A bis 5L haben und unseren Interessen widersprechen.

So ist im nordöstlichen Bereich der Parkplatzanlage ein Container-Aufstellungsplatz eingeplant. Diesen Aufstellungsplatz erachten wir als zu nah an den nördlich gelegenen Wohnhäusern und deren Gartenanlagen. Es ist davon auszugehen dass dieser abgelegene Aufstellungsplatz, welcher von der Straße nicht vollumfänglich einsehbar ist dazu verleitet, das Recyclinggut nicht sachgerecht zu entsorgen. Dadurch ist mit einer erheblichen Verschmutzung und damit einhergehenden Geruchsbelästigung zu rechnen. Gerade in den warmen Sommermonaten wird sich dies negativ auf die Nutzungsmöglichkeiten der vorgenannten Gartenanlagen auswirken. Ein äußerst negatives Beispiel für eine unsachgerechte Entsorgung an einem Container Aufstellungsplatz gab es über Jahre am Westring in Lehrte. Erst eine Umgestaltung der Anlage führte dort zu einer Besserung der Situation.

Verschmutzungen durch Essens- und Verpackungsabfälle, Pappbecher, Bierflaschen, Glasscherben sowie Kot, Urin und Toilettenpapier finden bereits schon jetzt in unmittelbarer Nähe an der aktuellen Einfahrt zu dem Bolzplatz (Flurstück 20/9) statt (siehe beigefügt Bilder). Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist mit einer Verlagerung der Verschmutzung an die neue Bolzplatzauffahrt mit der danebenliegenden Containeranlage zu rechnen. Weiter ist davon auszugehen, dass sich nicht alle Mitbürger/innen an Nutzungszeiten der Anlage von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr halten werden und es so zu einer erhöhten nächtlichen Ruhestörung kommt. Ebenso wurde der Standort des Container Aufstellungsplatzes nicht in dem Schalltechnisches Gutachten vom 17.02.2022 berücksichtigt.

Aus diesen Gründen plädieren wir dafür, dass der Container-Aufstellungsplatz an die westliche Grundstücksfläche direkt an der Iltener Str. zwischen die beiden neuen Zufahrten verschoben wird. Dieser Bereich ist gut einsehbar, und es gibt keine direkte Wohnbebauung mit einer zur Containeranlage

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Wertstoffinsel nicht verbindlicher Gegenstand des Bebauungsplans ist. Vielmehr wurde in dem in der Begründung dokumentierten Lageplan eine Option dargestellt, wie dieser Altmaterialsammelplatz ggf. als Nebenanlage im Bereich des Parkplatzes realisiert werden könnte. Nähere Einzelheiten sind mit dem Zweckverband aha und den zuständigen Entsorgungsfirmen abzustimmen. Insofern kann der vorgebrachte Einwand nicht dem Bebauungsplan entgegengehalten werden, sondern muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Grundsätzlich ist von einer sachgerechten Nutzung der Anlage auszugehen. Die Einwurfzeiten sind von 07.00 bis 20.00 Uhr begrenzt. Die in der Stellungnahme zitierten Fehlverhalten (Nichtbeachten der Zeitvorgaben, Verschmutzung etc.) können nicht von vorne herein zugrunde gelegt werden. Ggf. ist die sachgerechte Entsorgung durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sicherzustellen. Dies gilt ausdrücklich auch für die bereits für den Bestand monierten Beeinträchtigungen.

Die Verlegung des Container-Aufstellungsplatzes an die Iltener Straße war im Vorfeld geprüft worden. Er ist aus stadtgestalterischer Sicht kritisch zu sehen und lässt sich wegen der im Straßenraum vorhandenen Bäume und Stellplätze sowie angesichts des bevorste-

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 8
16.06.2022

ausgerichteten Gartenanlage in der Nachbarschaft. Durch die erhöhte Einsehbarkeit ist mit weniger Verschmutzung an dem Aufstellungsplatz, sowie mit einem geringeren Geräuschpegel zu rechnen. Auch ist dort nicht das Verrichten der Notdurft zu befürchten.

Weiter bitten wir darum die Zufahrt zu der Bolzplatzanlage weiter in Richtung Süden neben das geplante Sickerbecken zu verschieben. Schon jetzt nutzen viele Kunden des ALDI-Marktes das Flurstück 20/9 als Zugang zu dem Bolzplatz, bzw. um weiter in Richtung Schulgelände zu gehen. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist auch hier mit einer Erhöhung der Frequenzierung zu rechnen. Eine erhöhte Belastung durch Geräusche und Verunreinigung ist zu erwarten.

Des Weiteren stellen wir das Schalltechnische Gutachten vom 17.02.2022 der T&H Ingenieure GmbH, welches von der ALD1-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG beauftragt wurde, in Frage. Da die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG Auftraggeber ist und somit auch dafür gezahlt hat, ist von einer zu positiven Bewertung der Lage für den Auftraggeber auszugehen. Hier sollte die Stadt Lehrte einen unabhängigen Gutachter beauftragen, um ein unvoreingenommenes Schalltechnisches Gutachten für alle Beteiligten zu erhalten.

Wie weiter oben aufgeführt wurde, ist in diesem Gutachten nicht der geplante Container Aufstellungsplatz im nordöstlichen Bereich berücksichtigt. Auch wenn dies nachgereicht wurde, halten wir die Schallimmissionen durch eine Nutzung außerhalb der vorgesehenen Zeiten von 07.00 bis 20.00 Uhr für eine zu hohe Belastung für die Anwohner, deren Schlafräume eine Ausrichtung nach Süden haben.

Weiter schätzen wir die Belastung durch Schallimmissionen durch den Anlieferverkehr per LKW für die Anlieger im nördlichen Teil, Iltener Str. Hausnummern 9A und 9B, sowie 5A bis 5L, deutlich höher ein, als in dem Gutachten angegeben. Der Anlieferverkehr wird direkt unterhalb der Grundstücke Iltener Str. 9A, 9B und 5L vorbeigeführt und wird sich erheblich auf diese Bereiche auswirken.

Weiter kommen gern. Ziffer 11.1 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Senkung der Schallimmissionen in Betracht. In dem Städtebaulichen Entwurf vom 15.02.2022 ist jedoch eine Schallschutzwand hinter den Grundstücken Iltener Str. 9A, 9B und 5L vorgesehen. Hier sehen wir einen Widerspruch. Daher bitten wir um Aufklärung und Mitentscheidung bei einer möglichen Lösung.

Außerdem plädieren wir zu einem ausreichend bemessenen Grünstreifen mit Heckenbewuchs als Sichtschutz zu der ALDI Anlage hinter den Grundstücken Iltener Str. 9A und 9B sowie 5G bis 5K. Die aktuell vorhandene Baumreihe im nördlichen Bereich des Bolzplatzes würde diesen Zweck gut erfüllen. Auch bitten wir, dass keine Parkplatzflächen direkt an die Grundstücksflächen anschließen.

henden Straßenausbaus nur schwer realisieren. Gegen den Standort im rückwärtigen Bereich sprechen neben den hier vorgetragenen Einwänden die Bedenken des Entsorgers bezüglich der Befahrbarkeit der Stellplatzanlage. Vor diesem Hintergrund bleibt die Festlegung einer Fläche für Altmaterialbehälter den weiteren Abstimmungen zwischen der Stadt Lehrte, dem Marktbetreiber und dem Entsorger vorbehalten und ist endgültig im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Die dargestellte Bolzplatzzufahrt wurde im Interesse einer optimierten Erreichbarkeit der Grünfläche gewählt. Sie wird nur gelegentlich für die Freiflächenpflege genutzt. Weiter entfällt die Zuwegung über das Flurstück 20/9 künftig. Vor diesem Hintergrund sind keine erhöhten Belastungen zu erwarten.

Die Auswahl der Gutachter erfolgte im Einvernehmen mit der Stadt Lehrte. Bei dem Gutachter handelt es sich um einen anerkannten Sachverständigen, der an die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und fachlichen Vorgaben gebunden ist. Dass der Vorhabenträger die Kosten trägt, macht das Gutachten nicht per se unrichtig. Zudem hat die Stadt Lehrte die Ergebnisse unabhängig geprüft und bewertet.

Auch wenn die Wertstoffinsel – wie oben ausgeführt – nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, wurden etwaige Immissionen dieser Nebenanlagen optional noch einmal geprüft. Das Büro T&H Ingenieure kommt unter Zugrundelegung einschlägiger Einwurfzahlen zu dem Ergebnis, dass „die Umsetzung der Wertstoffinsel an der geplanten Position aus schalltechnischer Sicht möglich“ ist. Auch für „die bei der Leerung der Container auftretenden Maximalpegel (...) konnten keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm festgestellt werden.“

Diese Aussage beruht auf Annahmen der Anwohner. Aus Sicht der Stadt Lehrte gibt es keine Anhaltspunkte, die schalltechnischen Berechnungen und Beurteilungen des vorliegende Gutachtens in Zweifel zu ziehen.

Der Verzicht auf die Lärmschutzwand entspricht dem gutachterlichen Ergebnis. Bei dem bezeichneten Entwurf handelt es sich um einen Arbeitsstand, der – wie generell der exemplarisch dargestellte Lageplan – keine Verbindlichkeit hat (siehe oben). Die Darstellung in der Begründung wird durch eine aktualisierte Skizze ersetzt.

Aus Sicht der Stadt Lehrte ist eine ausreichende Eingrünung und Abschirmung der Wohnbaugrundstücke gegeben, u.a. durch die im Bebauungsplan festgesetzte Strauchhecke im Osten des ALDI-Grundstückes. Im Übrigen handelt es sich bei der Begründung um eine Frage der Freiflächengestaltung, die bei der Planumsetzung zu regeln ist.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 9
16.06.2022

Bitte teilen Sie uns mit, wie viele Parkplätze auf Grund der geplanten Verkaufsfläche und Wohneinheiten gesetzlich erforderlich sind. Wir empfehlen diese auf das notwendige Minimum zu begrenzen, um möglichst wenig zusätzliche Fläche zu versiegeln.

Um nach Abschluss der Baumaßnahmen eine weitere Verschmutzung des Flurstücks 20/9 zu vermeiden fordern wir, dies durch eine bauliche Maßnahme sicherzustellen. Der Zutritt von dem o.g. Flurstück zu der ALDI Anlage muss durch eine geeignete stabile Zaunanlage verhindert werden. Weiter ist dafür Sorge zu tragen, dass es dort künftig keine Sitzmöglichkeiten mehr gibt, die zu einem Verweilen vor Ort einladen.

Wir bitten um Rückmeldung auf unsere vorgebrachten Einwände. Nach unseren Informationen werden auch andere Anwohner der Iltener Str. gleichlautende Bedenken vortragen.

Nach den Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO bzw. in Abstimmung mit der kommunalen Bauordnung sind ca. 70 Stellplätze für den Discountmarkt (1 Platz je 20 m² Verkaufsfläche) und ca. 25-30 Stellplätze für die geplanten Wohnungen (1 – 1,25 Stellplatz je WE) erforderlich. Die weiteren im Lageplan (unverbindlich) dargestellten Stellplätze dienen dazu, den reibungslosen Verkehrsablauf auf dem Parkplatz auch an Spitzentagen zu gewährleisten.

Auch bei den hier angesprochenen Fragen handelt es sich um Aspekte der Bauausführung. Diese werden zu gegebener Zeit durch die Freiflächenplanung der Fa. ALDI und – soweit in kommunaler Zuständigkeit (Flurstück 20/9) – die Grünflächenunterhaltung durch die Stadt Lehrte geklärt.

Beschlussempfehlung: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

1. **Region Hannover**
Schreiben vom 12.05.2022

Raumordnung:
Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Bodenschutz:
Der Neubau des ALDI-Marktes soll auf den Altlastenverdachtsflächen mit den Nr. 253.010.5.070.032 (ehemalige Kfz-Werkstatt) und 253.010.5.070.0393 (ehemaliges Fuhrunternehmen) stattfinden. Dem vorliegenden Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass es im Bereich der Bohrsondierung einen Nachweis von Mineralölkohlenwasserstoffen gibt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken, wenn die Untere Bodenschutzbehörde durch die Stadt Lehrte am Bauantrag für den Neubau des ALDI-Marktes beteiligt wird.

Gewässerschutz
Das auf der Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser soll zum größten Teil mittels Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden. Laut Baugrunduntersuchung ist der Boden jedoch in nicht unerheblichen Maß mit Schadstoffen belastet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erteilt werden, da eine Niederschlagswasserversickerung durch belasteten Boden nicht zulässig ist. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht sichergestellt. Die wasserwirtschaftliche Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert.

Damit ist die Planung aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich bestätigt.

Beschlussempfehlung Raumordnung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die Altlastenverdachtsflächen werden aufgenommen. Der Anregung der Region Hannover folgend ist die Untere Bodenschutzbehörde durch die Stadt Lehrte im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Beschlussempfehlung Bodenschutz: Die Stellungnahme wird durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahme wurde die Entwässerungskonzeption noch einmal geprüft und durch die Erstellung eines Bodengutachtens für den rückwärtigen Bereich ergänzt. Danach ist davon auszugehen, dass sowohl im Bereich der bestehenden Gebäude und des vorhandenen Parkplatzes als auch auf der Fläche des bisherigen Bolzplatzes Bodenverunreinigungen durch Auffüllhorizonte vorliegen, die einer Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen. Wie gutachterlich empfohlen und mit der Stadtentwässerung Lehrte abgestimmt, kann eine ordnungsgemäße Versickerung gleichwohl realisiert werden, wenn im Bereich der ge-

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 10
16.06.2022

	<p>Regionsstraßen Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 139. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o. g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich hat die Stadt Lehrte zu tragen. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen Region Hannover und der Stadt zu schließen. Die Ausführungspläne sind vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.</p> <p>Der Fachbereich Verkehr der Region Hannover ist im weiteren Planungsprozess eng hinsichtlich der Verkehrsplanung und dem Erschließungskonzept (Zu- und Ausfahrten) einzubeziehen. Hinsichtlich der Zu- und Ausfahrtsplanung sind insbesondere Aspekte der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen. Die Sichtdreiecke sind sowohl hinsichtlich des übergeordneten MIV als auch dem NMIV nachzuweisen und einzuhalten.</p> <p>Brandschutz Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVONBauO, 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>planten Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch vorgenommen wird. Da das Grundwasser hier in einer Tiefe von ca. 2,0 m ansteht, lässt sich dies auch unter Beachtung der Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A138 (Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und Grundwasser mindestens 1,0 m) realisieren. Nähere Einzelheiten sind im Entwässerungsantrag und im Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis zu klären und abschließend festzulegen. Auf Anregung der Stadtentwässerung sollte auch geprüft werden, ob ein Notüberlauf zu dem weiter östlich verlaufenden Lehrter Bach geschaffen werden kann.</p> <p>Beschlussempfehlung: Die Bedenken bezgl. der Oberflächenentwässerung werden zurückgewiesen.</p> <p>Diese Hinweise sind bereits Gegenstand der Begründung.</p> <p>Die Belange der Verkehrssicherheit werden im Bebauungsplan durch die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST-06 berücksichtigt. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde.</p> <p>Beschlussempfehlung Regionsstraßen: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Planrealisierung und werden im Zuge der Bauantragstellung und Ausführungsplanung umgesetzt.</p> <p>Beschlussempfehlung zu Brandschutz: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3.	<p>Industrie- und Handelskammer Hannover Schreiben vom 25.04.2022</p> <p>zu den o. g. Planungen hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 18. Juni 2020 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig Stellung genommen. Mit den vorgelegten Bauleitplanungen soll weiter die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von 800 m² Verkaufsfläche (VF) auf rd. 1.400 m² VF (einschließlich Wohnnutzungen in den Obergeschossen) planungsrechtlich vorbereitet werden.</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 11
16.06.2022

	<p>Anknüpfend an unsere frühere Stellungnahme kommen wir, auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und weil es sich um einen bereits eingeführten</p> <p>Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion handelt, weiterhin zu der Bewertung, dass am vorgesehenen Planstandort eine großflächige Einzelhandelsansiedlung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² raumordnerisch zulassungsfähig und als verträglich anzusehen ist. Wir gehen ebenfalls unverändert davon aus, dass sich durch die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ergeben.</p> <p>Zur Vermeidung von planungsrechtlichen Fehlinterpretationen regen wir an, in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen den Paragraph 2, Absatz 2, Punkt 1, wie folgt zu formulieren: „großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.400 m² im Erdgeschoss.</p> <p>Darüber hinaus halten wir unsere Empfehlung aufrecht, im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Sonderbaufläche die Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme stützt die vorgelegte Planung. Die positive Bewertung des Vorhabens durch die IHK wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Sinne einer Klarstellung kann das Wort „insgesamt“ in der Festsetzung ergänzt werden.</p> <p>Diese Anregung bezieht sich auf die Flächennutzungsplanänderung und ist hier für den Bebauungsplan nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Beschlussempfehlung IHK: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der ergänzenden Anregung wird gefolgt.</p>
5.	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 12.05.2022</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage auf der folgenden Seite):</p> <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche B Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p>	<p>Die Befunde des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilfläche A ist ergänzend in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen worden. Da es sich hier um ein Areal handelt, das nicht für die Bebauung vorgesehen ist, können die erforderlichen Untersuchungen im Zuge etwaiger Erdarbeiten für die Anlage von Stellplätzen o.Ä. baubegleitend durchgeführt werden.</p> <p>Der Sachstand für die Fläche B ist bereits Gegenstand der Begründung. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf weitere Maßnahmen der Gefahnerforschung.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 12
16.06.2022



Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Sofern – wie hier zum Teil vorliegend (Anmerkung des Verfassers) – in den Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt.

Siehe oben

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung Kampfmittelbeseitigungsdienst: Die Stellungnahme wird durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

6

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Schreiben vom 13.05.2022

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Bergbau: Markscheiderei
Themengebiet Alte Rechte

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.

Berechtigungsart: Kaliverträge
Berechtigungsname: Gerechtsame Ottoshall
Rechtsinhaber: Wintershall DEA Deutschland GmbH

Die Hinweise zur Markscheiderei und zum Altbergbau waren in der Stellungnahme des LBEG zum Vorentwurf noch nicht vorgetragen worden. Der Anregung folgend wurde die K+S Minerals and Agriculture GmbH nachträglich beteiligt. Diese teilte mit Schreiben vom 25.05.2022 mit, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 13
16.06.2022

Die genannten Verträge haben privatrechtlichen Charakter. Wir bitten Sie daher sich für Fragen inhaltlicher Art an die genannten Unternehmen oder deren Rechtsnachfolger zu wenden sowie diese am Verfahren zu beteiligen.

Altbergbau

Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau
Das Plangebiet ist von Grubenbauen des stillgelegten Kaliwerkes Bergmannsseggen Hugo unterbaut. Die planmäßige Flutung des Grubengebäudes ist nahezu abgeschlossen, so dass nach allgemeiner Erfahrung mit schädlichen Einwirkungen des Bergbaus auf die Tagesoberfläche zu rechnen ist. Für eine abschließende Stellungnahme ist der Betreiber des Werkes, K+S Minerals and Agriculture GmbH, Schacht 3, 31162 Bad Salzdetfurth zu beteiligen.

Baugrund

Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). 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 für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosio/Verkarstung erbringt (gern. 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. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen 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.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

Der Sachverhalt und das Ergebnis der Beteiligung wird in die Begründung zur endgültigen Planfassung der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Bereich eines Salzstock ist bereits Gegenstand der Begründung des Bauleitplans. Eine Kennzeichnung der Flächen gemäß § 5 abs. 3 BauGB ist angesichts des geringen Gefährdungspotenzials unter Berücksichtigung der vorliegenden Bodenuntersuchung nicht erforderlich.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

siehe oben.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 14
16.06.2022

	<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>Beschlussempfehlung LBEG: Die Stellungnahme wird durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
14	<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Schreiben vom 18.05.2022</p> <p>Der seinerzeit vorgelegte Vorentwurf des v.g. B-Plans, Stand 20.03.2020, traf keine textlichen oder planerischen Festlegungen einer Fläche für eine Wertstoffinsel. Erst im aktuellen Lageplan ist ein „Containeraufstellplatz“ eingezeichnet, bzw. fanden sogenannte „Altmaterialcontainer“ unter Punkt 3 (Planungskonzept) am Rande eine Erwähnung. Eine Beteiligung von aha im frühen Planungsstadium hätte ggf. Möglichkeiten für eine Realisierung dieses Vorhabens – an einem anderen Standort – eröffnet.</p> <p>Gegen die Errichtung einer Wertstoffinsel sprechen folgende wie bereits zwischen Ihnen und Herr Gonschior kommunizierte- Gründe der Betriebs- und Verkehrssicherung. Dabei wären außer unseren Hinderungsgründen, auch die offenkundige Ablehnung des Glasentsorgers (hier REMONDIS) zu beachten, demgegenüber wir, der Zweckverbands Abfallwirtschaft Region Hannover, zur Wahrung entsprechender Voraussetzung verpflichtet sind. Hingegen wir das wöchentlich mehrfach erforderliche Befahren des Grundstücks, zum Zweck der Altpapiercontainerleerungen möglichst – aufgrund der Gefahren – vermeiden wollen, schließt die REMONDIS das Befahren des Grundstücks aus. Das Gefährdungspotential beim Überfahren des Kundenparkplatzes wird als zu hoch erachtet, primär das erforderliche Queren des Markteingangs wird als gefährlich angesehen.</p> <p>Ob die Verkehrsflächen/Radien auf den Glasentsorger-Sattelaufleger mit 16,50 m Länge abgestimmt sind, ist nicht klar. Ein Befahren und Leeren außerhalb der Ladenöffnungszeiten zur Reduzierung des Gefahrenpotentials ist nicht möglich. Eine Einweisung des Glasentsorgers durch Marktpersonal ist unsererseits nicht gewollt. Ob der Untergrund auf das Gewicht des Entsorgungsfahrzeugs von 40 t ausgelegt sein wird, ist hier nicht bekannt.</p> <p>Abschließend möchten wir betonen, dass einzig eine Bedienung der Behälter von der Straße aus, in der Grundstücksfront platziert, hier empfehlenswert wäre, um das Befahren des Privatgrundstücks, zum Zweck der Glasentsorgung zu vermeiden.</p>	<p>Zunächst ist festzustellen, dass die Wertstoffinsel nicht verbindlicher Gegenstand des Bebauungsplans ist. Vielmehr wurde in dem in der Begründung dokumentierten Lageplan eine Option dargestellt, wie dieser Altmaterialsammelplatz ggf. als Nebenanlage im Bereich des Parkplatzes realisiert werden könnte.</p> <p>Im Vorfeld waren verschiedene Standorte für die Aufstellung von Altmaterialbehältern geprüft worden. Gegen den Standort im rückwärtigen Bereich sprechen neben den hier vorgetragenen Bedenken bzgl. der Befahrbarkeit der Stellplatzanlagen die Einwände der benachbarten Anwohner, die Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den Betrieb der Wertstoffinsel fürchten.</p> <p>Die hier angeführten technischen Anforderungen lassen sich bei der Planumsetzung berücksichtigen und können dem Bebauungsplan nicht entgegengehalten werden.</p> <p>Auch der hier genannte Standort an der Ittener Straße war im Vorfeld geprüft worden. Er ist aus stadtgestalterischer Sicht kritisch zu sehen und lässt sich wegen der im Straßenraum vorhandenen Bäume und Stellplätze sowie angesichts des bevorstehenden Straßenausbaus nur schwer realisieren.</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Wiesenstraße/Südring“ in Lehrte

Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seite 15
16.06.2022

	<p>Da ich mich bei der Bearbeitung an den Terminen der öffentlichen Auslegung orientiert habe (bis einschließlich 20.05.2022), bitte ich Sie die verspätet Äußerung zu entschuldigen.</p>	<p>Da die geplante Wertstoffinsel nicht abschließend im Bebauungsplan geregelt werden muss, bleibt die Festlegung einer Fläche für Altmaterialbehälter vor dem Hintergrund der hier vorgetragenen Argumente den weiteren Abstimmungen zwischen der Stadt Lehrte, dem Marktbetreiber und dem Entsorger vorbehalten und ist abschließend im Bauantragsverfahren zu prüfen.</p> <p>Die Entschuldigung für die verspätete Abgabe der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung aha: Die Stellungnahme wird durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.</p>
Stellungnahmen von Naturschutzverbänden im Rahmen der Scopings		
2	<p>BUND Region Hannover Schreiben vom 05.05.2022</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit darüber liegender Wohnbebauung geschaffen werden. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist dies zu begrüßen.</p> <p>Leider gibt es in den Unterlagen keine Aussagen zum Klimaschutz. Bisher gibt es lediglich die Festsetzung, dass Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (< 10°) mit einer Dachbegrünung und/oder Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig sind. Im Gegensatz zu dieser „Kann-Regelung“ sollte auf Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB die Nutzung der Solarenergie im Bebauungsplan festgeschrieben bzw. vertraglich geregelt werden. Das Gleiche gilt für die Dachbegrünung. Diese wirkt der klein-klimatischen Aufheizung der Oberflächen entgegen und reduziert das anfallende Oberflächenwasser.</p> <p>Außerdem sollten aus Gründen des Klima- und Artenschutzes Teile der Fassade begrünt werden.</p>	<p>Die Zustimmung des BUND zu dem planerischen Gesamtkonzept wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung im Sinne des angeführten Vorschlages ist nicht vorgesehen. Gleichwohl wird die Ausgestaltung der Dachflächen mit einer Kombination aus Dachbegrünung und PV-Anlage nach den mit der Vorhabenträgerin abgestimmten Planung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, so dass die Belanges des Klimaschutzes und der Oberflächenentwässerung berücksichtigt sind. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Demgegenüber wird auf Festsetzungen zur Fassadenbegrünung verzichtet, da dies ein unverhältnismäßig konkreter Eingriff in die Gestaltungsfreiheit darstellen würde. Der Klima- und Artenschutz wird im Zuge der Freiflächengestaltung hinreichend berücksichtigt (z.B. Dachgärten).</p> <p>Beschlussempfehlung BUND: Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.</p>

aufgestellt:

Hannover, den 16.06.2022
plan:b (Georg Böttner)