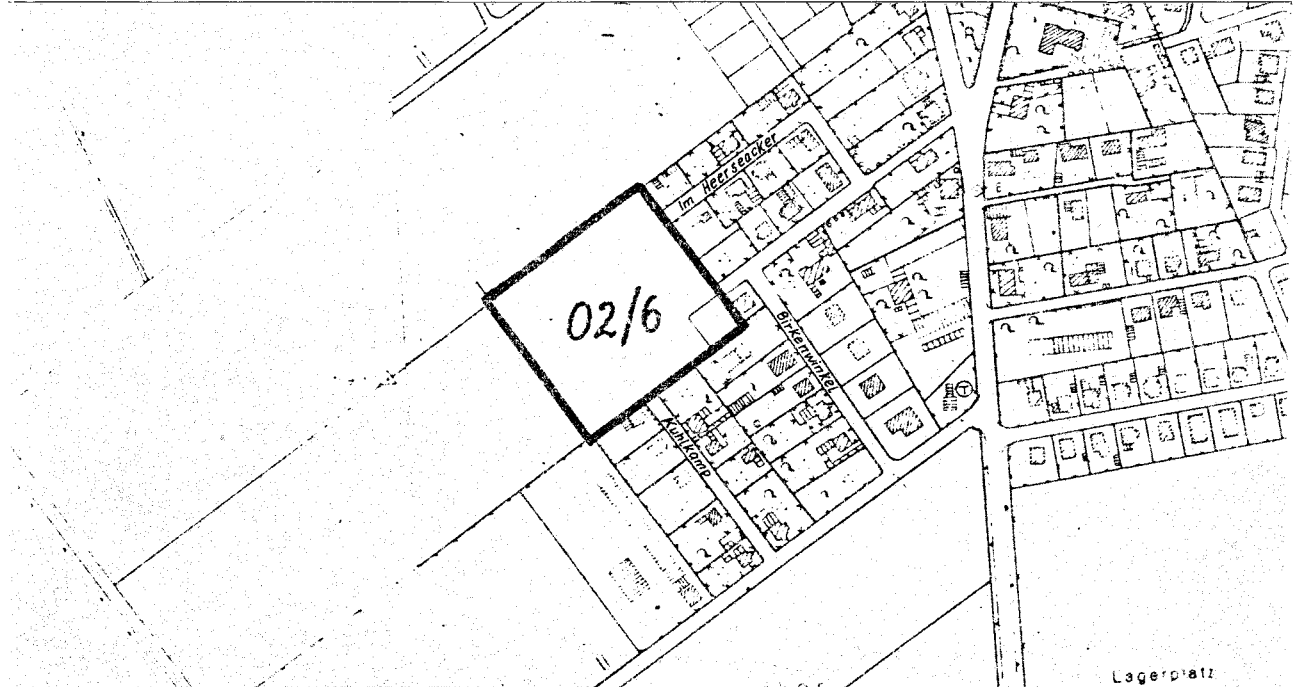


Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 02/6 "Im Heerseacker" in der Ortschaft Aligse
der Stadt Lehrte

1. Übersichtsplan



2. Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Ortsverbundenheit und berufliche Gliederung der Einwohner der Ortschaft Aligse entsteht der Wunsch nach weiteren Bauplätzen im eigenen Ort. Um diesen Bedarf zu decken, haben Überlegungen zu der Ausweisung eines kleineren Baugebietes mit ca. 13 Bauplätzen im Bereich nördlich der Straße Kuhlkamp (früher Rotdornweg) und westlich der Straßen Birkenwinkel und Im Heerseacker geführt.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an bestehende Wohngebiete, die aus einem Teilbebauungsplan aus dem Jahre 1951 entwickelt worden sind. Inzwischen haben sich jedoch, hervorgerufen durch andere Zielvorstellungen und aufgrund des Bundesbaugesetzes die bisherigen Planungsziele nur teilweise realisieren lassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat daher den Zweck, Voraussetzungen zu schaffen, die den heutigen Wohnvorstellungen und den Wünschen der Bauinteressenten gerecht wird.

3. Städtebauliche Ziele

3.1 Bauland

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Nutzungen, die sich der baulichen Nachbarschaft im allgemeinen angleichen. Der Bebauungsplan soll gleichzeitig als Ansatz für eine schrittweise Weiterentwicklung und Schließung der Lücken zu einem geschlossenen Ortsrandbild beitragen. Die Durchführung des Bebauungsplanes macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Fast der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel mit dem Verfahren dieses Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Nutzungsumwandlung zu Lasten der Landwirtschaft kann deshalb Rechnung getragen werden, weil mit diesem ersten Schritt der beabsichtigten Bebauung eine zweckmäßige Abrundung des Ortsrandbildes im westlichen Bereich von Aligse erreicht werden soll. Eine spätere, schrittweise Weiterentwicklung soll hier zu einer Arrondierung führen.

Nach den Ergebnissen der Bodenschätzung gehören die im Planbereich anzutreffenden Sandböden nicht zu den Spitzenböden, sie liegen in der Bewertung weit unterhalb der Böden, die sonst in Lehrte anzutreffen sind.

Die Ausweisungen von Baugebieten an anderer Stelle von Aligse sind mit den verschiedensten Problemen behaftet, die z. Z. zu keinen einwandfreien städteplanerischen Zielvorstellungen führen können.

3.2 Verkehr

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt für den Fahrverkehr von der Straße Kuhlkamp und von der Straße Im Heerseacker durch Verlängerung beider Straßen. Das Wohngebiet ist somit im Süden von der Dammfeldstraße über die Straße Zur Kreuzeiche und im Osten von der Dammfeldstraße über die Straße Birkenweg zu erreichen. Die Erschließung bewirkt gleichzeitig die Beseitigung der Sackgassen Kuhlkamp und Heerseacker.

3.3 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

Der erforderliche Spielplatz liegt außerhalb des Plangebietes an der Peiner Heerstraße. Die Bruttogröße beträgt 1.650 m².

Siehe beigefügte Skizze 1 : 5000.

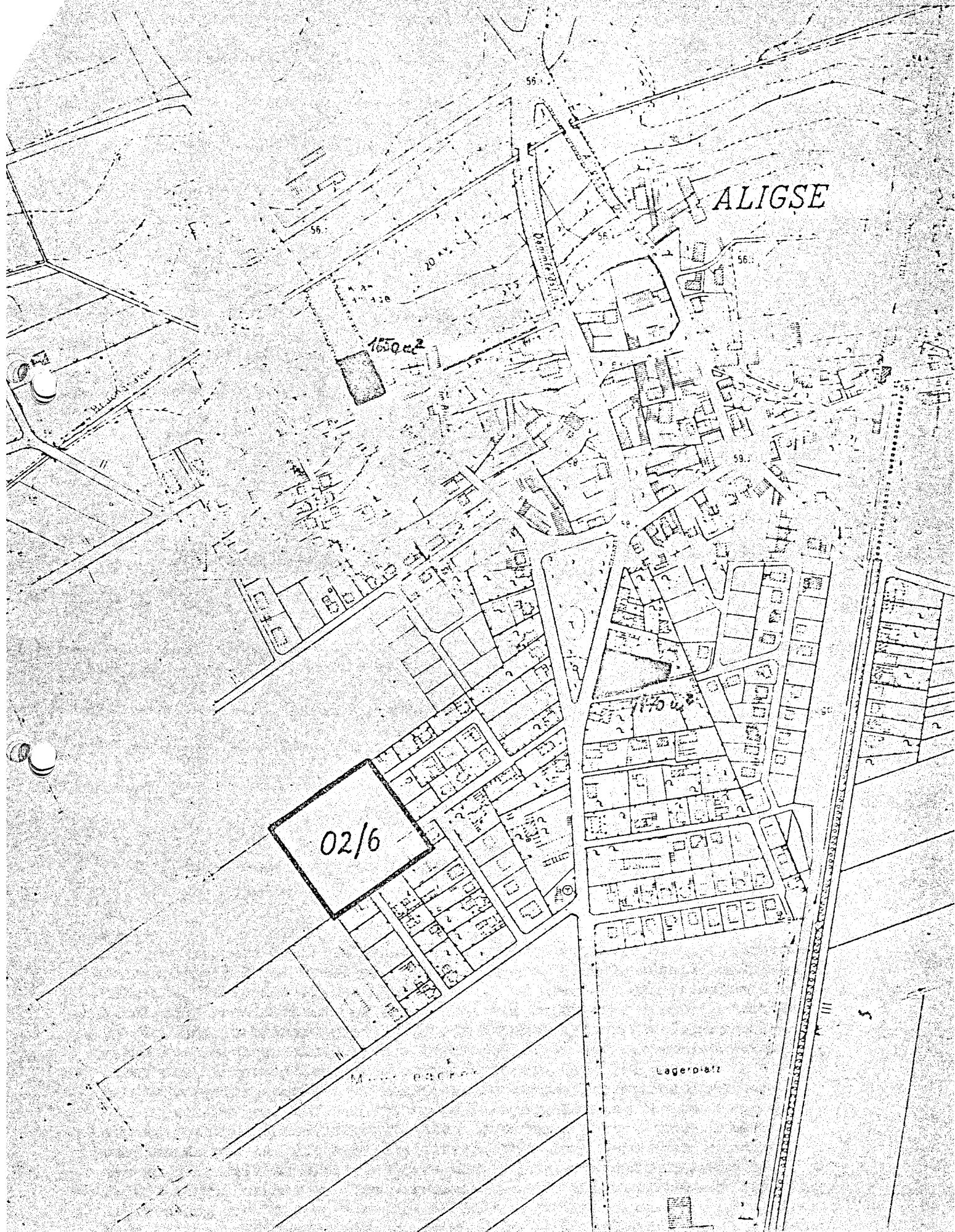
Die erforderliche Kinderspielplatzgröße läßt sich aus den Wohn- und Bauflächen und der Geschoßflächenzahl ermitteln.

Bei 10,07 ha Wohnbauland westlich der Dammfeldstraße und einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,5 beträgt die zulässige Geschoßfläche 50.350 m².

2 % der Geschoßfläche = 1.007 m² Nettofläche Spielplatz
= 1.511 m² Bruttofläche "

Für das Wohnbauland westlich der Dammfeldstraße ist ein Spielplatz in der Größe von 1.650 m² ausgewiesen.

Entwerfungsplan zu Absatz 3, Seite 2 der Begründung zum
Bauplanung Nr. 02/6 "Im Heerseacker" zur Lage des
Lagerplatzbereiches



ALIGSE

02/6

1650 qm²

Lagerplatz

56.

56.

56.

56.

59.

59.

III

5

Außerdem bietet sich für Spielmöglichkeiten der nahegelegene Dorfplatz an. Es sei hierzu noch vermerkt, daß in ländlichen Gegenden (Dörfern) Spielplätze von Kindern nicht angenommen werden. Für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen angemessene Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden (§ 5 (1) Nds. Spielpl.G).

3.4 Umweltschutz

Das Plangebiet liegt am westlichen Dorfrand. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet entspricht den Merkmalen der angrenzenden Bebauung. Störungen sind somit auch nach außen nicht zu erwarten.

3.5 Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kläranlage ist ausreichend bemessen, um den Anschluß dieses Gebietes zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird mit Erdgas zur Beheizung und sonstigen Versorgung beliefert.

Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal vom Kuhlkamp nach Norden über den Brandenkamp zum Bruchgraben schadlos abgeleitet. Einvernehmliche Gespräche mit der Unteren Wasserbehörde haben stattgefunden.

4. Städtebauliche Werte

4.1 Plangebiet insgesamt	12.926 m ²	
4.2 Anteil für verschiedene Flächen		
a) Allgemeines Wohngebiet	11.146 m ²	86 %
b) Straßenverkehrsflächen	1.780 m ²	14 %
Flächen insgesamt	12.926 m ²	100 %
	=====	

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Sicherung der Erschließung

Die Stadt beabsichtigt, das Gebiet in nächster Zeit zu erschließen. Das gesamte Plangebiet einschl. der Verkehrsflächen, befindet sich im Eigentum der Stadt Lehrte.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten für die Stadt

Für den Ausbau der Planstraße und für die Entsorgungseinrichtungen ergeben sich nach dem derzeitigen Preisstand die nachstehenden Kosten:

Straßenbau einschl. Nebenlagen	171.000,-- DM
Straßenentwässerung - 50 % Regenwasserkanal	<u>85.000,-- DM</u>
beitragsfähiger Erschließungsaufwand insgesamt	256.000,-- DM

Entwässerung

Schmutzwasserkanal	160.000,-- DM
50 % Regenwasserkanal	<u>85.000,-- DM</u>
Entwässerung insgesamt	245.000,-- DM

Finanzierung der Kosten

Die Kosten werden nach Abzug des gesetzlichen Gemeindeanteils durch Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff BBauG gedeckt. Die Kosten der Entwässerung werden tlw. durch Kanalbaubeiträge gedeckt. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme ist im Haushaltsplan für 1983 eingestellt.

7. Verfahren

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 26.5.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/6 "Im Heerseacker" der Stadt Lehrte, Ortschaft Aligse, gem. § 2 (1) BBauG beschlossen.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 5.5.1982 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/6 "Im Heerseacker" zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 (1) BBauG, die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist gem. § 2a (2) BBauG durch Presseveröffentlichungen mit Angaben über Ziele und Zwecke der Planung sowie der Möglichkeit der Erörterung im Planungsamt am 26.7.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Darlegung und Anhörung) gem. § 2a (2) BBauG wurde durchgeführt bis einschl. 6.9.1982.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 (5) BBauG mit Schreiben vom 23.7.1982 am Verfahren beteiligt.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 20.12.1982 beschlossen, den vorgebrachten Bedenken und Anregungen teilweise zu folgen und zu berücksichtigen, sowie den Bebauungsplanentwurf Nr. 02/6 "Im Heerseacker" Ortschaft Aligse der Stadt Lehrte einschl. der Begründung gem. § 2a (6) BBauG öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 2a (6) BBauG am 8.1.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7.1.1983 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 02/6 "Im Heerseacker" haben in der Zeit vom 18.1.1983 bis 21.2.1983 gem. § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen des Landkreises Hannover, des Zweckverbandes Großraum Hannover sowie der Landesgasversorgung Niedersachsen AG sind gem. § 2a (6) BBauG vom Rat der Stadt Lehrte abschließend behandelt worden.

Abwägung und Prüfung der nachfolgend vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Nach Abwägung und Prüfung der nachfolgend vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 20.4.1983 das Ergebnis der Prüfung beschlossen.

Abwägungsmaterial:

Der Landkreis Hannover erhebt Bedenken hinsichtlich der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers. Der Landkreis Hannover macht darauf aufmerksam, daß für die Ableitung des Oberflächenwassers der Bau eines Regenwasserkanals zum Bruchgraben erforderlich ist. Nach Meinung des Landkreises Hannover sind diese Bedenken auszuräumen, wenn verbindliche Angaben zur Oberflächenwasserleitung im Bebauungsplan und in der Begründung getroffen werden.

Der Zweckverband Großraum Hannover hatte bereits im Beteiligungsverfahren gem. § 2 (5) BBauG auf die Belange der Landwirtschaft im Bereich der Ortschaft Aligse hingewiesen, die hier mit den Belangen der städtebaulichen Entwicklung des westlichen Ortsrandes dieser Ortschaft in Einklang zu bringen sind. Es wurde darum gebeten, die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen und Betriebsstrukturen durch neue Wohnbauflächen besonders zu überprüfen, die von der Stadt Lehrte vorgetragene Ausführungen zur Bodengüte berücksichtigen nur die Ergebnisse der Bodenschätzung und vernachlässigen die dort vorhandenen günstigen landwirtschaftlichen Strukturen sowie standortverbessernde Maßnahmen, die auch bei diesen Böden dazu beitragen, mittlere bis gute landwirtschaftliche Nutz- und Produktionswerte zu erzielen. Um die Vereinbarkeit der Planungsabsichten der Stadt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herstellen zu können, wurde vom Zweckverband Großraum Hannover vorgeschlagen, eine abschließende Ortsrandbildung des Westbereiches in der Ortschaft Aligse mit der Stadt Lehrte abzustimmen, die den jetzigen Siedlungsansatz beinhaltet und darüber hinaus die Fragen zukünftiger Entwicklungen für den Teilraum zwischen den Straßen Eikersweg und Im Heerseacker mit einschließt.

Nach den Vorstellungen des Zweckverbandes Großraum Hannover sollte eine von Norden kommende Fortführung des bestehenden Erschließungsnetzes diesen Bereich abschließen und gleichzeitig auf die angedeutete Verlängerung des Kuhlkampfes nach Norden verzichtet werden bzw. an entsprechender Stelle der Straße Im Heerseacker eine Anschlußmöglichkeit eröffnet werden. Mit diesen Planungen werden größere Flächen langfristig für die Landwirtschaft gesichert, auf der anderen Seite wird den städtebaulichen Belangen der Entwicklung der Ortschaft Aligse Rechnung getragen, die hier in entsprechenden Zeitstufen und kleinräumigen Arrondierungen erfolgen kann.

Die Landesgasversorgung Niedersachsen AG bittet um Aufnahme eines entsprechenden Zusatzes in der Begründung, daß das Gebiet des Bebauungsplanes mit Erdgas zur Beheizung und Warmwasserbereitung versorgt werden kann.

Die Abwägung ist mit dem Abwägungsergebnis in dem nachfolgenden Ratsbeschuß zusammengefaßt:

Die Anregungen des Landkreises Hannover werden berücksichtigt. Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal vom Kuhlkamp nach Norden über den Brandenkamp zum Bruchgraben schadlos abgeleitet. Diesbezügliche Gespräche sind bereits mit dem Landkreis Hannover geführt worden und haben zu einer Einigung geführt.

Am 15.2.1983 fand ein Gespräch zwischen dem Zweckverband Großraum Hannover und der Stadt Lehrte statt, in dem der Zweckverband Großraum Hannover nach Vortrag durch die Stadt Lehrte nunmehr keine Bedenken mehr gegen den Bebauungsplan hat und mit der vorgesehenen Planung einverstanden ist.

Der Anregung der Landesgasversorgung Niedersachsen AG wird entsprochen. Der entsprechende Zusatz wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Rat der Stadt Lehrte beschließt den Bebauungsplan Nr. 02/6 "Im Heerseacker" in der Ortschaft Aligse der Stadt Lehrte gem. § 10 BBauG und § 6 NGO in der jeweils geltenden Fassung als Satzung der Stadt Lehrte sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 02/6 "Im Heerseacker" in der Ortschaft Aligse ausdrücklich als Begründung im Sinne von § 9 (8) BBauG.

Das Ergebnis der Prüfung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist den Beteiligten gem. § 2a (6) BBauG mit Schreiben vom 1.6.1983 mitgeteilt worden.

Lehrte, den 14. 6. 1983

Schnecker

Bürgermeister



Ritzmu

Stadtdirektor

10. Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 02/6 "Im Heerseacker" der Stadt Lehrte, Ortschaft Aligse, ist gemäß § 12 BBauG am 15.09.1983 im Amtsblatt Nr. 37 für den Landkreis Hannover bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.09.1983 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 07.11.1983



Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02/6 "Im Heerseacker" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Lehrte, den

Stadtdirektor