

URSCHRIFT

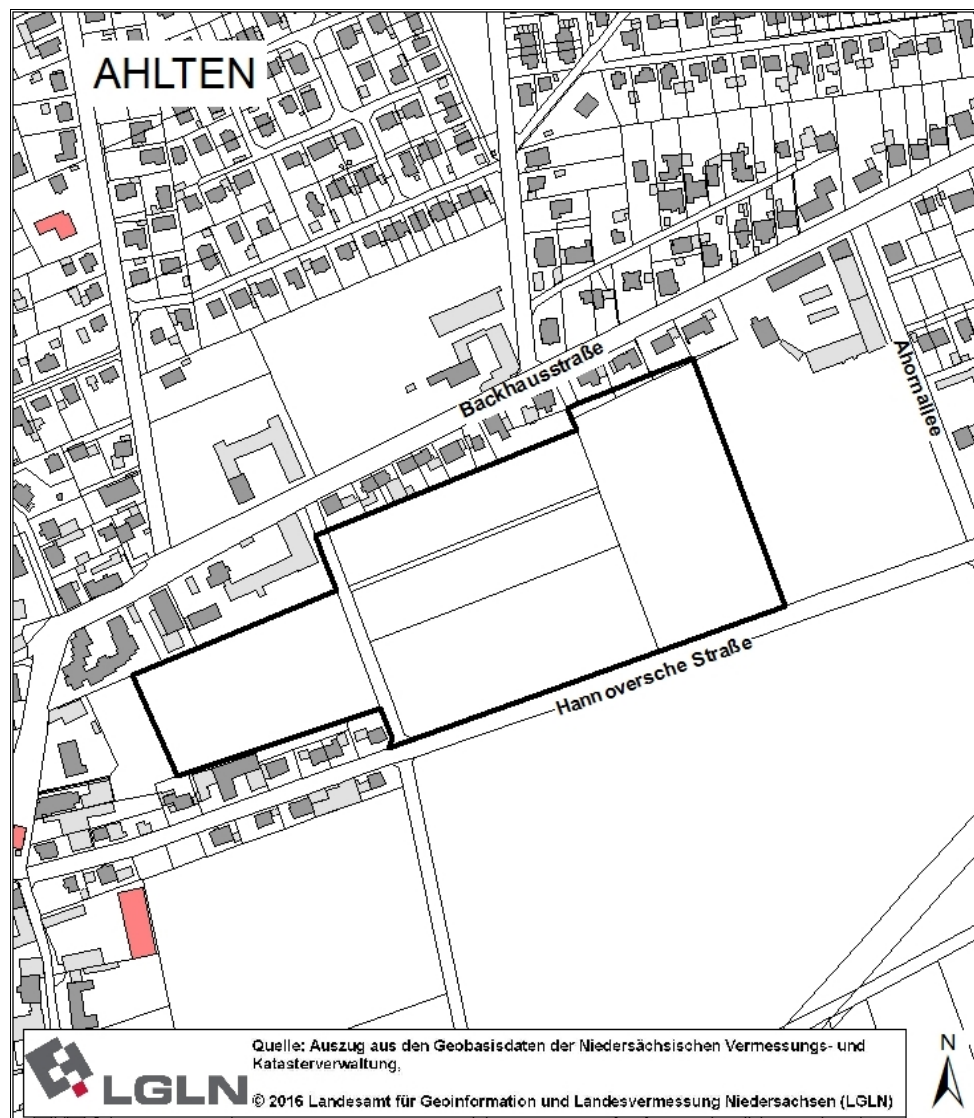
**Begründung**

**zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte**

**„Hannoversche Straße Nord-Ost“**

**in Ahlten**

**Übersichtsplan**





## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Kriegseinwirkungen</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Landwirtschaft</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>14</b>
10.1	Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	14
10.2	Darstellung der Änderung	14
<b>11.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>16</b>
11.1	Verkehrliche Erschließung	16
11.2	Ver- und Entsorgung, Telekommunikation	16
11.3	Entwässerung	16
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung</b>	<b>16</b>
12.1	Verkehrslärm	16
12.2	Gewerbelärm und sonstige gewerbliche Immissionen	17
<b>13.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
14.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
<b>15.</b>	<b>Abwägungsergebnisse</b>	<b>22</b>
15.1	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	22
15.3	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	30
<b>16.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>35</b>
<b>17.</b>	<b>Genehmigungsverfahren</b>	<b>36</b>
<b>18.</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>36</b>

## **1. Allgemeines**

Für die Stadt Lehrte liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde am 20.07.2007 durch die Region Hannover genehmigt und am 13.09.2007 wirksam. In der Zwischenzeit sind insgesamt vier Änderungen des Flächennutzungsplans erfolgt sowie im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Anpassungen des Flächennutzungsplans. Weitere Flächennutzungsplanänderungen befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, wenn aufgrund geänderter Planungsvorgaben oder Bedarfsansprüche einzelne oder bestimmte Darstellungen nicht mehr den Planungszielen entsprechen. Daher ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte erforderlich.

## **2. Anlass**

Das im Januar 2015 vom Rat beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte (Ratsbeschluss: 18.11.2015) machen deutlich, dass ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten in Lehrte besteht. Dies bedeutet eine enorme Steigerung der Bautätigkeit in Lehrte gegenüber den letzten Jahren. Das Wohnraumversorgungskonzept macht darüber hinaus auch deutlich, dass insbesondere in der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte in den kommenden Jahren Handlungsbedarf besteht. Neben einer allgemeinen Verknappung der Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt wird der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen bis 2026 aufgrund der auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen auf rund ein Viertel zurückgehen.

Hierbei sind die Herausforderungen zur Unterbringung einer großen Anzahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden noch nicht eingeflossen. Da davon auszugehen ist, dass eine Vielzahl dieser Menschen auch dauerhaft in Deutschland bleiben wird, wird eine zusätzliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entstehen. Hieraus wird ein weiterer Bedarf an Wohneinheiten, insbesondere auch im geförderten Geschosswohnungsbau, erforderlich werden, der sich derzeit noch gar nicht abschließend beziffern lässt. Abzuleiten ist jedoch ein akuter Handlungsbedarf, um möglichst schnell bezahlbaren (Miet-) Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2014 ein Baulückenkataster aufgestellt, um die Innenentwicklung zu forcieren. Dies wird weiterhin betrieben, kann aber bei weitem nicht die erforderliche Wohnungsanzahl und Qualität erbringen. Für den Ortsteil Ahlten stehen derzeit keine Baulücken zur Verfügung. Vorhandene Innenentwicklungspotenziale wurden bereits ausgeschöpft, sodass es erforderlich ist, weiteres Wohnbauland auszuweisen.

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb der Stadt Lehrte und insbesondere auch im Ortsteil Ahlten besteht wie oben ausgeführt ein dringender Bedarf an Wohnraum.

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) hat sich die Stadt Lehrte Ziele und Kriterien zur Weiterentwicklung des „Wohnstandortes Lehrte“ gesetzt. In allen Ortsteilen soll ein angemessenes und vielfältiges Wohnungsangebot sichergestellt werden, um die Wohnbedarfe, die sich aus der Eigenentwicklung und dem Zuzug ergeben, zu decken. Hierbei gilt der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Vorrangig soll flächensparender Neubau in integrierten Lagen entstehen, wobei der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf der Kernstadt liegt. Darüber hinaus soll eine soziale Wohnraumversorgung für Haushalte mit Versorgungsschwierigkeiten am freien Markt in allen Ortsteilen und auch in gut integrierten Lagen vorhanden sein (s. ISEK, Kapitel 4.3, Seite 71 ff.).

Als Entscheidungshilfe bei der Bewertung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauentwicklungsfläche wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK fachlich fundierte Kriterien entwickelt. Hiernach sind insgesamt 45 Wohnbaupotenzialflächen im gesamten Stadtgebiet bewertet worden und mit einer Empfehlung zur Weiterverfolgung der Wohnbauentwicklung versehen worden. Das ISEK unterteilt in folgende drei Kategorien (s. ISEK, Seite 74):

- Bevorzugte Entwicklung bei Flächenverfügbarkeit und keinen weiteren Restriktionen (grün)
- Entwicklung nur nach Einzelfallprüfung (blau)
- Keine Entwicklung empfohlen (orange)

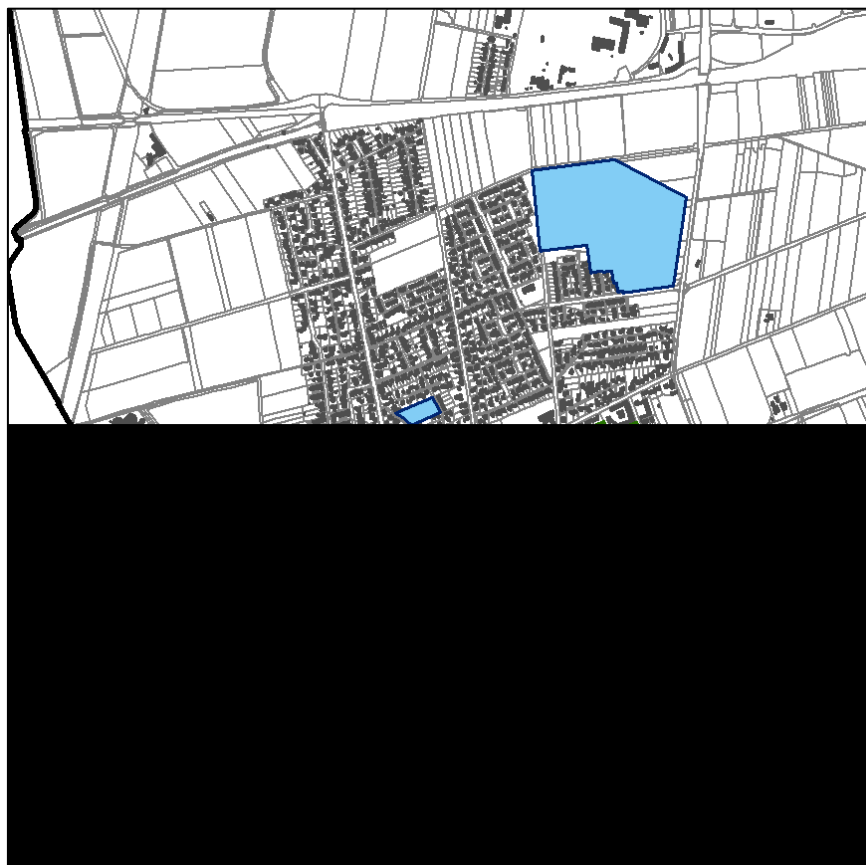


Abb. 1: Auszug aus dem ISEK zur Gesamtbewertung der Wohnbaupotenziale – Ortsteil Ahlten

Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich, die das ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet einschätzt und auch hinsichtlich der Realisierung von Geschosswohnungsbau geeignet erscheinen, stehen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, derzeit anderer baulicher Nutzungen oder der räumlichen Gegebenheiten nur am südöstlichen Ortsrand von Ahlten zur Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung: 13.09.2007) stellt für den für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit im westlichen Änderungsbereich „Gemischte Bauflächen (M)“ und im östlichen Änderungsbereich „Flächen für Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, eine Wohnbaufläche darzustellen, um die Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Ahlten decken zu können.

Mit der Überplanung dieses Bereichs als Wohnbauland ist der Wegfall landwirtschaftlich genutzter Flächen an dieser Stelle verbunden.

Aufbauend auf die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ und Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“ durchgeführt.

#### **4. Änderungsbereich**

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hannoversche Straße Nord-Ost“ liegt im Südosten des Ortsteils Ahlten und grenzt südlich direkt an den vorhandenen Siedlungsrand an.

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 6,1 ha. und umfasst die Flurstücke 194/10, 191/1, 191/2, 192, 656/193, 187/7, 187/8, 187/9, einen ca. 93 m breiten Teilbereich des Flurstücks 187/11 sowie Teilbereiche der Straßen-Flurstücke 471/1 und 658/472 in der Flur 7 der Gemarkung Ahlten.

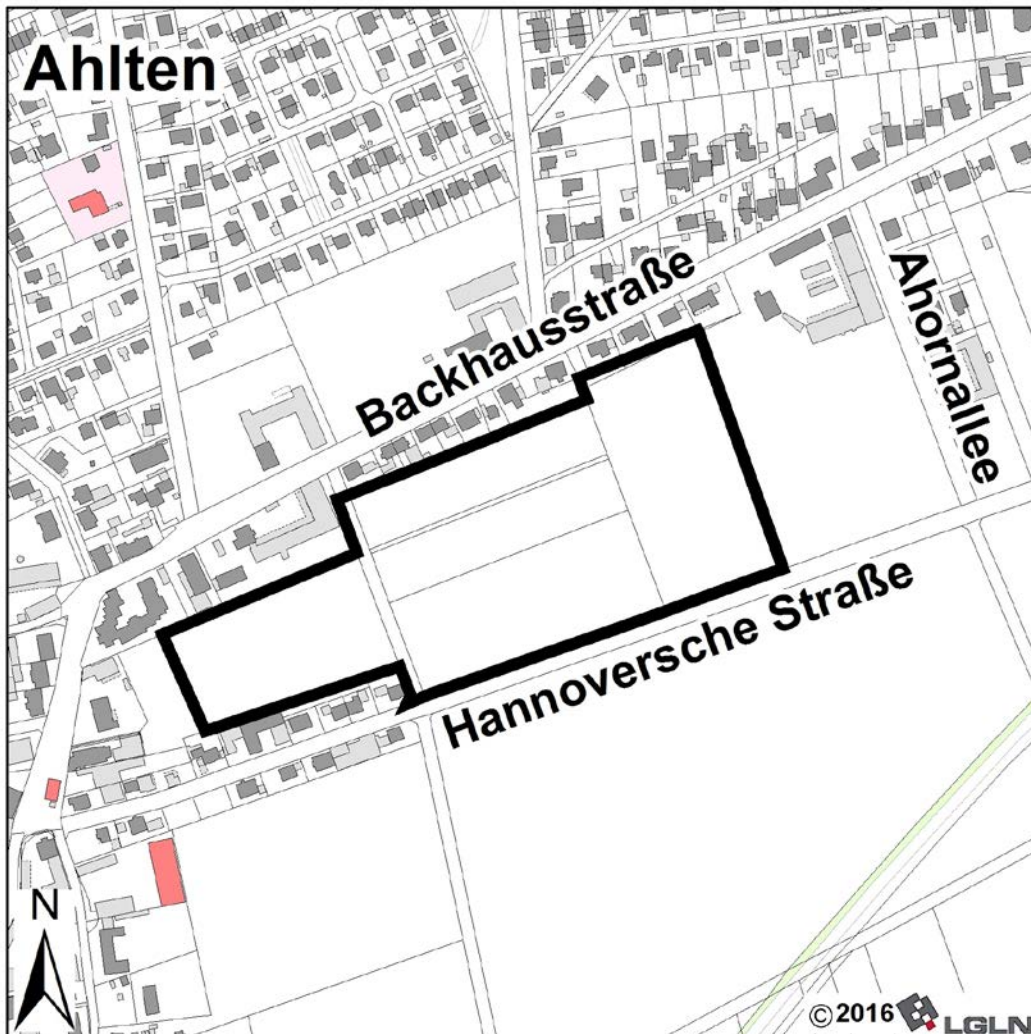


Abb. 2: Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte

## 5. Übergeordnete Planungen

### Landesraumordnungsprogramm LROP

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Lehrte zum Ordnungsraum Hannover und wird als Mittelzentrum festgelegt. (Kap. 2.2)

Den Aussagen des LROP, wonach Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden und die in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden sollen, wird entsprochen. (Kap. 2.1 02)

### Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP) 2016 ist am 10. August 2017 in Kraft getreten.

Im RROP besitzt die Stadt Lehrte die standortbezogene Festlegung eines Mittelzentrums, wobei der Ortsteil Ahlten als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgesetzt ist. In den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung

hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Eigenentwicklung der Siedlungsschwerpunkte beeinträchtigen (Kap. 2.1.4 02).

Die zeichnerische Darstellung stellt das westliche Plangebiet als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ und das östliche Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dar. In „Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft“ sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Kap. 3.2.1 02).

Das westliche Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Innenbereich und entspricht damit der Maßgabe, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben (Kap. 2.1.2). Die Größe der Fläche beträgt jedoch nur ca. 1,2 ha. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich kann der hohe Bedarf an Wohnbauflächen für den Ortsteil Ahlten daher nicht ausreichend gedeckt werden.

In dem seit 2014 betriebenen Baulückenkataster stehen in Ahlten derzeit keine Baulücken zur Verfügung. Weitere Innenentwicklungspotenziale wurden bereits ausgeschöpft bzw. stehen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, derzeit anderer baulicher Nutzungen oder aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nur am südöstlichen Ortsrand von Ahlten zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte dargestellte Entwicklungsfläche „Breite Riede Ost“ wird von zwei Höchstspannungs-Freileitungen gekreuzt. Daher ist eine Entwicklung der Fläche derzeit nicht möglich. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen durch die Lage des Ortsteils Ahlten an zwei DB-Strecken im Norden, der Lage in der Nähe der Autobahn BAB A 7 im Westen, an der L 385 sowie der B 65, sowie vorhandener Gewerbegebiete im Süden und weiterer diverser Höchstspannungs-Freileitungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung in Ahlten nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten.

Die Fläche im östlichen Planbereich wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lehrte als geeignete Wohnbauentwicklungsfläche beurteilt. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Die Fläche befindet sich noch innerhalb des Siedlungsgefüges, hat eine sehr gute nahräumliche Infrastruktur- und Versorgungsqualität und ist daher für die Wohnbauflächenentwicklung besonders geeignet.

Gemäß RROP sollen neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand nur dann bauleitplanerisch entwickelt werden, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale/-reserven mehr vorhanden sind, die innerhalb der üblichen Verfahrensdauer eines Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden können, oder besondere Wohnbauflächenbedarfe begründet werden können, für die die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven nicht ausreichen (Kap. 2.1.2 01). Dies trifft wie oben ausgeführt für die Fläche im östlichen Planbereich zu.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Hannoversche Straße Nord-Ost“ entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



## 6. Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen

Wie bereits oben ausgeführt ergeben sich für den Ortsteil Ahlten aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten.

Die Prüfung von Planungsalternativen ist erfolgt. Die Potenzialflächen und deren Eignung basieren dabei auf den Aussagen und Empfehlungen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) (s. Abb. 1, S. 5 der Begründung).

Die geprüften Wohnbauentwicklungspotenziale unterlagen des Weiteren folgenden Aspekten:

- Eignung im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau (Größe, Zuschnitt, Erschließung)
- Verfügbarkeit zur kurzfristigen Umsetzung als Wohnbauland

Nr.	Potenzialfläche	Nr. in ISEK	Bewertung in ISEK	Darstellung FNP	Sachstand
1.	Hannoversche Straße Süd	28	bevorzugte Entwicklung	G	keine Flächenverfügbarkeit
2.	Pfarrstraße	15	Einzelfallprüfung	W und Spielplatz	derzeit andere Nutzung und aufgrund geringer Flächengröße nicht geeignet
3.	Breite Riede Ost, 2. BA	26	Einzelfallprüfung	W	aufgrund vorhandener Höchstspannungsfreileitungen derzeit nicht realisierbar

Abb. 3: Tabellarische Übersicht: Prüfung der Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen derzeit nicht in Ahlten. Wohnbauflächenpotenziale, die das ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet einschätzt, bestehen derzeit nur am südöstlichen Ortsrand von Ahlten.

## 7. Rahmenbedingungen

Das Mittelzentrum Lehrte bietet eine umfangreiche infrastrukturelle Ausstattung und ist verkehrlich durch Schiene und Straße hervorragend an das Oberzentrum Hannover angebunden. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von 44.399 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Der Ortsteil Ahlten liegt rd. 3,5 km westlich der Kernstadt Lehrte an der Gemarkungsgrenze nach Hannover und ist mit 5.348 Einwohnern (Stand: 31.12.2015) der größte Ortsteil Lehrtes. Ahlten ist über die L 385 sehr gut an die Kernstadt Lehrte angebunden. Durch die Nähe zu den überregionalen Straßen B 65 sowie die Bundesautobahnen BAB A 7 ist eine sehr gute Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Mit dem S-Bahn-Haltepunkt auf der Strecke Lehrte - Hannover ist Ahlten zudem sehr gut an den schienengebundenen ÖPNV angebunden.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Ahlten nördlich der Hannoverschen Straße. Die den Planbereich umgebende Bebauung ist heterogen, neben einigen landwirtschaftlichen Hofstellen und vereinzelt Handwerks- und Gewerbebetrieben ist vorwiegend Wohnbebauung angesiedelt.

Insgesamt hat im Ortsteil Ahlten ein Strukturwandel von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung stattgefunden. Die Umgebung des westlichen Planbereichs ist im Norden und Süden heute weitgehend durch Wohnbebauung geprägt. In der Hannoverschen Straße und der Backhausstraße setzt sich die Wohnbebauung im Wesentlichen aus Geschosswohnungsbau sowie Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten zusammen. Eine nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Hofstelle in der Backhausstraße wurde zwischenzeitlich abgerissen. Auf dieser Fläche entsteht derzeit ein Gebäudekomplex mit seniorenrechtlichen Wohnungen.

Der östliche Änderungsbereich wird durch die Wohnbebauung in der Backhausstraße sowie die Hannoversche Straße begrenzt. Östlich des Plangebietes in der Ahornallee wird ein Ackerbaubetrieb betrieben. Auf dieser Hofstelle befinden sich zudem eine Kfz-Werkstatt und eine Tischlerei. In der Ahornallee ist zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer saisonalen Mast-Schweinehaltung angesiedelt. Nördlich der Backhausstraße werden eine Pensionspferdehaltung bzw. eine Hobby-Tierhaltung betrieben. Südlich der Hannoverschen Straße schließen sich bis zur L 385 landwirtschaftliche Flächen an.

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, baulich genutzte Flächen gibt es im Änderungsbereich nicht.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden.



Abb. 4: Luftbild Ahlten mit Änderungsbereich

## 8. Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Kriegseinwirkungen

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle in südwestliche bzw. südöstliche Richtung bei Höhenlagen von ca. 65,7 m üNN bis ca. 63,8 m üNN auf.

Zur Bodenbeschaffenheit und möglicher Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Baugrunderkundung erstellt. Danach steht im Plangebiet überwiegend verwittertes Kalkmergelgestein als schluffiger Ton an. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung zur Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich.



Derzeit liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Planbereich vor.

Für den westlichen Änderungsbereich zeigen die Luftbilddaufnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in zwei kleinen Bereichen an der südlichen Planbereichsgrenze Bombardierungen / Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen. Es ist daher davon auszugehen, dass auf diesen Flächen noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbauflächen müssen daher in diesem Bereich Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im östlichen Planbereich kann nach der Luftbilddauswertung von einer Kampfmittelfreiheit ausgegangen werden kann.

## **9. Landwirtschaft**

Der Planbereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neben dem ca. 1,2 ha umfassenden bereits als Bauflächen dargestellten westlichen Teilbereich weitere 4,9 ha Fläche dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, da andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Das Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lehrte machen deutlich, dass ein hoher Bedarf an Wohneinheiten in Lehrte besteht. Ein besonderer Nachfragedruck besteht aufgrund der Lage und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen insbesondere in der Kernstadt sowie in Ahlten.

Wie bereits oben erläutert, bestehen in Ahlten aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung. In dem seit 2014 betriebenen Baulückenkataster stehen in Ahlten derzeit keine Baulücken zur Verfügung. Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich, die das ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet einschätzt und auch hinsichtlich der Realisierung von Geschosswohnungsbau geeignet erscheinen, wurden bereits ausgeschöpft bzw. stehen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, derzeit anderer baulicher Nutzungen oder aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nur am südöstlichen Ortsrand von Ahlten zur Verfügung.

In Ahlten hat sich insgesamt bereits ein Strukturwandel der Landwirtschaft vollzogen. Mittlerweile gibt es nur noch wenige aktive landwirtschaftliche Betriebe. Einige Hofstellen wurden bereits aufgegeben, um Wohnnutzungen zu realisieren. Die Umgebung des westlichen Planbereichs ist im Norden und Süden heute weitgehend durch Wohnbebauung geprägt, so dass keine Störwirkungen durch landwirtschaftliche Nutzungen auf die Wohnnutzung einwirken. Eine ehemalige Hofstelle an der Ecke Backhausstraße/Grevenweg wurde ebenfalls abgerissen und soll durch einen Gebäudekomplex mit Altenwohnungen ersetzt werden.

Der westliche Änderungsbereich befindet sich in integrierter Lage im Innenbereich und entspricht damit der Maßgabe, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben.

Mit der Ausweisung dieser ca. 1,2 ha großen Fläche kann der Bedarf an Wohnbauflächen jedoch nicht ausreichend gedeckt werden.

Der östliche Änderungsbereich wird durch die Wohnbebauung in der Backhausstraße sowie die Hannoversche Straße begrenzt. Östlich des Plangebietes in der Ahornallee wird ein Ackerbaubetrieb betrieben. Auf dieser Hofstelle befinden sich zudem eine Kfz-Werkstatt und eine Tischlerei. In der Ahornallee ist eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer saisonalen Mast-Schweinehaltung angesiedelt. Nördlich der Backhausstraße befinden sich noch zwei ehemalige Hofstellen, die eine Pensionspferdehaltung bzw. eine Hobby-Tierhaltung betreiben. Südlich der Hannoverschen Straße schließen sich bis zur L 385 landwirtschaftliche Flächen an.

Die Auswirkungen betrieblicher Vorgänge bzw. Geräuschquellen der Betriebe für das Plangebiet wurden im Rahmen des erforderlichen schalltechnischen Gutachtens zum nachfolgenden Baugebungsplan untersucht. Danach ist davon auszugehen, dass keine Störungen durch landwirtschaftliche Nutzungen auf das geplante Wohnbaugebiet einwirken werden.

Der Betrieb der Pferdepony in der Backhausstraße mit ca. 5-7 Pensionspferden führt nach der vorliegenden Untersuchung nicht zu Lärmbelästigungen im geplanten Baugebiet. Dabei wurden 7 Pkw-An- und -Abfahrten auf dem Hofbereich am Tage, davon eine in den abendlichen Ruhezeiten, angenommen. Für die Lautäußerungen von Pferden kann davon ausgegangen werden, dass diese im Vergleich zu Pkw-Geräuschen von untergeordneter Bedeutung sind und keinen Beitrag zum Beurteilungspegel liefern.

Der Schweinemast-Betrieb befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m zur östlichen Grenze des Plangebietes. Aufgrund der Größe des Schweine-Bestandes und des Abstandes zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass keine Geruchsbelästigungen durch die Schweinehaltung auf das Plangebiet einwirken werden. Darüber hinaus liegt der Betrieb nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen. Durch den geplanten 10 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze wird die geplante Wohnbebauung zusätzlich abgeschirmt.

Von den östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Plangebiet zu Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Verkehr und der Feldbewirtschaftung kommen. Diese Immissionen sind jedoch nur saisonal auf relativ kurze Zeitabschnitte begrenzt. In Bereichen mit dörflichem Charakter sind gewisse Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Nutztiere und die landwirtschaftliche Feldbewirtschaftung ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem geplanten Baugebiet die erforderlichen Mindestabstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten und keine Störungen durch landwirtschaftliche Nutzungen auf die geplante Wohnnutzung einwirken werden.

## **10. Planinhalt**

### **10.1 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt derzeit im westlichen Änderungsbereich „Gemischte Bauflächen“ und im östlichen Planbereich „Flächen für Landwirtschaft“ dar.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich der Richtfunktrasse Lehrte - Erzhausen, die den mittleren Planbereich in nordsüdlicher Richtung kreuzt.

### **10.2 Darstellung der Änderung**

In Ahlten besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum. Daher sollen Flächen im Süden des Ortsteils, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, einer Wohnentwicklung zugänglich gemacht werden. Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Änderungsbereich die Darstellung „Wohnbauflächen (W)“ gewählt.

Der westliche Planbereich war bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007 noch als „Gemischte Baufläche“ dargestellt worden. In diesem Bereich hat sich jedoch weitgehend ein Strukturwandel von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung vollzogen. Einige landwirtschaftliche Höfe wurden aufgegeben, um eine Wohnnutzung zu realisieren. Teilweise werden die Hofstellen nur noch als Hobby-Tierhaltung betrieben oder gewerblich genutzt. Die Umgebung des westlichen Planbereichs ist im Norden und im Süden heute weitgehend durch Wohnbebauung geprägt. Der dazwischen liegende Planbereich soll daher entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Andere geeignete Wohnbauflächenpotentiale zur Entwicklung von Wohnbauland stehen in Ahlten derzeit nicht zur Verfügung.

Die nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrasse Lehrte-Erzhausen wird beibehalten.

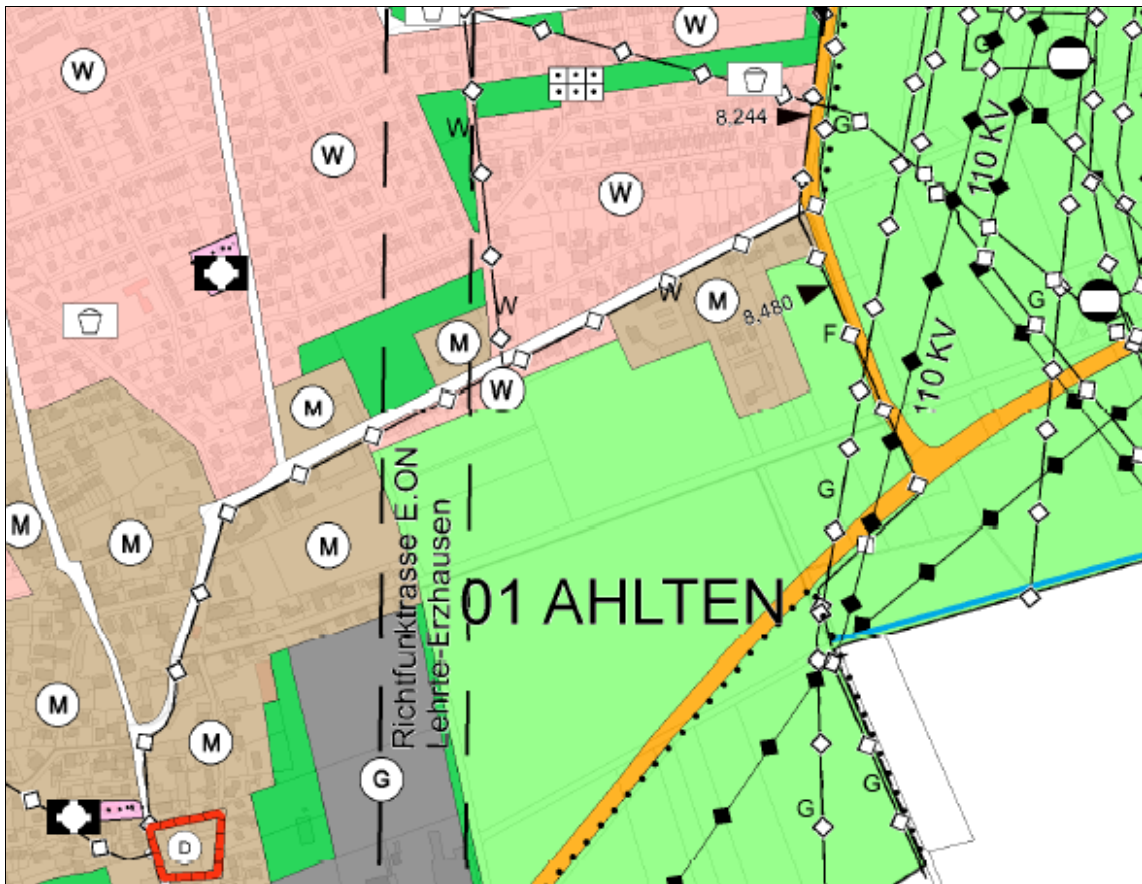


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (bisherige Darstellung)

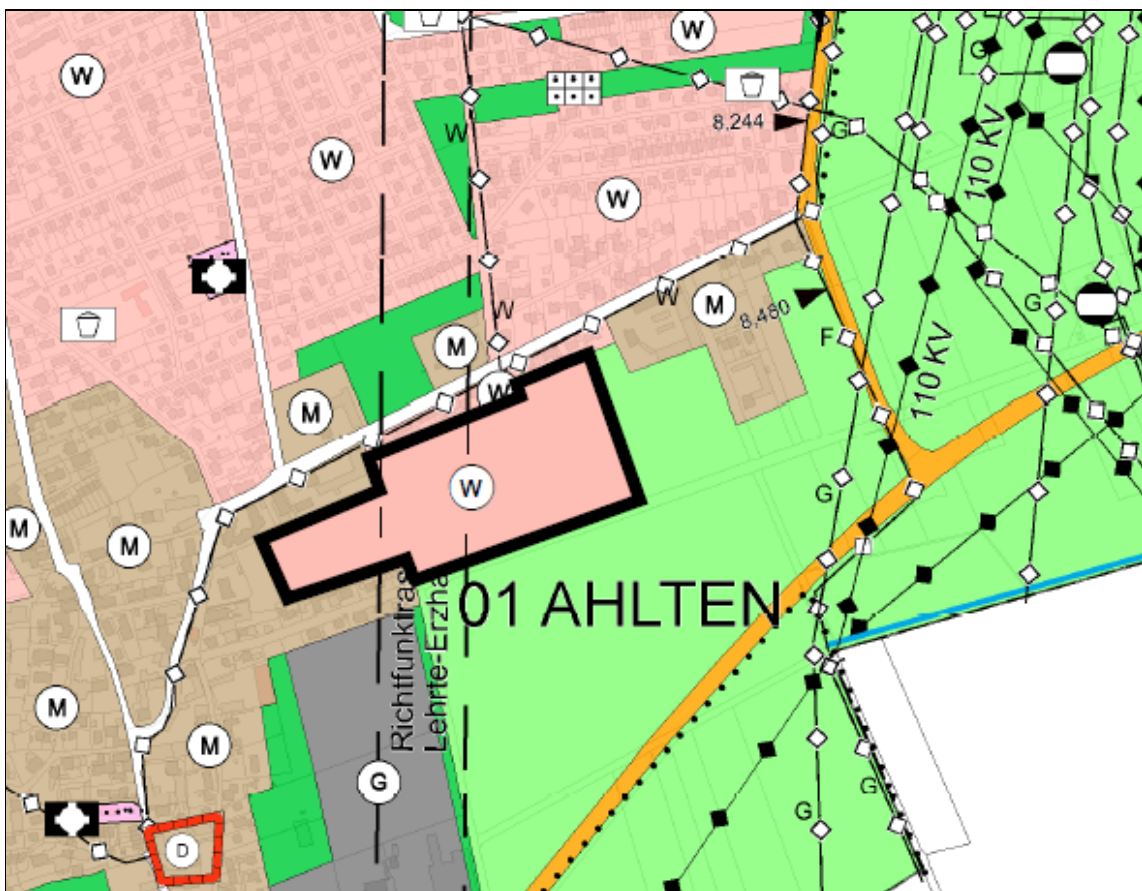


Abb. 6: 8. Änderung des Flächennutzungsplans (neue Darstellung)

## **11. Erschließung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung**

Eine Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hannoversche Straße sowie den sog. Grevenweg (derzeit landwirtschaftlicher Weg).

Die innere Erschließung der Baugebiete wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 371 und 967 an der Edelerstraße an den ÖPNV angeschlossen. Die Entfernung zum schienengebunden Haltepunkt Ahlten beträgt ca. 1,5 - 2 km.

### **11.2 Ver- und Entsorgung, Telekommunikation**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch einen Netzausbau verbunden mit dem Anschluss an die bestehenden Netze.

### **11.3 Entwässerung**

#### Oberflächenentwässerung:

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde für das Plangebiet ein Versickerungsgutachten erstellt. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zur Oberflächenentwässerung entsprechende Aussagen und Festsetzungen getroffen.

## **12. Immissionsschutzrechtliche Betrachtung**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der nördlich der Ortslage verlaufenden zwei Bahnstrecken, der südlich bzw. südwestlich des Plangebietes verlaufenden L 385 und B 65 sowie der im Westen verlaufenden BAB A 7. Darüber hinaus befinden sich südlich des Plangebietes planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbegebiete. Nördlich und östlich des Plangebietes sind zudem mehrere Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt.

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der genannten Geräuschquellen im Plangebiet ist durch die GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt worden. Hierbei wurden auch die Emissionen aufgrund von Rangierfahrten durch die geplante MegaHub-Anlage berücksichtigt.

### **12.1 Verkehrslärm**

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse in der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch den Verkehrslärm die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete<sup>2</sup> im Wesentlichen am Tage im gesamten Plangebiet

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen 01/30 und 01/31 „Hannoversche Straße“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH

<sup>2</sup> Zur Beurteilung von Geräuschimmissionen bei städtebaulichen Planungen wird das Beiblatt 1 der DIN 18005 herangezogen.



eingehalten werden, sich nachts jedoch im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben. In der verbindlichen Bauleitplanung werden daher zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor nächtlichem Schienenverkehrslärm Vorgaben von Anforderungen an die erforderlichen Bauschalldämm-Maße von Gebäudeaußenbauteilen für sämtliche Bauflächen im Plangebiet getroffen.

Es ist unvermeidbar, dass es durch die Ausweisung des Baugebietes zu einem höheren Verkehrsaufkommen im sogenannten Grevenweg, kommen wird. Zur Verteilung des Verkehrs soll das Baugebiet eine verkehrliche Anbindung von zwei Seiten erhalten. Es wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Zufahrt von Westen über den sogenannten Grevenweg sowie eine Anbindung von Süden über die Hannoversche Straße vorgesehen, so dass nicht der gesamte hinzukommende Verkehr über den Grevenweg erfolgen wird. Die Stadt geht davon aus, dass die höhere Belastung noch gebietsverträglich ist und nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner führen wird.

## **12.2 Gewerbelärm und sonstige gewerbliche Immissionen**

Die Gewerbebetriebe im Osten des geplanten Wohngebietes (Kfz-Werkstatt und Tischlerei) liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung. Die Kfz-Werkstatt in der Ahornallee befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m, die Tischlerei in einer Entfernung von ca. 95 m zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“. Die beiden Betriebe werden teilweise durch ein vorhandenes Wohngebäude sowie ein Nebengebäude abgeschirmt. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und die geplante Eingrünung mit einem 10 m breiten Pflanzstreifens an der östlichen Plangebietsgrenze ist davon auszugehen, dass keine Geruchs- bzw. Staubbelaustigungen im Plangebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Betriebe nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen.

Die Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Betriebe haben ihre Zufahrt auf der dem geplanten Wohngebiet abgewandten Seite im Westen bzw. Süden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete Tags durch die möglicherweise auftretenden Geräusche umliegender gewerblicher Anlagen im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass von den betrachteten gewerblichen Anlagen keine Geräusche ausgehen. Gleichmaßen werden durch die plangegebenen Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes in der Raiffeisenstraße keine Immissionskonflikte im Plangebiet verursacht. Demnach stellt das Plangebiet mit seiner schutzbedürftigen Wohnbebauung auch keine neuen Zwangspunkte bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu befürchten.

### **13. Umweltverträglichkeit**

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans werden Voraussetzungen geschaffen, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen teilweise zu überbauen und zu versiegeln.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt.

### **14. Umweltbericht**

In der Stadt Lehrte im Allgemeinen und im Bereich des Ortsteils Ahlten im Besonderen besteht eine große Nachfrage nach attraktiven Wohnstandorten. Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK) wurden deshalb im Handlungsfeld ‚Wohnstandort Lehrte‘ geeignete Flächen für die Wohnentwicklung im Innen- und im Außenbereich ermittelt. Entsprechend der Empfehlung des ISEK soll in Ahlten die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbauland realisiert werden.

Aufbauend auf die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte erfolgen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ und Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“.

Die Änderungsfläche ist vollständig in die Bebauungsplanverfahren integriert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden dabei städtebauliche Konzepte, auch die Eingriffsregelung abhandelnde Grünordnungspläne sowie detaillierte städtebauliche Festsetzungen entwickelt. Daher ist es sachgerecht, auch die Umweltprüfung schwerpunktmäßig auf diese Planungsebene zu verschieben, da sie dort wesentlich konkreter auf Grund der detaillierten Vorgaben erfolgen kann. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Konfliktbewältigung hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen in den Bebauungsplanverfahren möglich ist. FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie, andere Schutzgebiete wie NSG/LSG, oder besonders geschützte Biotopie werden von der 9. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

Die Frage nach den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen im gesamten Stadtgebiet) kann hier vernachlässigt werden, da die Prüfung alternativer Wohnstandorte bereits erstmalig im Rahmen des Umweltberichtes bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Weiteren bei der Erstellung des ISEK erfolgte.

Der Umweltbericht und die Umweltprüfung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Hannoversche Straße Nord-Ost“ beschränkt sich daher auf die nachfolgend aufgeführte Kurzdarstellung (Steckbrief) der wesentlichen Umweltmerkmale und der Bewertungen, Prognosen, Vermeidungs- und Ausgleichsvorschlägen bzw. Planungsalternativen.

Maßnahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich, da auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Baurechte begründet werden.



Untersuchungsfläche:		Geplante bauliche Nutzung:	
Gemarkung Ahlten, "Hannoversche Straße Nord-Ost"		Wohnbaufläche (W)	
Geltungsbereich		Luftbild	
<b>Lage:</b>	Gemarkung Ahlten, zwischen Backhausstraße, Ahornallee, Hannoversche Straße		
<b>Flächengröße:</b>	ca. 6,07 ha		
<b>Nutzung:</b>	weitgehend Acker, teilw. Straße		
<b>Infrastruktur:</b>	Entfernungen - Bus: ca. 400 m, Bahnhof: ca. 2.300 m, Kita (2x): ca. 1.200 m, Grundschule: ca. 1.000 m, Nahversorgungsmärkte: ca. 1.100 m, Sportplatz: ca. 1.000 m – jeweils fußläufig		



Schutzgüter	Zustand / Funktion / Vorbelastung	Auswirkungen der Planung
<b>Mensch:</b>		
<b>Lärmbelastungen:</b>	Vorbelastung Verkehr: Ahltener Straße L385 (v.a. nachts)	keine wesentliche Erhöhung absehbar
<b>Grünversorgung; Freizeitfunkt.:</b>	ohne	keine
<b>Pflanzen u. Tiere:</b>	keine	keine
<b>Tiere: (hier nur europäische Singvögel)</b>	Sehr geringe Bedeutung für bodenbrütende Arten	für Bodenbrüter Ausweichmöglichkeiten, ohne negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Population, Schaffung neuer Teilhabitate in den Gärten für übrige Arten
<b>Planzen:</b>	kein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten	keine
<b>Biotoptypen:</b>	Acker, Straße, Baumreihe (am Rand des Gebietes)	neue Qualitäten durch Gärten / Grüngestaltung, vorhandene Bäume können erhalten werden
<b>Bedeutung als Lebensraum:</b>	gering	Aufwertung zu erwarten
<b>Schutzstatus/-wert:</b>	ohne	keine
<b>Boden:</b>		
<b>Bodentyp:</b>	Pseudogley-Braunerde / Pseudogley	Verlust von belebtem Oberboden
<b>Potenzielle Ertragsfähigkeit:</b>	hoch (Ackerzahlen 55-70)	Verlust von ertragreichem Boden
<b>Biotopeentwicklungspotenzial:</b>	geringe Bedeutung	neue Qualitäten durch Gärten / Grüngestaltung
<b>Erosionsgefährdung:</b>	sehr gering (Pseudogley) / mittel (Pseudogley-Braunerde)	Abnahme durch Versiegelung, Dauergrün
<b>Bindungsstärke:</b>	sehr hoch	Abnahme durch Versiegelung
<b>Nitratauswaschungsgefahr:</b>	sehr gering (Pseudogley) / mittel (Pseudogley-Braunerde)	keine
<b>Sickerwasserrate:</b>	hoch (201 – 250 mm/a)	Abnahme durch Versiegelung
<b>Rohstoffvorkommen:</b>	ohne Bedeutung	keine

<b>Altlasten:</b>	Bodenverfärbungen im westlichen Planungsbereich, möglicherweise durch Kriegseinwirkungen	ggf. Kampfmittelbeseitigung und bei Vorhandensein Sanierung von Altlasten
<b>Wasser:</b>		
<b>Oberflächengewässer:</b>	ohne (Wegeseitengraben ohne regelm. Wasserführung)	Keine (Graben bleibt erhalten)
<b>Grundwasser:</b>	keine Daten vorliegend	Senkung durch Versiegelung zu erwarten, sofern keine Versickerungseinrichtungen geplant werden und das OFW abgeführt wird
<b>Luft / Klima:</b>		
<b>Lufthygiene:</b>	Staubentwicklung durch landwirtschaftl. Nutzung	Abnahme Staub, Zunahme Gase (Heizung und Verkehr)
<b>Klimafunktion:</b>	Kaltluftentstehung während der Pflanzperiode	Erwärmung durch Baukörper und Versiegelungen
<b>Landschaft:</b>		
<b>Orts-/Landschaftsbild:</b>	Bereich ohne naturbetonter Biotoptypen	Verlust freier Sicht für Bewohner der Backhausstraße
<b>Erholungsfunktion:</b>	Bereich ohne Erholungsfunktion	keine
<b>Kultur-/sonstige Sachgüter:</b>		
<b>Bau- / Kulturdenkmäler:</b>	keine	keine
<b>sonstige Sachgüter:</b>	keine	keine
<b>Wechselwirkungen:</b>		
	Veränderung von Ackerfläche zu versiegelter/überbauter Fläche mit Verlust der Filterfunktion des Bodens für den Grundwasserkörper und Verringerung der Sickerwasserrate. Abhängigkeit der Tierwelt von Standorteigenschaften Acker, z.B. Feldlerche. Durch private Grünflächen sind neue Lebensräume für beheimatete Arten zu erwarten.	

<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Beeinträchtigung der hinzuziehenden Bewohner durch Verkehrslärm	•
	Verlust von freiem Landschaftsblick	•
Pflanzen und Tiere	Verlust Lebensraum Acker	•
Boden	Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich versiegelter Flächen	••
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildung, erhöhte Regenwasserab- leitung	••
Luft und Klima	Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche	•
Landschaft	Veränderung Landschafts-/Ortsbild	○
Kultur und Sachgüter	Keine Umweltauswirkungen	○
Wechselwirkungen	Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten	•
••• sehr erheblich    •• erheblich    • weniger erheblich    ○ nicht erheblich		
<b>Entwicklung bei Durchführung der Planung</b>		
Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Ein Teil der negativen Auswirkungen kann aber durch entsprechende Festsetzungen in den zu erstellenden Bebauungsplänen kompensiert und auf ein weniger erhebliches Maß reduziert werden. Verkehrslärm ist durch Verwendung passiver Lärmschutzmaßnahmen reduzierbar.		
<b>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Ohne Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet würde die bestehende Ackernutzung zunächst weiterbestehen. Der Bedarf an Wohnflächen müsste dann anderweitig gedeckt werden.		

### **Vorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades durch geringe GRZ. Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Gelände. Planung der Kinder-/Schlafzimmer und Terrassen auf lärmabgewandten Gebäudeseiten, Einbau von Lärmschutzfenstern. Pflanzung landschaftsgerechter Gehölze zur Durchgrünung und Strukturierung des Planbereiches. Nicht auf der Fläche kompensierbare Eingriffe sind extern (eingriffsnah) auszugleichen, dabei sollen vorrangig Bodenfunktionen gestärkt werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für das dargestellte Wohngebiet sind in Ahlten aktuell Alternativen nicht vorhanden. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind von geringer Bedeutung. Darüber hinaus ist bei diesem Standort die Flächenverfügbarkeit gegeben.

## **14.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen soll ein ca. 6,07 ha großes Gelände im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte mit der Zweckbestimmung „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden. Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 01/30 Hannoversche Straße Nord-Ost“ sowie Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“ erfolgen aufbauend auf die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Da in den Verfahren zu den Bebauungsplänen konkretere Detailplanungen erfolgen, ist es sachgerecht, die Umweltprüfung vorrangig auf diese Planungsebene zu verlagern.

Gemäß der Kurzdarstellung zu den Umweltauswirkungen der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch von der L 385 ausgehenden Straßenverkehrslärm (nachts), für die Grundwasserneubildung und für die Bodenfunktionen durch Überbauung zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Belastungen können durch Schallschutzmaßnahmen, durch einen sparsamen Umgang mit der überbaubaren Fläche, durch die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers vor Ort und durch externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Geeignete Alternativstandorte sind aktuell nicht vorhanden, Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 15. Abwägungsergebnisse

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

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB				
1.	Herr E. Scheer und Frau G. Stachura			
2.	Frau Gerda Mandel, Mandel Immobilien			
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	X		
2.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover	X		
3.	Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim	X		
4.	Handwerkskammer Hannover			X
5.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen			X
6.	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen			X
7.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Hannover-Hildesheim			X
8.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		X	
9.	Polizeikommissariat Lehrte			X
10.	Deutsche Telekom AG	X		
11.	Kabel Deutschland	X		
12.	Avacon AG	X		
13.	BS/Energy			X
14.	Stadtwerke Lehrte			X
15.	aha - Zweckverband Abfallwirtschaft			X
16.	Wasserverband Nordhannover	X		
17.	RegioBus GmbH			X
18.	Landeshauptstadt Hannover		X	
19.	Stadt Burgdorf			X
20.	Stadt Sehnde			X
21.	Gemeinde Isernhagen			X
Naturschutzverbände im Rahmen des Scopings				
1.	NABU Niedersachsen			X
2.	BUND Kreisgruppe Hannover			X
3.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Hannover			X

<b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB</b>		
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.	<p>Herr Ernst Scheer und Frau Gabriele Stachura Schreiben vom 26.01.2017:</p> <p>Als Anlieger der Backhausstraße und somit direkt Betroffene, erheben wir hiermit Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben in Ahlten „Hannoversche Straße Nord-Ost“.</p> <p><i>Unser Grundstück ist das Eckgrundstück Backhausstraße/Grevenweg und damit empfindlich von den geplanten Baumaßnahmen betroffen.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs um die „Ecke“, die bisher schon in zunehmendem Maße belastet wurde, obwohl angeblich, der Grevenweg ein sog. Landwirtschaftsweg sein soll (leider ohne Einschränkungen).</li> <li>1.1 Als Anlieger an der neuen Zufahrtsstraße zum Neubaugebiet, werden uns dann sicherlich noch anteilige Kosten in Rechnung gestellt.</li> <li>2. Empfindliche Einschränkung der bisherigen Wohnqualität, Wegfall der freien Sicht und starke Beeinträchtigung (Beschattung) unseres sonnigen, erholsamen Gartens.</li> <li>3. Merkbliche Verschlechterung der Luft durch Abgase.</li> <li>4. Lärmbelästigung durch den zusätzlichen Kfz.-Verkehr.</li> <li>5. Gravierende Beeinflussung des Grundwasserspiegels, bis hin zu ansteigender Feuchtigkeit in unserem Keller, infolgedessen Schimmelbildung und Schäden am Fundament etc.</li> <li>5.1 So geschehen nach der umfangreichen Flächenversiegelung Ende der 1990iger Jahre im damaligen Neubaugebiet in Ahlten.</li> <li>6. Veränderung unserer Wohnlage; weg von der Ortsrandlage.</li> <li>7. Minderung der Attraktivität unseres Grundstücks, infolgedessen Wertminderung. Für Ihre Stellungnahme und Ihre Erläuterungen bedanken wir uns im Voraus.</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im dem vom Rat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzept sowie im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte wird deutlich, dass ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten im Stadtgebiet von Lehrte besteht. Dies gilt nicht nur für die Kernstadt sondern auch für die Ortsteile. Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2014 ein Baulückenkataster aufgestellt um die Innenentwicklung zu forcieren. Dies wird weiterhin betrieben, kann aber bei weitem nicht die erforderliche Wohnungsanzahl und Qualität erbringen. Das Potenzial an verfügbaren Baulücken, die das Baulückenkataster ermittelt hat, ist momentan ausgeschöpft. Weitere Innenentwicklungspotenziale stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung, sodass es erforderlich ist, weiteres Wohnbauland auszuweisen.</p> <p>Im Vorfeld der Bauleitplanverfahren wurde im ISEK eine Vielzahl von Planungsalternativen zur Auswahl des Baugebiets in Ahlten geprüft. Aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen des Ortsteils Ahlten sowie der mangelnden Verfügbarkeit anderer Flächen kommen jedoch keine Alternativstandorte für die Entwicklung eines Baugebiets in Frage. Die Verfahren zur Aufstellung der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ erfolgen daher mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um den Neubaubedarf an Wohneinheiten und die allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken.</p> <p>Es ist unvermeidbar, dass es durch die Ausweisung des Baugebietes zu einem höheren Verkehrsaufkommen im sogenannten Grevenweg kommen wird. Zur Verteilung des Verkehrs soll das Baugebiet eine verkehrliche Anbindung von zwei Seiten erhalten. Es wird eine Zufahrt von Westen über den sogenannten Grevenweg sowie eine Anbindung von Süden über die Hannoversche Straße vorgesehen, so dass nicht der gesamte hinzukommende Verkehr über den Grevenweg erfolgen wird. Die Stadt geht</p>

	<p>davon aus, dass die höhere Belastung noch gebietsverträglich ist und nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner führen wird.</p> <p>Im Neubaugebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) grundsätzlich einzuhalten. Diese Grenzabstände werden hier Anwendung finden und stellen u.a. auch gesunde Wohnverhältnisse der Nachbarbebauung sicher. Durch die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe auch für Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplan wird ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet. Eine übermäßige Höhenentwicklung kann sich nicht einstellen und unverhältnismäßige Verschattungen werden vermieden.</p> <p>Das Entwässerungskonzept, das für das gesamte neue Baugebiet entwickelt wird, soll dafür Rechnung tragen, dass die zulässige Abflussmenge des Regenwassers entsprechend der Abflussmenge des Ackers begrenzt wird. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Grundwasserverhältnisse durch das Baugebiet nicht entscheidend verändert werden.</p> <p>Die Erschließungsbeiträge für Straßen richten sich nach einschlägigen Rechtsvorschriften, die gesetzlich vorgegeben sind und auch bei der Stadt Lehrte anzuwenden sind.</p> <p>Kein Grundstückseigentümer kann auf einen unveränderten Fortbestand des von ihm zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgefundenen Wohnumfelds vertrauen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine freie Sicht und es ist auch nicht auszuschließen, dass möglicherweise die Attraktivität des Grundstücks gemindert wird und infolgedessen eine Wertminderung des Grundstücks eintritt. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen ist jedoch die Ausweisung von Wohnbaugebiet erforderlich. Die vorgesehene Fläche für das Baugebiet hat sich nach einer Prüfung im Rahmen der Aufstellung des ISEK als besonders geeignet herausgestellt, ist kurzfristig verfügbar und wird dem derzeitigen Bedarf an Wohnraum in Ahlten gerecht. Die privaten Belange der Anwohner werden durch die Planungen nicht in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt. Die Stadt Lehrte hält daher an der Ausweisung des Baugebietes fest.</p>
--	---



2.	<p><u>Frau Gerda Mandel</u> Schreiben vom 30.01.2017</p> <p>Ich bin Anwohnerin des Ackerlandes (Flurstück 191/1) und würde sehr gerne einen Streifen zu meinem Grundstück Backhausstr. 10 (Flurstück 846/191) mit einer Breite von ca. 16 m und die Tiefe wäre Absprache mit dem Planungsbeauftragten. Den Zukauf würde ich als Gartenland nutzen, so dass dieser nicht erschlossen werden müsste. Mir ist auch bekannt, dass ich das Grundstück leider nicht zum Gartenlandpreis kaufen werden kann.</p> <p>Die Nachbarn Backhausstr. 6 und Backhausstr. 8 sind auch an einem Kauf mit Hausbreite und absprechbarer Tiefe interessiert.</p> <p>Für Ihre Bemühungen besten Dank im Voraus. Bei Rückfragen rufen Sie mich sehr gerne an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Gespräche mit den Anwohnern geführt und geprüft, ob ein Grundstückserwerb durch die Eigentümer mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Lehrte zur Ausweisung des Wohnbaugebietes vereinbar ist.</p>
<p><b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB</b></p>		
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.	<p><u>Region Hannover</u> Schreiben vom 30.01.2017</p> <p><u>Naturschutz:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind. Zudem liegen zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung hier keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des in der Planbegründung genannten schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden, auch unter Betrachtung der nördlich der Backhausstraße gelegenen Pferdepension.</p> <p><u>Belange des ÖPNV:</u> Zu Punkt 11.1 Verkehrliche Erschließung: Da die Buslinie 967 nur an Schultagen und auch nur mit wenigen Fahrten bedient wird, sollte auf die am Barnstorfplatz gelegene</p>	<p><u>Naturschutz:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft. Es wurde kein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten festgestellt.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet liegt zwischenzeitlich vor und wird der Region im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.</p> <p><u>Belange des ÖPNV:</u> Die Hinweise zum ÖPNV werden berücksichtigt und die Begründung entsprechend geändert.</p>

	<p>und von den Buslinien 371 und 967 bediente Haltestelle Edelerstraße verwiesen werden.</p> <p>Die Fußweglänge aus dem Baugebiet zur Haltestelle Edelerstraße beträgt ca. 150 m bis 650 m. Die Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt Ahlten beträgt ca. 1,5 km bis 2 km.</p> <p><u>Regionalplanung:</u> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p><u>Regionalplanung:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p>
<p>2.</p>	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover Schreiben vom 24.01.2017:</p> <p>Gegen die geplante 9. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung der vorgesehenen Bebauungspläne muss jedoch eine Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe (zumindest KFZ und Tischlerei) erfolgen. Hierbei ist nicht nur die Betrachtung der Lärmsituation in einem Gutachten notwendig, auch die vorhandenen Belastungen der geplanten Gebiete durch Gerüche und Staub sind zu betrachten.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der u.a. auch die Auswirkungen der Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes untersucht wurden. Die Untersuchung wird dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) durch die möglicherweise auftretenden Geräusche umliegender gewerblicher Anlagen im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass von den betrachteten gewerblichen Anlagen keine Geräusche ausgehen. Gleichermaßen werden durch die plangegebenen Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes in der Raiffeisenstraße keine Immissionskonflikte im Plangebiet verursacht. Demnach stellt das Plangebiet mit seiner schutzbedürftigen Wohnbebauung auch keine neuen Zwangspunkte bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu befürchten.</p> <p>Die Gewerbebetriebe im Osten des geplanten Wohngebietes (Kfz-Werkstatt und Tischlerei) liegen innerhalb des im Zusammen-</p>

		<p>hang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung. Die Kfz-Werkstatt in der Ahornallee befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m, die Tischlerei in einer Entfernung von ca. 95 m zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“. Die beiden Betriebe werden teilweise durch ein vorhandenes Wohngebäude sowie ein Nebengebäude abgeschirmt. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der geplanten Eingrünung mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze ist davon auszugehen, dass keine Geruchs- bzw. Staubbelastigungen im Plangebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Betriebe nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen.</p> <p>Die Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Betriebe haben ihre Zufahrt auf der dem geplanten Wohngebiet abgewandten Seite im Westen bzw. Süden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt.</p>
<p>3.</p>	<p><u>Industrie- und Handelskammer</u> Schreiben vom 09.01.2017:</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Hannover beurteilt die Ausweisung von Wohnbauflächen im vorgesehen Planbereich (südlich Backhausstraße / westlich Ahornallee / nördlich Hannoversche Straße / östlich Barnstorfplatz) kritisch.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung rückt Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen (u. a. Tischlerei, Abschleppdienst, Kfz-Werkstatt, Lackiererei) heran. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die vorhandene heterogene, auch gewerblich orientierte Bebauung, halten wir eine Mischgebietsausweisung für den Planbereich für zielführend und prüfenswert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Ahlten besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum. Daher sollen Flächen im Süden des Ortsteils, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, einer Wohnentwicklung zugänglich gemacht werden. Entsprechend der geplanten Nutzung wird im gesamten Änderungsbereich die Darstellung „Wohnbauflächen (W)“ gewählt.</p> <p>Der westliche Planbereich war bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2007 noch als „Gemischte Baufläche“ dargestellt worden. In diesem Bereich hat sich jedoch ein Strukturwandel von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung vollzogen. Die Umgebung des westlichen Planbereichs ist im Norden und Süden heute</p>

	<p>Wir begrüßen es, dass - laut vorgelegten Planunterlagen - im weiteren Planverfahren ein Schallgutachten erstellt werden soll. Sollte sich dabei zeigen, dass sich durch die Wohnbauflächenausweisung für die Bestandsbetriebe schallschutztechnische Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind Maßnahmen (Lärmschutzwand, Bauvorschriften etc.) zu Lasten der im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbauflächen festzulegen. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Darüber hinaus empfehlen wir zur frühzeitigen Konfliktvermeidung die Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess.</p>	<p>weitgehend durch Wohnbebauung geprägt. Der dazwischen liegende Planbereich soll daher entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Andere geeignete Wohnbauflächenpotentiale zur Entwicklung von Wohnbauland stehen in Ahlten, wie in der Begründung ausführlich erläutert wird, derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet liegt zwischenzeitlich vor und wird der Industrie- und Handelskammer im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) durch die möglicherweise auftretenden Geräusche umliegender gewerblicher Anlagen im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass von den betrachteten gewerblichen Anlagen keine Geräusche ausgehen. Gleichermaßen werden durch die plangegebenen Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes in der Raiffeisenstraße keine Immissionskonflikte im Plangebiet verursacht. Demnach stellt das Plangebiet mit seiner schutzbedürftigen Wohnbebauung auch keine neuen Zwangspunkte bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu befürchten.</p>
<p>8.</p>	<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> E-Mail vom 16.01.2017</p> <p>Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Landes- und Bundesstraßen oder Autobahnen nicht berührt. Eine Stellungnahme von hier aus ist demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.</p>	<p><u>Deutsche Telekom AG</u> E-Mail vom 12.01.2017</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g.</p>	

	<p>Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
11.	<p><u>Kabel Deutschland</u> E-Mail vom 06.01.2017:</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p><u>Avacon AG</u> E-Mail vom 05.01.2017</p> <p>gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.</p> <p>Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten. Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung aufgenommen.</p>

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB		Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1.	Region Hannover	X		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover		X	
3.	Industrie- und Handelskammer Hannover	X		
4.	Handwerkskammer Hannover			X
5.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen			X
6.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen			X
7.	Polizeikommissariat Lehrte			X
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH	X		
9.	Avacon AG			X
10.	BS/Energy			X
11.	Stadtwerke Lehrte GmbH	X		
12.	Wasserverband Nordhannover	X		
13.	aha - Zweckverband Abfallwirtschaft			X
14.	Stadt Burgdorf			X
15.	Stadt Sehnde			X
16.	Gemeinde Isernhagen			X
17.	RegioBus GmbH			X
18.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		X	
<b>Naturschutzverbände</b>				
1	NABU Niedersachsen			X
2	BUND			X

<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB</b>		
<p>1.</p>	<p><u>Region Hannover</u> Mi Schreiben vom 29.06.2017</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.</p> <p>Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.</p> <p>Eine konkrete Stellungnahme wird im Rahmen der Beteiligung auf der Bebauungsplanebene erfolgen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken. Im Schreiben der Region Hannover vom 30.01.2017 fehlte jedoch der Hinweis, dass ausgehend von der nahegelegenen Pferdepension, auch Gerüche und ggf. Staub ausgehen können und entsprechend zu beurteilen sind. Es muss (auch durch landwirtschaftliche Tierhaltung) mit Geruchseinwirkungen gerechnet werden.</p>	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft. Es wurde kein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten festgestellt.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der nördlich der Backhausstraße betriebenen Pferdepension werden nur ca. 5- 7 Pferde gehalten. Die Haltung von Pferden ist im Vergleich zu anderen Tierarten emissionsarm, da die Ställe in der Regel stärker eingestreut werden. Da es sich nur um wenige Pferde handelt und die Pferdepension zudem nördlich des geplanten Baugebietes und damit nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen liegt, kann davon ausgegangen werden, dass mit keiner erheblichen Belastung durch Geruchsimmissionen aus der Pferdepension zu rechnen ist. Staubimmissionen aus der Pferdepension sind nicht zu erwarten, da sich im näheren Umfeld der Pension keine genehmigten Reitplätze befinden.</p> <p>In der Ahornallee ist darüber hinaus eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer saisonalen Mast-Schweinehaltung angesiedelt. Für das geplante Baugebiet ist daher ein Abstandspuffer von ca. 160 m vorgesehen. Aufgrund der Größe des Schweine-Bestandes und des Abstandes zum Plangebiet ist daher davon auszugehen, dass keine Geruchsbelästigungen durch die Schweinehaltung auf das Plangebiet einwirken werden. Darüber hinaus liegt der Betrieb nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen. Durch den auf Ebene der verbindlichen Bauleitpla-</p>

	<p><u>Regionalplanung</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>nung ausgewiesenen 10 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze wird die geplante Wohnbebauung zusätzlich abgeschirmt.</p> <p>Von den östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Plangebiet zu Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Verkehr und der Feldbewirtschaftung kommen. Diese Immissionen sind jedoch nur saisonal auf relativ kurze Zeitabschnitte begrenzt. In Bereichen mit dörflichem Charakter sind gewisse Geruchs- und Lärmbelastigungen durch Nutztiere und die landwirtschaftliche Feldbewirtschaftung ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem geplanten Baugebiet die erforderlichen Mindestabstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten und keine Störungen durch landwirtschaftliche Nutzungen auf die geplante Wohnnutzung einwirken werden. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer werden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p>
<p>2.</p>	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Email vom 19.06.2017</p> <p>gegen die geplante 9. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes nach Durchsicht des Lärmgutachtens der Firma GTA (Projekt-Nr.: B1211610) keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Erfordernissen des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes entspricht.</p>
<p>3.</p>	<p><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u> Schreiben vom 08.06.2017</p> <p>zu der o. g. Planung (Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich südlich Backhausstraße/westlich Ahornallee/nördlich Hannoversche Straße/östlich Barnstorffplatz) hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 9. Januar 2017 Stellung genommen. Anknüpfend an diese Stellungnahme tragen wir folgendes vor:</p> <p>Wir begrüßen es, dass im jetzigen Planverfahrensschritt ein Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 1 / 30 und 01 / 31 „Hannoversche Straße“ der Stadt Lehrte, GTA, 28.02.2017) vorgelegt wird. Das Gutachten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete Tags durch die möglicherweise auftretenden Geräusche umliegender gewerblicher Anlagen im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass von den betrachteten gewerblichen Anlagen keine Geräusche ausgehen. Gleichmaßen werden durch die plangegebenen Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes in der</p>



<p>halten wir grundsätzlich für nachvollziehbar. Allerdings wurden bei der Erstellung des Schallgutachtens die betriebsrelevanten geräuschverursachenden Vorgänge lediglich im Rahmen eines Ortstermins überschlägig durch Inaugenscheinnahme ermittelt bzw. auf Grundlage von Erfahrungswerten abgeschätzt. Detaillierten Betriebsbefragungen und Geräuscherhebungen vor Ort wurden nicht durchgeführt. Dieses hätte die Planungssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe erhöht und die Bewertung der Planung erleichtert.</p> <p>Insgesamt bleibt weiter festzuhalten, dass durch die vorgelegte Planung Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen (u. a. Tischlerei, Abschleppdienst, Kfz-Werkstatt, Lackiererei) heranrückt. Insofern bleibt sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die vorhandene heterogene, auch gewerblich orientierte Bebauung regen wir an, für östliche (zwischen Ahornallee und Backhausstraße 22) und westliche (zwischen Barnstorfplatz und Hannoversche Straße) Teilbereiche des Plangebietes Mischgebietsausweisungen vorzusehen. Im Übrigen halten wir unsere frühere Stellungnahme aufrecht.</p>	<p>Raiffeisenstraße keine Immissionskonflikte im Plangebiet verursacht. Demnach stellt das Plangebiet mit seiner schutzbedürftigen Wohnbebauung auch keine neuen Zwangspunkte bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu befürchten. Detaillierte Betriebsbefragungen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Gewerbebetriebe im Osten des geplanten Wohngebietes (Kfz-Werkstatt und Tischlerei) liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung. Es handelt sich daher um wohnverträgliche Gewerbebetriebe, die heute schon durch die unmittelbar angrenzende Bebauung beschränkt werden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt. Die Entfernung der Betriebe in der Ahornallee bis zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung im Plangebiet beträgt mindestens 85 m. Es ist daher davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung in einer weit größeren Entfernung als die bereits vorhandene Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Die Betriebe werden zudem teilweise durch ein vorhandenes Wohngebäude sowie ein Nebengebäude abgeschirmt. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Eingrünung mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze ist auch davon auszugehen, dass keine Geruchs- bzw. Staubbelästigungen im Plangebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Betriebe nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen.</p> <p>Die Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung in diesem Bereich einem Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Betriebe haben ihre Zufahrt auf der dem geplanten Wohngebiet abgewandten Seite im Westen bzw. Süden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich auch in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt.</p> <p>In Ahlten besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum. Der Flächennutzungsplan soll daher mit dem Ziel geändert werden, eine Wohnbaufläche darzustellen, um die Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Ahlten de-</p>
--	--

		cken zu können. Eine Ausweisung als Mischgebietsfläche kann daher im Plangebiet nicht in Betracht kommen.
8.	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Email vom 07.07.2017</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v, § 68 Abs. 1tKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt; alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planvarianten Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser (Schreiben PTI 21 PB Han 1, Thomas Bartels lfd;-Nr. 8281 aus 2017 vom 10.01.2017, das weiterhin Gültigkeit hat.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung aufgenommen.
11.	<p><u>Stadtwerke Lehrte GmbH</u> Email vom 31.05.2017</p> <p>-Keine Einwendungen-</p> <p>Ferner verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.04.2017.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
12.	<p><u>Wasserverband Nordhannover</u> Schreiben vom 15.06.2017</p> <p>gegen oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die Feuerlöschversorgung erfolgt nach Können und Vermögen aus dem bestehenden Trinkwasser-Netz unter Beachtung des DVGW Arbeitsblatts W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **16. Verfahren**

### Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist (vgl. Überleitungsvorschrift des § 245c (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom 29.05. bis 30.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 13.09.2017 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 06.11.2017

gez. Sidortschuk

Bürgermeister

## 17. Genehmigungsverfahren

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt (61.03-21101-09/11-4/17).

Hannover, den 23.01.2018

(Siegel)

gez. i.A. Klimach

Region Hannover

## 18. Inkrafttreten

Die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß 6 Abs. 5 BauGB am 22.02.2018 im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 08 bekannt gemacht worden. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 22.02.2018 wirksam geworden.

Lehrte, den 07.03.2018

gez. Sidortschuk

---

Bürgermeister