

Ortsentwicklungsplan
IMMENSEN

Ortsentwicklungsplan

I m m e n s e n

Stadt Lehrte, Landkreis Hannover

Aufgestellt: 1978/79

GROSSRAUM HANNOVER
öffentl.-rechtl. Körperschaft

Arnswaldtstr. 19

3000 Hannover

Der Fachbeitrag

"Denkmalpflegerische Aspekte"

wurde freundlicherweise vom Landkreis Hannover erarbeitet.

Das Deckblatt wurde von der Grundschule Immensen
gestaltet.

Die Zeichnung stammt von Anke Lück, Klasse 4.

Inhaltsübersicht

| | | |
|------|-------------------------------------|----|
| 1.) | Veranlassung | 1 |
| 2.) | Allgemeine Problemdarlegung | 2 |
| 3.) | Allgemeine Situation | 6 |
| 4.) | Situation der Landwirtschaft | 8 |
| 5.) | Städtebauliche Situation | 10 |
| 6.) | Denkmalpflegerische Aspekte | 13 |
| 7.) | Emissionen und Immissionsschutz | 17 |
| 8.) | Verkehr | 25 |
| 9.) | Infrastruktur | 27 |
| 10.) | Entwicklungsziele | 29 |
| 10.1 | Allgemeine Ziele | 29 |
| 10.2 | Gestaltungsrichtlinien | 31 |
| 10.3 | Erhaltung der Dorfgebietsstruktur | 35 |
| 10.4 | Maßnahmenkatalog | 40 |
| 10.5 | Gestaltung der Bauernstraße | 43 |
| 10.6 | Öffentliche Förderungsmöglichkeiten | 45 |
| 10.7 | Langfristige Siedlungsentwicklung | 47 |

Quellenverzeichnis

- 1.) Großraum Hannover
Statistik u. EDV
- 2.) Nieders. Landesverwaltungsamt
- Statistik -
- 3.) Schriftenreihe des Kuratoriums für Technik und
Bauwesen in der Landwirtschaft
- 4.) VDI 3471
Auswurfbegrenzung - Tierhaltung, Schweine
- 5.) DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- 6.) Abbenrode, die Erneuerung einer Landgemeinde
Mitteilungen des Deutschen Heimatbundes
- 7.) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976
(Bundesgesetzblatt, I S. 2256)
- 8.) Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978
(Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 35)
- 9.) Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977
Bundesgesetzblatt, I S. 1763
- 10.) Dr. H. Dyong "Möglichkeiten und Grenzen des Bundes-
baugesetzes und der Baunutzungsverordnung zur Erhaltung
gewachsener Stadtstrukturen"
- 11.) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 23.7.1973
(Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 259)
Geändert durch Gesetz vom 17.12.1973
(Nds. GVBl. S. 507)

1. Veranlassung

Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte zeigte sich, daß die durch die Landwirtschaft geprägten Siedlungsbereiche einer empfindlichen Wandlung unterliegen, die zur Veränderung der Sozial- und Baustruktur führen können. Die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe und die steigende Tendenz zur Massentierhaltung in Dorfgebieten führte in vielen Bereichen zur "Flucht aus der Dorfmitte".

Es war ein verstärkter Nutzungskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung (Dorfgebiet) und der allgemeinen Wohnnutzung festzustellen.

In der Ortschaft Immensen trat dieser Konflikt besonders hervor und wurde verstärkt durch siedlungsmäßige Fehlentwicklungen in der Ortsrandlage.

Aus diesem Grunde erhielt der GROSSRAUM HANNOVER den Auftrag, am Beispiel der Ortschaft Immensen Lösungsvorschläge für eine konfliktfreie Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum zu erarbeiten.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich überwiegend auf die alte Ortslage, da innerhalb der neuentstandenen Wohngebiete eine homogene Nutzungsstruktur (allgemeines Wohngebiet) vorhanden ist. (Anlage 2)

2. Allgemeine Problemdarlegung

Dorferhaltung und Dorferneuerung ist kein Selbstzweck, sondern ein Mittel zur Verfolgung bestimmter Ziele. Ziele von Gewicht, die die Eingriffe verschiedenster Art in die Dorfstruktur rechtfertigen, sind:

- die Sicherung der Umwelt (Kulturlandschaft) durch Gewährleistung einer zeitentsprechenden Nutzungsmöglichkeit vorhandener Baustrukturen im Dorfgebieten,
- die Erhaltung von Dorfstrukturen als Bereiche besonderer sozialer Lebensart,
- die "Berücksichtigung geschichtlicher und kultureller Zusammenhänge" (Raumordnungsgesetz) durch Erhaltung des historischen Dorfbildes (Wahrung des Architektur-erbes).

Daraus ergibt sich, daß die sich wandelnden Nutzungsansprüche auf vorhandene Nutzung abgestimmt werden müssen, d.h.: Es muß eine ständige Auseinandersetzung mit dem Architekturerbe stattfinden, die sicherlich nicht durch Beseitigung bestimmter Anlagen gelöst werden kann. Eine bewußte Auseinandersetzung mit den Baustrukturen wird stets Bauweisen und Wirtschaftsformen in Zusammenhang bringen müssen und somit Konservierung um jeden Preis und Imitation ablehnen. Es ist somit nicht das Ziel der Dorfentwicklung, museale Anlagen zu schaffen oder die Entwicklung an einem Punkt anzuhalten, sondern durch Erhaltung oder fachmännische Veränderung der historischen Baukörper den Ablauf der Dorfentstehung deutlich zu machen. Die totale Konservierung muß auf Einzelmaßnahmen beschränkt bleiben, insbesondere dort, wo kulturgeschichtliche Belange es erfordern. Zu den kulturgeschichtlichen Belangen stellt die vom Europarat im September 1975 geschlossene "Europäische Denkmalschutzcharta" in Ziffer 1 fest: "Zum europäischen Architekturerbe gehören nicht nur unsere bedeutendsten Baudenkmäler, sondern auch die Ensembles, die unsere alten Städte und Dörfer in ihrer natürlich gewachsenen und gestalteten Umwelt bilden."

Denn die Qualität der Dorfstrukturen mit ihren teilweise eigenwilligen Gebäudestellungen und der Wert der anonymen baulichen Einzelleistungen in überlieferten ländlichen Siedlungsstrukturen ist nur selten bewußt gemacht worden. Ursache hierfür ist in nicht geringem Maße die einseitige Überbewertung der "Stilarchitekturen" an den zuständigen Ausbildungsstätten.

Die Idealisierung des Dorflebens und das günstige Baulandangebot haben den Dörfern großen Schaden zugefügt. Denn längst kräht der legendäre Hahn nicht mehr auf dem Mist, und statt der Glücke mit den Küken nehmen jetzt schwere Traktoren und Erntemaschinen die Dorfstraßen in Anspruch. Dieses brauchte in der Form nicht erwähnt zu werden, hätten nicht immer wieder Neubürger, die in einer gewissen "Hermann-Löns-Mentalität" aufs Land gezogen sind, versucht, auch gegen ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen vorzugehen. Dabei ist darauf hinzuweisen, daß die Wohngebiete in den Ballungsräumen überwiegend häufiger die gesuchte absolute Ruhe garantieren, als sie in den Dörfern zu finden wäre.

Es gibt die weit verbreitete Meinung, daß ein Zusammenhang zwischen der Lebensart auf den Dörfern und als positiv zu beurteilende Verhaltensweisen der ansässigen Bürger festzustellen sei. Diese Feststellung ist ebenso ideologiebelastet und daher einseitig und falsch, wie die Unterstellung der negativen Beeinflussung des Menschen durch die Ballungsräume. Die Lebensweise auf dem Dorfe (d.h. innerhalb kleiner Siedlungsbereiche) ist durch Besonderheiten geprägt, die es zu erhalten lohnt, die aber auch zeitgemäßen Veränderungen unterliegen.

Die Primärnutzung der Siedlungsbereiche im ländlichen Raum ist die Landwirtschaft. Der Strukturwandel innerhalb dieses Wirtschaftsbereiches hat zu substantiellen und strukturellen Veränderungen innerhalb der Betriebsstätten und den Dorfgebieten insgesamt geführt. Man muß davon ausgehen, daß dieser Wandlungsprozeß kontinuierlich fortlaufen wird, so daß neue Raumansprüche und Substanzveränderungen in den Bestand eingeordnet werden müssen. Die Strukturveränderun-

gen betreffen insbesondere die Betriebsgebäude. Gerade diese Anlagen sind tragendes Element des Dorfbildes; für sie müssen neue Nutzungsmöglichkeiten gefunden werden.

Insgesamt muß darauf geachtet werden, daß die Landwirtschaft nicht durch unkontrollierte Siedlungsentwicklung aus der Dorflage verdrängt wird, da dadurch das Dorfgebiet seiner wichtigsten Funktion beraubt und überdies der freie Landschaftsraum belastet wird. Daraus ergibt sich, daß die allgemeine Wohnnutzung die erforderlichen Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben oder den anderen schutzwürdigen Nutzungen eines Dorfgebietes halten muß. Dabei gilt es zu überlegen, in welchem Maße die Siedlungsentwicklung weiterbetrieben werden soll. Für die aufgelassenen Betriebsstätten gilt es zur Sicherung der Bausubstanz und der Dorfstruktur adäquate Nutzungen für die vorhandenen Bausubstanzen zu finden.

Die kleineren Siedlungsbereiche sind infrastrukturell und in der Arbeitsplatzversorgung im starken Maße von dem ihnen zugeordneten Mittel- und Oberzentrum abhängig. Diese Abhängigkeit bedeutet, daß die kleineren Siedlungsbereiche weitgehend auf eine Siedlungsentwicklung durch Zuzug von außen zugunsten des zentralen Ortes verzichten müssen, da die Befriedigung der steigenden Ansprüche an Infrastruktureinrichtungen im wesentlichen nur parallel zu einer steigenden Einwohner- und Siedlungsentwicklung verlaufen kann. Die Schwächung eines zentralen Ortes bedeutet zwangsläufig die Schwächung des ihm zugeordneten Nahbereiches. Die Größe und Qualität der Infrastrukturangebote ist abhängig von der Anzahl der Einwohner, die diese Einrichtung in kurzer Zeit erreichen können. Dabei ist die fußläufige Erreichbarkeit von wesentlicher Bedeutung. Die kleineren Siedlungsbereiche, und dabei insbesondere die durch die Landwirtschaft geprägten, müssen sich daher zum Schutz ihrer eigenen Sozial- und Wirtschaftsstruktur darauf beschränken, ihren eigenen Neubaubedarf sicherzustellen. Dieser ergibt sich im wesentlichen aus dem Abbau der Wohnungsbelegungsdichte, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der wohnungsmäßigen Versorgung unzureichend untergebrachter Familien, soweit sie ortsgebunden sind, aus der

Ansiedlung am Ort beschäftigter Erwerbspersonen und aus dem Bau landwirtschaftlicher Altenteilerwohnungen. Bei der Ortsgebundenheit muß auch der Gesichtspunkt einer engen familiären Bindung an einen Ort beachtlich sein.

Die aufgelassenen Hofstellen sind in den letzten Jahren überwiegend durch den Zuzug von außen belegt worden. Hier ist durch Privatinitiative ein erheblicher Beitrag zur Erhaltung dörflicher Bausubstanz geleistet worden. Es ist in diesen Fällen insbesondere Aufgabe der Landwirte, die neuen Eigentümer mit den Belangen der Landwirtschaft und ihren gegenwärtigen Wirtschaftsstrukturen vertraut zu machen.

3. Allgemeine Situation

Die Ortschaft Immensen gehört seit der Gebietsreform von 1974 zur Stadt Lehrte und ist seit diesem Zeitpunkt nicht mehr selbständige Gemeinde. Die Ortschaft liegt ca. 7 km ostwärts vom Stadtzentrum Lehrte entfernt; die Entfernung zur Landeshauptstadt Hannover beträgt ca. 30 km. Die Stadt Lehrte gehört zum Landkreis Hannover und somit auch zum Großraum Hannover. Die Bevölkerungszahl von Immensen nahm seit 1939 folgenden Verlauf:

| Jahr | Einwohnerzahl |
|------|---------------|
| 1939 | 1.190 |
| 1950 | 2.424 |
| 1961 | 1.957 |
| 1970 | 2.226 |
| 1976 | 2.259 |

Quelle NLVA, Großraum Hannover

Nachdem die Einwohnerzahl nach Kriegsende - wie allgemein üblich - stark zugenommen hatte, war sie bis 1961 rückläufig, ist jedoch seit diesem Zeitpunkt kontinuierlich positiv. Die Fläche der Ortschaft und Gemarkung Immensen beträgt 19,39 qkm.

Von den 2.226 Einwohnern waren 1970 935 Erwerbspersonen, davon 295 weiblich. Die Entwicklung der Erwerbstruktur im Zeitraum 1961/70 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Wirtschaftszweig | Erwerbspersonen | | | | Veränderungen % |
|---------------------------|-----------------|------|------|------|--------------------|
| | 1961 | | 1970 | | |
| | abs. | % | abs. | % | |
| Land- und Forstwirtschaft | 307 | 34,1 | 174 | 18,6 | - 133 |
| Produzierendes Gewerbe | 354 | 39,3 | 448 | 47,9 | + 94 |
| Handel und Verkehr | 137 | 15,2 | 174 | 18,6 | + 37 |
| Sonstige Bereiche | 103 | 11,4 | 139 | 14,6 | + 36 |
| - | 901 | 100 | 935 | 100 | + 34 |

Der starke Rückgang im Wirtschaftszweig Land- und Forstwirtschaft kennzeichnet den Strukturwandel im dargestellten Zeitraum. Die Entwicklung der nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten zeigt nachfolgende Tabelle:

Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten und Beschäftigte 1961, 1970, 1976

| Jahr | Wirtschaftsbereiche zus. | | |
|------|--------------------------|--------------|----------------|
| | Arbeitsstätten | Beschäftigte | |
| | | insgesamt | davon weiblich |
| 1961 | 65 | 173 | 54 |
| 1970 | 80 | 199 | 76 |
| 1976 | 76 | 211 | 88 |

+) davon entfallen auf die Wirtschaftsbereiche

| Jahr | Produzierendes Gewerbe (1-3) | | Handel (4) | | Verkehr, Dienstleistungen (soweit v. Unternehmen u. freien Berufen erbr. 5-7) | | Übrige (0, 8, 9) | |
|------|------------------------------|--------------|----------------|--------------|---|--------------|------------------|--------------|
| | Arbeitsstätten | Beschäftigte | Arbeitsstätten | Beschäftigte | Arbeitsstätten | Beschäftigte | Arbeitsstätten | Beschäftigte |
| | 1961 | 19 | 73 | 25 | 49 | 18 | 43 | 3 |
| 1970 | 20 | 68 | 39 | 71 | 17 | 37 | 4 | 23 |
| 1976 | 16 | 66 | 27 | 60 | 27 | 56 | 6 | 29 |

+)

Die Zahl der Beschäftigten ist kontinuierlich steigend. Dieses ist in der starken Zunahme des Dienstleistungssektors begründet, während die anderen Wirtschaftsbereiche leichte Rückgänge zu verzeichnen haben.

Der überwiegende Teil der Erwerbstätigen (64,1 %) mußten im Jahre 1970 ihren Arbeitsplatz außerhalb des Ortes aufsuchen. Dem standen nur 11,1 % Einpendler gegenüber.

Quelle: NLVA, Großraum Hannover

4. Situation der Landwirtschaft

Die Entwicklung in der Landwirtschaft ist - wie allgemein zu beobachten - durch die Reduzierung der Anzahl der Betriebsstätten und die Erhöhung der Betriebsflächen der noch wirtschaftenden Betriebe gekennzeichnet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung in den 60er Jahren:

Land- und Forstwirtschaft 1960/61 und 1971/72

| Gebiet | Jahr | Landwirtschaftliche Betriebe und Forstbetriebe insgesamt | | | Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt |
|----------|-------|--|--------------|-------------------|--|
| | | Betriebe | Beschäftigte | Betriebsfläche ha | |
| Immensen | 60/61 | 113 | 353 | 2.209 | 112 |
| | 71/72 | 77 | 193 | 2.140 | 72 |

| Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe mit landwirtschaftlich genutzter Fläche von ... ha bis unter ...ha | | | | | | Landwirtschaftl. genutzte Fläche insges. ha |
|---|-------|--------|-------|---------|------------|---|
| unter 2 | 2 - 5 | 5 - 10 | 10-20 | 20 - 50 | 50 u. mehr | |
| 24 | 13 | 9 | 18 | 43 | 5 | 2.079 |
| 6 | 5 | 9 | 10 | 32 | 10 | 1.961 |

Quelle: NLVA; GROSSRAUM HANNOVER

Die Zahl der Betriebe ist bis heute insgesamt weiter zurückgegangen. Die Zahl der Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche um 50 ha hat sich erhöht. Die Situation ist weiter gekennzeichnet durch einen hohen Landbedarf der Vollerwerbsbetriebe. Durch die Verknappung der Flächen hat die Veredelungswirtschaft zugenommen. Dabei ist z.Zt. die Tendenz der Milchwirtschaft rückläufig, während die Mastviehhaltung zunimmt. Es ist zu erwarten, daß neben der Rindermast die Schweinemast eine weitere Stärkung erfährt, da in der Bundesrepublik der Selbstversorgungsgrad bei Schweinefleisch bei etwa 80 % liegt und mit einer weiteren Zunahme des Schweinefleischverbrauchs zu rechnen ist. Insgesamt ist die Entwicklung auf dem Agrarsektor weiteren Wandlungen unterworfen, da Veränderungen

in der Agrarstrukturpolitik, in der Subventionspolitik, der allgemeinen Konjunkturlage oder andere Ziele in der Regionalpolitik das System langfristig nachhaltig aus dem Gleichgewicht bringen können.

Die durchschnittliche Ertragsmeßzahl als Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird für die Gemarkung Immensen in der agrarstrukturellen Vorplanung im Großraum Hannover (1968) mit 31 bis 36 Punkten angegeben. Dabei können im südlichen Bereich Werte über 50 Punkte, im ostwärtigen Bereich Werte um 40 Punkte auftreten. Besonders im nördlichen Bereich ist die Bodengüte unterdurchschnittlich.

Flurbereinigungsmaßnahmen sollen in der südlichen Gemarkung durchgeführt werden. Sie werden auch auf die Ortslage als Standort der Wirtschaftsbetriebe Einfluß nehmen müssen.

5. Städtebauliche Situation

Der Ort Immensen ist als Hufendorf mit einer regelmäßigen beidseitigen Bebauung der Dorfstraße (Bauernstraße) entstanden. Die topographische Karte von 1781 (Anlage 4 a) zeigt bereits einen gewissen Entwicklungsstand. Im Jahre 1898 (Anlage 4 b) hat sich bereits im Westen die Wegegabelung Richtung Lehrte und Burgdorf entwickelt. Im Jahre 1952 (Anlage 4 c) sind bereits die ersten allgemeinen Wohnsiedlungsansätze im Westen, Osten und in der freien Landschaft im Süden zu erkennen. Diese haben sich bis 1966 (Anlage 4 d) erheblich weiterentwickelt. Die Wohnbautätigkeit resultierte überwiegend aus dem Zuzug von außen. Ortsansässige haben hier ebenfalls ihren Wohnstandort gefunden. Einige hätten sicherlich innerhalb der alten Ortslage ihren Wohnsitz halten können, jedoch ist bereits wie in den Städten auch in den Dörfern eine "Flucht aus dem Zentrum" festzustellen. Innerhalb der o.g. Zeiträume haben sich in der alten Ortslage keine grundlegenden Veränderungen vollzogen.

Innerhalb der alten Ortslage ist der Bereich der Bauernstraße Standort zahlreicher öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen. Begrenzt wird dieser Bereich im Osten durch die Kirche und im Westen durch die Wegegabelung beim Feuerwehrgerätehaus (Aufgabelung Landesstraße 412/Kreisstraße 34 B).

Prägender Nutzungs- und Wirtschaftsfaktor in der alten Ortslage ist weiterhin die Landwirtschaft (Anlage 5 Nutzung der Grundstücke, Anlage 3 landwirtschaftliche Betriebe, Anlage 6 Nutzung der Gebäude). Die Betriebsgröße, und dabei insbesondere die ^{derzeitige} Bestandsgröße in der Viehhaltung, ermöglichen auch weiterhin die Nutzungsausübung innerhalb des Dorfgebietes. Die Nutzungsstruktur - Landwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen - zeigt das Bild eines Dorfgebietes gemäß Baunutzungsverordnung. Zur Sicherung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur ist es erforderlich, die einzelnen Funktionen im räumlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmen zu erhalten und auslaufende Nutzungen durch gleichartige zu ersetzen. Die Wohnbautätigkeit, die sich z.Z. durch Einzelvorhaben in Dorfrandlage (Hinter den langen Höfen, Am Fleith) vollzieht, bedroht die landwirtschaftliche

Nutzung des Dorfgebietes in seiner Funktionsfähigkeit. Weiterhin sind in westlicher Ortslage die Abstände zwischen der allgemeinen Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung zu gering.

Die Gebäudeanordnung insbesondere in der Bauernstraße und Lüneburger Straße zeigt mit den überwiegend zurückliegenden Wohnhäusern und den davor beidseitig oder einseitig angeordneten Stallungen und Scheunen ein besonderes städtebauliches Merkmal. Weiterhin ist die in einigen Bereich in die Tiefe gehende Grundstücksnutzung mit der besonderen Raumwirkung hervorzuheben (Bauernstraße 14 und 18). Die Fassadenabwicklung und die Gebäudestellungen in ihrem schrägen Versatz zur Straße ergeben eine besondere Raumwirkung. Besonders Anteil an der Raumgestaltung haben die Stallungen und Scheunen der landwirtschaftlichen Betriebe. Diese überwiegend großvolumigen Bauten geben in ihrer Schlichtheit (Ziegelmauerwerk mit Sattel- oder Krüppelwalmdach in rotem Dachziegel) dem Ort Immensen ein unverwechselbares Gepräge. Es wird daher bei der Ortsbildgestaltung von Immensen eine der großen Aufgaben sein, den Konflikt zwischen dem Erhaltungsaufwand der nicht mehr nutzbaren ortsbildprägenden Gebäude und den "Ersatzbestrebungen" zu bestehen und nach neuen Nutzungsarten für diese Gebäude zu suchen. Der Einsatz größerer Maschinen in der Landwirtschaft führt dazu, daß die vorhandene Scheunen, die überwiegend der Unterbringung der landwirtschaftlichen Maschinen dienen, aufgrund ihrer Abmessungen diesen Aufgaben nicht mehr in allen Fällen gerecht werden können. Ebenso ist es erforderlich, die vorhandenen Stallungen den heutigen Tierhaltungsbedingungen anzupassen. Auch diese Veränderung führt dazu, daß ein interner Umbau ohne Veränderung der Fassade nicht immer ausreicht. Die Veränderungen der Dachdeckung durch großflächige Baumaterialien führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der dorfbildprägenden Dachlandschaft und gibt einem Gebäude eine neue Raumwirkung. Durch die Veränderung der Gebäude ergibt sich zwangsläufig eine Veränderung des Ortsbildes und des Ortsrandbildes. Die Wechselwirkung Dachlandschaft und Eingrünung ist in weiten Bereichen von Immensen noch besonders ausgeprägt. Besonders markant erscheint dieses Bild mit Blick aus der Straße "Am Fleith", aus der "Ziegeleistraße" und der Straße "Hinter

den langen Höfen".

Die Bestandsaufnahme und die Entwicklungsaussage beschäftigen sich nicht im einzelnen mit dem Gebäudezustand im Hinblick auf konkrete bauliche Mängel. Die Vergangenheit hat gezeigt - und eine Änderung dieser Entwicklung ist nicht zu erkennen -, daß der Bauzustand kein Maßstab mehr für die Abgängigkeit eines Gebäudes ist. Durch die verstärkte Eigenleistung bei der Erhaltung alter Bausubstanz sind bereits Gebäude gerettet worden, die aus rein ökonomischen Kriterien als abgängig bezeichnet worden waren. Die Gebäude innerhalb der Ortslage werden daher nur nach ihrem städtebaulichen Wert beurteilt. (Baudenkmal, Raumwirkung etc.; Anlage 8).

6. Denkmalpflegerische Aspekte

Der Ortsteil Immensen der Stadt Lehrte ist bei allen Veränderungen der Gebäudesubstanz, die vor allem das späte 19. Jahrhundert gebracht hat, immer noch charakterisiert durch seine geschlossene, dörfliche Ortsstruktur. Neubauquartiere der Nachkriegszeit wurden in Randlage angesiedelt und blieben bisher ohne entscheidende Einwirkung.

1) Zur Ortsgestalt:

Immensens Dorfbild ist bis heute bestimmt von der Hufenlage der Höfe entlang der in West/Ost-Richtung verlaufenden Bauernstraße und deren Gabelung im Westen in Richtung Burgdorf bzw. Lehrte. Die Hofanlagen zeigen die Eigenart, das Haupthaus gleichsam als Zentrum von der Straße zurückzunehmen und Scheunen bzw. Stallgebäude vorzuschieben und giebelständig gegen die Straße zu stellen. Die gegeneinander versetzt stehenden Gebäude bilden dabei Ensembles von hohem räumlichen Reiz: "Nordseite der Bauernstraße - die Giebelfolgen der Scheunen bestimmen rhythmisierend als Raumkanten den Verlauf der Straßen -, Gabelbereich der Burgdorfer Straße. Die langen, schmalen Hufenlagen der Höfe finden ihre Begrenzung im Norden durch die Straße "Hinter den langen Höfen," im Süden durch die Str. „Am Fleith“. Die in die Hufen eingestreuten Wirtschaftsgebäude vor der Silhouette der Haupthäuser lassen einen unregelmäßigen Ortsrand entstehen und geben dem Dorf bei der Zufahrt von Norden und Süden sein spezifisches Gepräge. Leider wird diese Eigenart durch die immer weiter vorgetriebene Neubebauung, die den Ortskern einzuschließen droht, gestört und bei weiterer Entwicklung zerstört.

2) Zu den Einzelobjekten:

K) Ev. Pfarrkirche. Verputzter Saalbau mit Apsis und südlichem Seitenschiff. Nordseite in einer Abfolge von Giebeln gestaltet. Westliche Giebelfassade mit Portal auf der Südseite flankiert von einem Glockenturm. Erbaut 1900 (dat. im Tympanon d. nördlichen Westportal).

Lüneburger Straße

- 1) FW-Wohnhaus mit Kniestock und mittigem Zwerchgiebel über dem Eingang (Originaltür). Erbaut um 1870.
- 2) Kl. Vierständerbau mit verbrettertem Steilgiebel; zu Wohnzwecken umgebaut. Erbaut Ende 19. Jh.
- 3) FW-Wohnhaus mit seitlichem Zwerchgiebel, der auf Holzsäulen vorkragt. Entstellt durch Asbestzementplattenbehang. Erbaut um 1870.
- 4) Stattliches doppelgeschossiges FW-Wohnhaus unter Satteldach. Eingang mittig mit zurückliegender Originaltür. Südseite plattenverhängt. Erbaut 1870 - 1880.
- 5) Stattliches doppelgeschossiges FW-Wohnhaus, wie vor. Gefüge mit Andreaskreuzfiguren.
- 6) Bauernhaus. Vierständertyp mit Krüppelwalm und verbretterter Tenswand. Durch Well~~et~~ernitdachentstellt. Datiert 1815.
Im Süden massiver Quertrakt.
- 6a) Backhaus, 19. Jahrhundert.
- 7) Hofanlage bestehend aus zurückliegendem Haupthaus und straßenbegleitendem Wohn- und Wirtschaftsgebäude 19. Jh.
- 8) Giebel eines 1748 dat. Vierständerbaus, auf Knaggen vorkragend. Tenswand mit Bitumenpappe verhängt. Bau im übrigen massiv erneuert.
- 9) Bauernhaus. 4-Ständer-Bau, datiert 1882. Durch Well~~et~~ernitdach u. vorgehängte Bitumenpappe entstellt.

Bauernstraße

- 10) Wohnhaus. Gotisierender, doppelgeschossiger Rohziegelbau mit Mittelrisalit unter Zwerchgiebel. Erbaut um 1860.
- 11) Stattlich. doppelgeschossiges FW-Wohnhaus mit mittiger Eingangsveranda.
Erbaut um 1870.
- 12) Bauernhaus. 4-Ständer-Bau, Anfang 19. Jh. Tenswand ziegelverhängt.
- 13) Bauernhaus. 4-Ständer-Bau, Ende 18. Jh. Giebel (durch Verhängung entstellt) auf Balkenköpfen vorkragend.

- 14) **Stattliches**, doppelgeschossiges FW-Wohnhaus, Südseite durch Asbestzementbehang gestört. Erbaut um 1870.
- 15) Sehr stattl., doppelgeschossiges FW-Wohnhaus, datiert 1869.
- 16) Bauernhaus. 4-Ständer-Bau, datiert 1799.
- 17) Bauernhaus. 2-Ständer-Bau, um 1600. Zustand desolat.
- 18) Hofanlage, bestehend aus:
Haupthaus. Stattl. 4-Ständer-Bau, dat. 1796. Tenswand-fache verbrettert. Doppelgesch. Kammerfach doppelt vorkragend. Bauernhaus. 4-Ständer-Bau, datiert 1815. Tenswand u. Kammerfach wie das Haupthaus.
FW-Scheune, um 1800, mit vorkragendem, verbretterten Steilgiebel. FW-Scheune, dat. 1862, mit ziegelverhängter Tenswand. Kl. FW-Speicher, um 1800.

Lehrter Straße

- 19) Kl. FW-Wohnhaus (Altenteilerhaus?). Doppelgeschossiges Ostteil auf Knaggen vorkragend, datiert 1790. Eingesch. Westteil mit Kniestock, jünger.
- 20) Doppelgesch. FW-Wohnhaus unter Plattenbehang. Erbaut 1870-80.
- 21) Kl. FW-Wohnhaus mit mittigem Zwerchgiebel über dem Eingang. Plattenverhängt. Erbaut 1870-80.

Am Gosekamp

- 22) Sehr stattl., doppelgesch. Rohziegelbau mit Glanz- und Formziegelstrukturen. Erbaut um 1890.

Nollenweg

- 23) Bauernhaus vom Erntententyp. Dacherker. Zufahrt zuge-
setzt. Erbaut um 1860.
- 24) Bauernhaus. Kl. 4-Ständer-Bau, dat. 1861. Zufahrt zuge-
setzt.

Bezeichnungen nach beiliegendem Lageplan.

Am 1. April 1979 tritt das niedersächsische Denkmalschutzgesetz in Kraft. Auflagen und Bedingungen, die sich aus diesem Gesetz für die Erhaltung von Bau- und Kulturdenkmalen ergeben,

sind gegebenenfalls beim zuständigen Bauamt oder der Denkmalschutzbehörde zu erfragen.

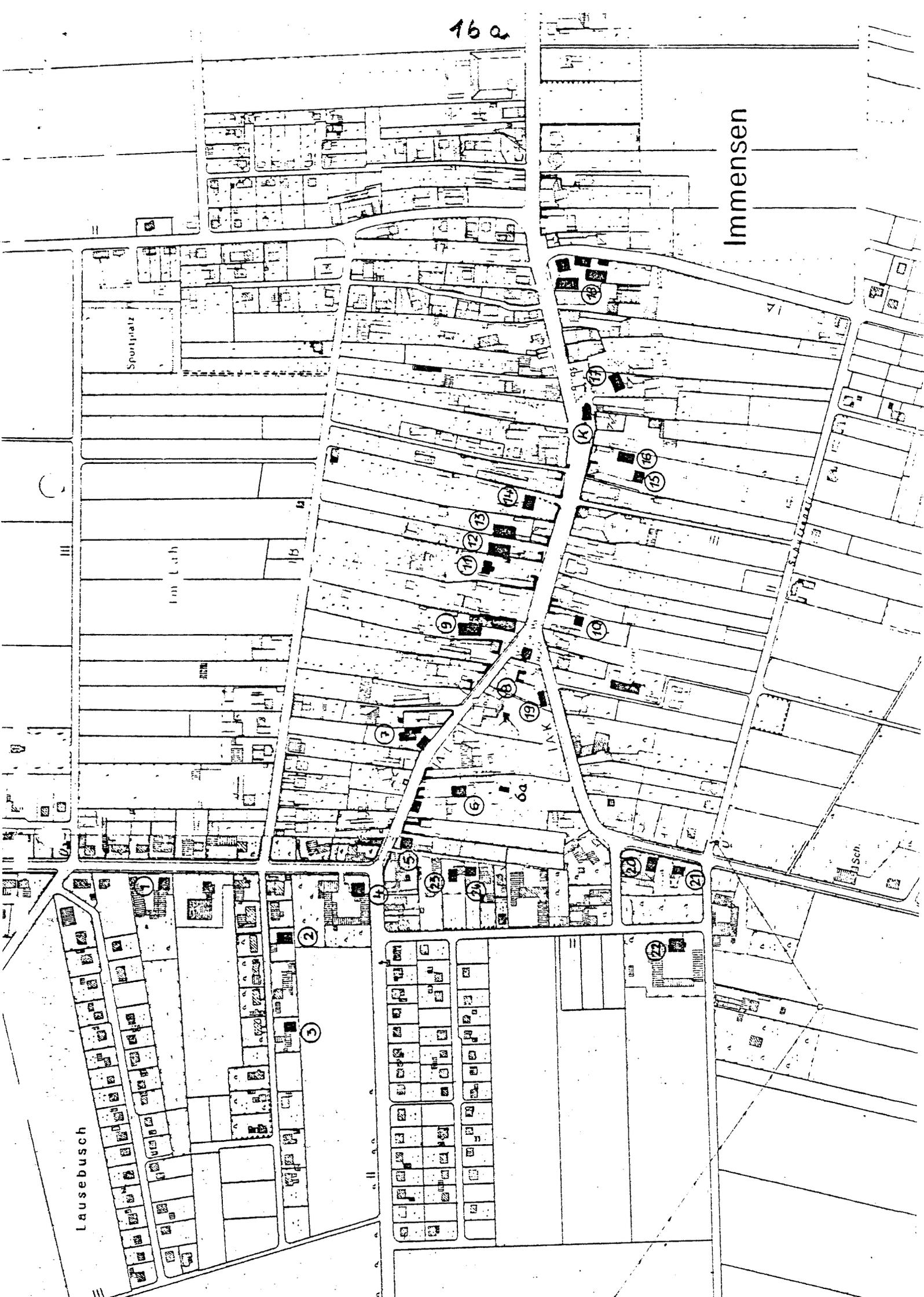
16a

Immensen

Sportplatz

Im Lath

Lausebusch



7. Emissionen und Immissionsschutz

Man unterscheidet zwischen Emissionen und Immissionen. Bei Emissionen wird die Geruchsentwicklung am Ort der Entstehung betrachtet, die Immission ist die Einwirkung von Gerüchen und Geräuschen auf die Umwelt und beginnt an der Immissionsquelle, also der Austrittsstelle von Emissionen. Hauptemissionsquellen in Dorfgebieten sind die landwirtschaftlichen Betriebsstätten (Geruchsemissionen). Als Geruchsquellen sind anzusehen:

I n n e r h a l b d e s S t a l l e s sind als Geruchsquelle für Fest- und Flüssigmistbetrieb anzusehen:

1. das Tier selbst
2. der Kotplatz, Mistgang, Kitband, bis der Kot weggeräumt, durchgetreten oder ausgetrocknet ist
3. die Jaucherinne, bis die Jauche nach außen abgelaufen ist
4. Gitterroste oder Spaltenböden bei falscher Ausführung, so daß der Kot nicht durchgetreten wird und sich in Ecken anhäufen kann
5. das Entmistungsgerät, wenn es nicht sauber arbeitet und räumt, sondern den Kot nur breitstreicht
6. die Flüssigmistoberfläche, wenn ein Luftaustausch möglich ist
7. der Flüssigmist, wenn er zu hoch gestaut wird und der notwendige Abstand (ca. 10 cm) zwischen Flüssigkeitsoberfläche und Spaltenbodenunterkante so weit verringert wird, daß es zu direktem Gasaustausch mit der Stallluft kommt
8. alle Stellen im Flüssigmist-Kanalsystem, wo Höhenunterschiede zu überwinden sind, so daß die Schwimmdecke bricht
9. der Futtertisch, wenn vergärbare Futterreste daneben fallen oder auf die Liegeflächen gezogen werden
10. alle unsauberen Stellen im Stall, wo es durch Feuchtigkeit zu Faulungsprozessen kommen kann.

Diese an die Luft abgegebenen Gase und Geruchstoffe werden durch die gezielte Luftführung, den notwendigen Luftwechsel und die punktwisen Austrittsstellen konzentriert nach außen geführt.

A u ß e r h a l b d e s S t a l l e s sind als selbständige Geruchsquellen anzusehen:

1. offene Mistplätze
2. offene Güllebehälter
3. Gärfuttersilos, bei schlechter Futterqualität oder Unsauberkeit um die Anlage
4. die Flüssigmistrühr- und pumpenanlage, während des Betriebes und durch Überlaufen beim Befüllen des Tankwagens
5. der Tankwagen auf der Fahrt zum Feld, wenn Verschlüsse nicht dicht sind oder übergelaufenes Gut nicht abgewaschen wird
6. das Feld beim oder nach Verteilen des Flüssigmistes, wenn dieser unbelüftet ist, nicht gleichzeitig eingedrillt wird, so lange bis er untergepflügt ist
7. Kottrocknungsanlagen

Aus der Betrachtung der unterschiedlichen Geruchsquellen wird deutlich, daß mehrere Faktoren gleichzeitig wirken, wenn es zu Geruchsbelästigungen kommt. So spielen zum Beispiel in einem Stall Haltungsforn, Fütterungs- und Entmistungstechnik, Lüftung und Sauberkeit gleichzeitig eine Rolle. Es nützt wenig, wenn man nur einen oder zwei Faktoren "geruchsmindernd" ausführt.

Die stärksten Emissionen treten bei der Schweine- und Geflügelhaltung auf. In der Tierhygiene gilt es außerdem als erwiesen, daß die Leistung und das Wohlbefinden der Tiere zwar nicht direkt vom Geruch, jedoch vom Stallklima (Temperatur und Feuchtigkeit) und der Luftzusammensetzung (Gasgehalt) abhängig sind.

Landwirtschaftliche Betriebe, die in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, wirken als eine Betriebseinheit. Das bedeutet, daß beispielsweise ein Landwirt eine Intensivtierhaltung einer bestimmten Größe in einem Dorfgebiet betreiben kann, der im räumlichen Zusammenhang wohnende Nachbar aus Immissionsschutzgründen die gleiche oder ähnliche Bestandsgröße nicht mehr errichten kann, ohne daß er besondere technische Vorkehrungen treffen würde.

Das zulässige Maß der Emissionen in einem Dorfgebiet muß entsprechend den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 der Bau-nutzungsverordnung differenziert gesehen werden. Bereiche mit landwirtschaftlichen Betrieben oder Nutzungen, die zur Landwirtschaft gehören oder gehörten (z.B. ungenutzte land-wirtschaftliche Betriebsstätten, Altenteilerhäuser etc.), unterliegen dem vollen Maß der zulässigen Emissionen in einem Dorfgebiet. Das Ausmaß der Emissionen ist allgemein nicht festlegbar, sondern ergibt sich aus der Ortsüblich-keit der Einwirkungen.

So haben die Gerichte dazu grundsätzlich festgelegt: Die Ortsüblichkeit der Benutzung eines Grundstücks wird nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß sich ein Landwirt aus-schließlich auf die Massentierhaltung spezialisiert und demzufolge eine erhöhte Tierhaltung erfolgt. Ortsüblich-keit kann auch bei jenen Einwirkungen zu bejahen sein, die von einer bisher nicht üblichen, aber der modernen Betriebs-führung angepaßten Bewirtschaftung eines Bauernhofes ausgehen, wie dies bei den Betrieben der Massentierhaltung regelmäßig der Fall sein wird.

Damit erkennen die Gerichte an, wie dies ein Landgericht zu-treffend formulierte, daß zur ortsüblichen Nutzung eines landwirtschaftlichen Grundstücks auch die Möglichkeit gehört, daß der Landwirt sich im Zuge der allgemeinen Wirtschaftlich-keitssteigerung seines Betriebes auf einen speziellen land-wirtschaftlichen Erwerbszweig verlegt. Er nutzt dann sein Grundstück immer noch im Rahmen des "Ortsüblichen". Das BVerwG sagt dazu, wenn auch in einem anderen Sachzusammenhang, es bestehe kein allgemeiner Erfahrungssatz des täglichen Lebens, daß die neuartigen landwirtschaftlichen Betriebsformen nur deswegen eine unzumutbare Belästigung seien, weil sie in der neuzeitlichen Betriebsform der Massentierhaltung betrieben werden.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (d.h. reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungs- und Mischgebiete) sollten Abstände eingehalten werden, die z.Zt. nach der VDI Richtlinie 3471 ermittelt werden können. Für einzeln stehende Wohngebäude, sonstiges Wohnen in Dorfgebieten, Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete ist eine gesonderte Beurteilung erforderlich. Die erforderlichen Abstände richten sich nach der Viehbestandsgröße, dem Haltungssystem und dem technischen Standard der Stallungen mit den zugehörigen Anlagen. Für das sonstige Wohnen in Dorfgebieten ist in der Regel ein um 20 bis 30 % reduzierter Abstand vorzusehen.

Es darf nicht übersehen werden, daß sich die Konfliktschere stetig öffnet: Durch zunehmende Massentierhaltung nehmen die Geruchsbelästigungen zu, gleichzeitig steigt aber auch die Geruchsempfindlichkeit der Bürger.

Nachfolgend ein Auszug aus der DIN 3471 - Auswurfbegrenzung Tierhaltung Schweine, der auch als Richtlinie für andere Tierarten angesehen werden soll.

Tafel A Bewertung der Hauptfaktoren einer Tierhaltung, die die Entstehung und Verteilung luftverunreinigender Stoffe beeinflussen. Die Bewertung erfolgt in Punkten.
Bewertbare Höchstpunktzahl: 100 Punkte

| Kriterien | Punkte |
|---|-----------|
| Mistlagerung | |
| geschlossener Flüssigmistbehälter | 40 |
| Tiefstall | 30 |
| offener Flüssigmistbehälter mit geschlossener Dauerschwimmdecke | 25 |
| seitlich umwandeter Platz für Stapelfestmist | 25 |
| Flüssigmistlagerung im Stall | 20 |
| Festmist direkt auf Transportfahrzeug | 10 |
| offener Flüssigmistbehälter ohne Schwimmdecke, offener Festmistkegel | 0 |
| Entmistung | |
| Festmist, mechanisch, Tiefstall | 20 |
| Treibmist-, Stau- und Speicherverfahren | |
| Ganzspaltenboden | 20 |
| Teilspaltenboden | 15 |
| mechanische Flüssigmist-Unterflurentmistung | 10 |
| mechanische Flüssigmist-Überflurentmistung | 0 |
| Abluftaustritt | |
| senkrecht über Dach, Höhe mehr als 1,5 m über höchstem Dachpunkt und mit Weitwurfdüse | 15 |
| senkrecht über Dach, Höhe mehr als 1,5 m über höchstem Dachpunkt | 10 |
| senkrecht über Dach, Höhe kleiner u. gleich 1,5 m über höchstem Dachpunkt | 0 |
| Sommerluftrate nach DIN 18910 | |
| $\Delta t'$ unter/gleich 1,5 K [†] | 20 |
| $\Delta t'$ unter 2 K | 15 |
| $\Delta t'$ unter 3 K | 10 |
| $\Delta t'$ über/gleich 3 K | 0 |
| Austrittsgeschwindigkeit bei größter Luftrate und senkrecht über Dach | |
| über/gleich 12 m/s | 20 |
| über/gleich 10 m/s | 15 |
| über/gleich 7 m/s | 5 |
| unter 7 m/s | 0 |
| Abzüge für besondere Futtermittel | |
| trockene Abfälle (Brot, Keks), Molke und Schlempe bis zur Deckung des Flüssigkeitsbedarfs der Tiere | 0 |
| Küchenabfälle, Molke, Schlempe und Abfälle mit geringem Eigengeruch in Mengen über dem Flüssigkeitsbedarf der Tiere | 0 bis -10 |
| Schlachtabfälle und flüssige Abfallprodukte mit starkem Eigengeruch (z.B. Leimbrühe, Pülpe) | -20 |

[†]) Die Temperaturdifferenz $\Delta t'$ ist in Kelvin (K) angegeben, wobei 1 K = 1 °C zu setzen ist.

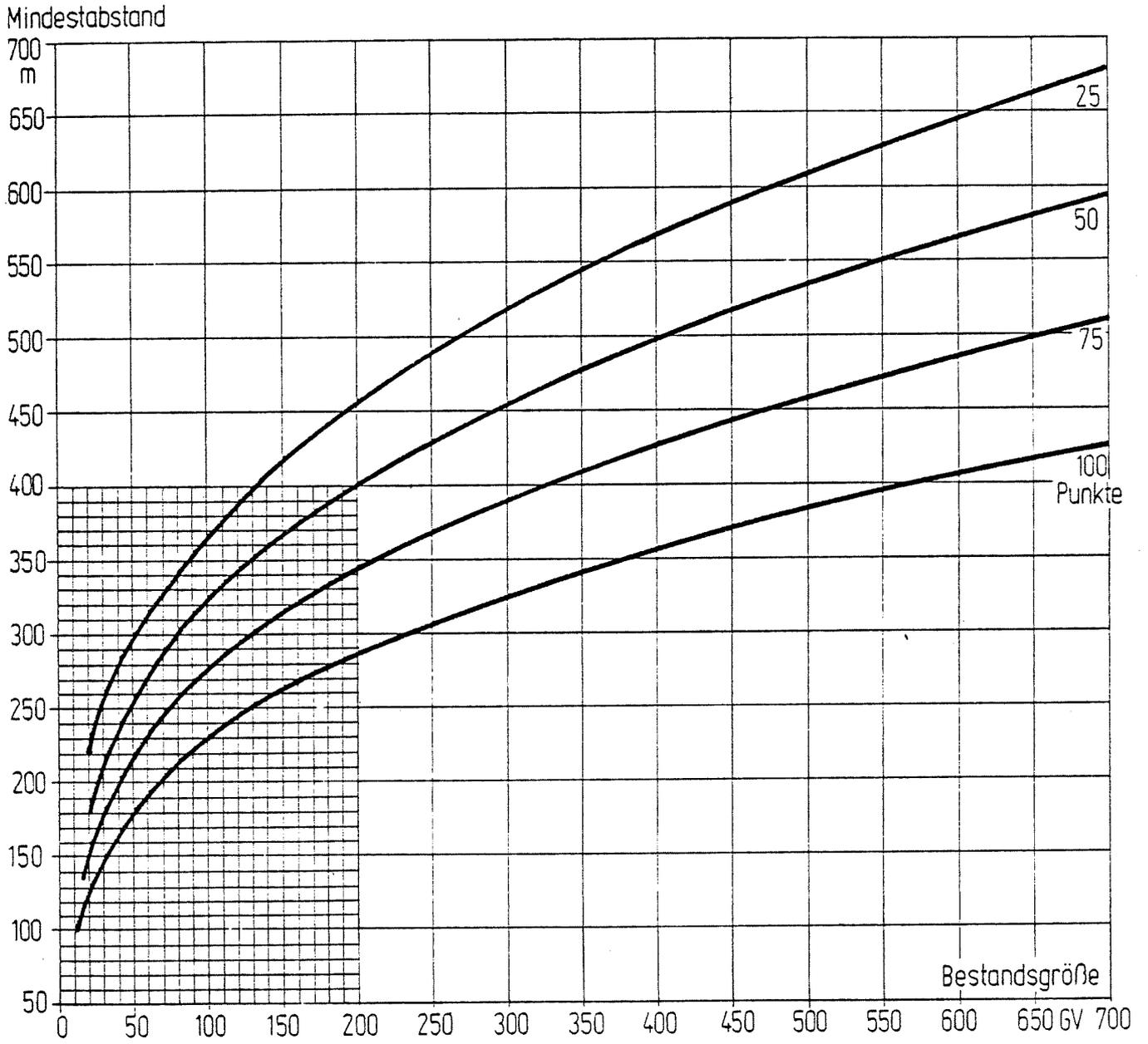


Bild. Z Abstandsregelung

Um Belästigungen in Wohnbereichen zu vermeiden, kann aus Bild I die Entfernung in Meter abgelesen werden, die eine Stallanlage in Abhängigkeit von ihrer Bestandsgröße in Großvieheinheiten (GV) und erreichter Punktzahl einhalten soll. Andererseits läßt sich so auch ermitteln, welche Maßnahmen nach Tafel A bei gegebener Anlagengröße und Entfernung zur Wohnbebauung erforderlich sind bzw. welcher Abstand von bestehenden Betrieben zu geplanter Wohnbebauung eingehalten werden soll. Im Entwicklungskonzept wird kein Vorschlag zum anzustrebenden technischen Standard der landwirtschaftlichen Betriebsstätten gem. DIN 3471 gemacht, da die Freibereiche, die an die Dorfgebiete angrenzen, zunächst nicht der Bebauung zugeführt werden. Es soll hier der eindringliche Hinweis genügen, daß es Aufgabe des Trägers der Bauleitplanung ist, in Zusammenarbeit mit den Landwirten (Landwirtschaftskammer) den technischen Standard der Betriebsstätten festzulegen, um somit den erforderlichen Abstand zu den Wohnbauentwicklungsbereichen zu bestimmen. Den Landwirten sollte aufgrund dieser Informationen bewußt sein,

- daß sie sich durch Baulandverkäufe selbst in teilweise bedrohliche Situationen gebracht haben,
- daß die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum um jeden Preis tatsächlich schon ihren Preis gefordert hat,
- daß in vielen Bereichen eine weitere Fehlentwicklung verhindert werden kann.

Somit darf hiermit als Ergebnis festgehalten werden: Je näher die Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt, desto höher die Anforderungen an den technischen Standard des Betriebes, desto höher die erforderlichen Investitionen.

Nach dem Gleichheitsgrundsatz ist der landwirtschaftlichen Wohnbevölkerung, also auch der Familie des Tierhalters, das Wohnen neben emitierenden Betrieben ebenso wenig zuzumuten, wie der nichtlandwirtschaftlichen. Werden spezielle Produktionszonen eingerichtet, sind entweder auch für die Wohnhäuser der Landwirte besondere Vorkehrungen zu treffen, oder eine Wohnansiedlung ist in diesen Gebieten einzuschränken.

Letzteres würde einen anderen erstrebenswerten Prozeß fördern, daß nämlich bei Aussiedlungen nur das Produktionsmittel Stall aus dem Ortsverband herausgenommen und verlagert wird und durch die Wohnstandorterhaltung das Gesamtgefüge einer Gemeinde intakt bleibt. Außerdem ist bei den modernen Produktionsmethoden auch aus hygienischen Gründen eine Trennung zwischen Wohnen und Wirtschaften im landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich. Diese erstrebenswerte Entwicklung wird nicht dazu führen, daß die Stallnutzung eines Tages insgesamt aus dem Ortsverband verschwinden wird. Denn der Landwirt wird auch weiterhin darauf achten müssen, daß er bestimmte Tierarten in direkter Nähe seiner Wohnstätte hat. Für die Ortschaft Immensen soll daher ein Standort für Stallungen der Massentierhaltung festgelegt werden. Die Lage zum Ort ist nicht unbedingt von der Hauptwindrichtung (Westen) abhängig, sondern von der Windrichtung, aus der die Winde mit geringen Geschwindigkeiten wehen. Während die Winde aus der Hauptwindrichtung Westen mit hohen Geschwindigkeiten starke Turbulenzen und damit eine gute Luftdurchmischung erzeugen, treten die Winde aus Süd, Südost nur mit geringen Geschwindigkeiten auf und sind somit in der Lage, die Geruchsschwaden ohne Luftdurchmischung in die Ortslage zu tragen. Der Standort für immissionsträchtige Betriebe muß somit in nördlicher oder nordostwärtiger Ortslage liegen.

Neben den Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft können in Dorfgebieten Schallmissionen aus Gewerbe- und Handwerksbetrieben auftreten. Die Beurteilung der höchstzulässigen Immissionen erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Danach ist der Planungsrichtpegel (äquivalenter Dauerschallpegel - dB(A)) für das Dorfgebiet auf 60 dB(A) (Tag) und 45 dB(A) (Nacht) festgesetzt. Dorfgebiete oder Teile eines Dorfgebietes können im Bebauungsplan nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert und ihnen entsprechende Planungsrichtpegel zugeordnet werden. Schallmissionen aus Verkehrsbelastungen treten über das zulässige Maß hinaus in Immensen nicht auf und sind auch für die absehbare Zeit nicht zu erwarten.

8. Verkehr

1. Individualverkehr

a) Straßenverkehr

Die Verkehrssituation in Immensen wird bestimmt durch die Straßentrasse der Landesstraße L 412, die von Norden kommend (Lüneburger Straße) im westlichen Ortsbereich ostwärts verschwenkt (Bauernstraße, Arpker Straße). Die Landesstraße durchzieht die alte Ortsstraße (Straßendorf). Nach der Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen 1975 ist die Landesstraße mit 2.024 Fahrzeugen pro Tag belastet, davon 106 Lastkraftwagen. In westlicher Ortslage mündet die Kreisstraße K 34 B (Lehrter Straße) in die Landesstraße. Die Kreisstraße bindet Immensen an den zentralen Ort Lehrte an. Im höhenungleichen Kreuzungsbereich der K 34 B/Bundesautobahn A 2 ist der Ausbau eines Autobahnanschlusses vorgesehen. Die Landesstraße 412 ist im Ortsbereich Immensen neu ausgebaut. Im Bereich der Bauernstraße weist der Straßenraum Breiten bis zu 25 m auf. Im Bereich der Lüneburger Straße konnten aufgrund der geringen Lichtraumprofile nicht in allen Bereichen ein beidseitiger Gehweg in ausreichender Breite ausgebaut werden. Das weitere innerörtliche Verkehrsnetz besteht aus Sammelstraßen und Anliegerstraßen mit geringer Verkehrsbelastung.

b) Fußwegverbindungen

Die Straßen "Hinter den langen Höfen" und "Am Fleith" sind mit der "Bauernstraße" durch Fußwege verbunden:

1. Schäferweg (bis zur Straße "Hinter den langen Höfen")
Länge 220 m, Breite 4,50 m, Ausbauzustand: Asphaltdecke,
2. Imkerweg
Länge: 270 m, Breite 4,50 m, Ausbauzustand: nicht ausgebaut,
3. Wegeverbindung "Bauernstraße" - "Am Fleith"
Länge: 240 m, Breite 4,50 m, Ausbauzustand: nicht ausgebaut.

2. Öffentlicher Personennahverkehr (siehe Anlage 10)

Der Haltepunkt Immensen/Arpke der Deutschen Bundesbahn südostwärts der Ortslage ist Station des Nahschnellverkehrs im Verkehrsverbund des GROSSRAUMES HANNOVER (Linie S 2). Die Fahrzeit vom Haltepunkt nach Lehrte beträgt ca. 10 Minuten und nach Hannover-Hauptbahnhof ca. 20 Minuten. Dem Haltepunkt ist ein Park + Ride-Platz zugeordnet.

Die Buslinien, die den Ort Immensen bedienen, bringen eine weitere Anbindung nach Lehrte und Hannover, aber ebenso nach Burgdorf. Die Busbedienung zum zentralen Ort Lehrte ist in der letzten Zeit verbessert worden, insgesamt aber noch nicht zufriedenstellend.

9. Infrastruktur

Die Ortschaft Immensen ist mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen gut versorgt. Hervorgehobener Standort dieser Einrichtungen ist die Bauernstraße (siehe Anlage 6 - Nutzung der Gebäude). Im einzelnen sind vorhanden:

a) Öffentliche Einrichtungen

Grundschule

Kindergarten Immensen/Arpke ca. 70 Plätze

2 Sportplätze 105 x 70 m und 100 x 60 m

1 Turnhalle 12 x 22 m

1 Sportheim

1 Schießstand

1 Festplatz

Spiel- und Bolzplätze

Kirche und Einrichtungen der evangelischen Kirche

Nebenstelle der Post

Freiwillige Feuerwehr

b) private Einrichtungen

1 Arzt der Allgemeinmedizin

2 Tierärzte

2 Kreditinstitute

3 Gaststätten

Handwerksbetriebe

Einzelhandelsbetriebe:

Lebensmittelmarkt

Schlachter

Bäcker

Radio/Fernsehen/Elektroartikel

Schuhgeschäft/Schuster

Schreibwaren/Spielwaren

Textilgeschäfte

Blumengeschäft

Malergeschäft

c) Abwasserbeseitigung:

Vorhanden ist eine Kläranlage mit einer Kapazität für 2.500 Einwohnergleichwerte. Es ist geplant, das in Immensen und Arpke anfallende Abwasser in einer neuen Kläranlage gemeinsam zu reinigen.

d) Wasserversorgung:

Die öffentliche Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Salzgitter - Peine durchgeführt.

e) Energieversorgung:

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG - Hastra - durchgeführt.

Durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG ist Immensen mit Erdgas versorgt.

10. ENTWICKLUNGSZIELE

10.1. Allgemeine Ziele

Für die Ortsentwicklung werden folgende allgemeine Ziele formuliert:

1. Das Dorfgebiet muß in seiner Nutzungsstruktur erhalten bleiben. Die Primärnutzung des Siedlungsbereiches im ländlichen Raum ist die Landwirtschaft. Es muß darauf geachtet werden, daß diese Primärnutzung nicht durch unkontrollierte Siedlungsentwicklung aus der Dorflage verdrängt wird und somit den freien Landschaftsraum belastet. Alle weiteren nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen eines Dorfgebietes, wie Handwerksbetriebe und alle anderen Handels- und Dienstleistungsbetriebe müssen ebenfalls zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit eines Dorfes im Dorfgebiet geschützt werden.

Daraus ergibt sich, daß

2. die allgemeine und reine Wohnnutzung die erforderlichen Abstände zu den Dorfgebietenutzungen halten muß. Dabei gilt es zu überlegen, wieweit man generell den Zuzug von außen fördern soll. Für die Entwicklung des Ortes ist es unabdingbar, Wohnbaumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.
3. Für Neubaumaßnahmen sollen ortstypische Baugestaltungsmerkmale festgelegt und raumbildende Kriterien herausgearbeitet werden. Zur Sicherung der Baustruktur sollen bei auslaufenden Nutzungen gleichwertige Nutzungen für städtebaulich bedeutsame Gebäude gefunden werden.
4. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen gesichert und ausgebaut werden. Dabei ist der vorhandene Schwerpunkt im Bereich der Bauernstraße zu stärken. Die fußläufige Anbindung an die Bauernstraße ist zu verbessern. Der vorhandene Sportbereich ist im vorhandenen Standort zu erweitern.

Allgemein sollen die Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die Einrichtungen der Vereine geschützt und ausgebaut werden. Freizeitsport und Vereinstätigkeiten sind wesentlicher Teil der dörflichen Gemeinschaft.

Infrastruktureinrichtungen sollten dann besonders gefördert werden, wenn sie in ortsbildprägenden Bauwerken untergebracht werden.

10.2 Gestaltungsrichtlinien

Wie schon unter Abschnitt 2 erwähnt, ist nicht nur die Erhaltung überkommener Bausubstanz wichtig, sondern auch die fachgerechte Auseinandersetzung mit dem ortstypischen Baustil. Bei der Entwicklung des Ortes steht nicht die museale Konservierung der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund. So sind zwar bei den Baudenkmalen strenge Erhaltungs- und Veränderungsmaßstäbe anzulegen, allgemein wird es aber darauf ankommen, die nachfolgend aufgeführten Baugestaltungsmerkmale als architektonischen Gestaltungsrahmen bei Neubauten oder Umbauten anzuhalten.

Im einzelnen sind folgende Gestaltungsmerkmale zu nennen:

1. Hofanlagen:

Haupthaus als Zentrum zurückgesetzt, Scheunen und Stallungen einseitig oder beidseitig vorgeschoben und giebelständig zur Straße gestellt.

2. Dachformen:

Satteldach oder Krüppelwalmdach, Dachneigung ungefähr 45 °.

3. Baumaterialien:

Hellroter Dachziegel, hellroter Backstein oder Klinker.

4. Wandflächen:

Allgemein Fachwerk vorherrschend. Scheunen: Großflächige, geschlossene Flächen mit starker Raumwirkung. Fensterflächen: treten im Verhältnis zum Mauerwerk zurück, Fenster durch Sprossen gegliedert.

5. Geschößzahlen:

Überwiegend 2 Geschosse, dadurch Wahrung der Raumwirkung und des Maßstabes.

----- In die verbindliche Bauleitplanung sollten Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage der aufgeführten Gestaltungsmerkmale eingearbeitet werden; bei Bauvorhaben, die nach § 34 BBauG zu genehmigen sind, ist bei der Beurteilung der charakteristischen Siedlungsstruktur ebenfalls der Gestaltungsrahmen mit einzubeziehen.

Planerische und baurechtliche Durchsetzung der Erhaltung wertvoller Ortsstruktur (siehe dazu Quellenverzeichnis Nr. 10)

Hinsichtlich der städtebaulichen Bereiche kennt das Bundesbaugesetz zwei Gebiete:

Einmal die Gebiete, die seit altersher überbaut sind, in denen es lediglich noch möglich ist, einzelne Baulücken aufzufüllen (§ 34 BBauG);

des weiteren sind hier die Bereiche zu nennen, für die die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt hat. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird konkret festgelegt, was der jeweilige Grundstückseigentümer bauen darf, zugleich aber auch, was nicht gebaut werden darf. Ein jegliches Erhalten gewachsener Ortsstrukturen ist im Prinzip ^{nur} über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes möglich. Das Bundesbaugesetz schreibt ausdrücklich in § 1 BBauG vor, daß bei der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes auf erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze Rücksicht zu nehmen ist. Darüber hinaus gibt der Bebauungsplan auch die Möglichkeit, nicht nur das an baulicher Nutzung zuzulassen, was dem vorhandenen Bestand entspricht; der Bebauungsplan kann vielmehr auch bestimmen, welche neuen Anlagen im Interesse einer sachgerechten Ortsentwicklung des Wohnens und Arbeitens in einem Gebiet zukünftig zulässig sein sollen. Der Bebauungsplan selbst verhindert aber wiederum nicht, daß Gebäude abgerissen werden. Gerade das kann dazu führen, daß gewachsene Ortsstrukturen trotz des Vorhandenseins eines Bebauungsplanes umgestaltet werden. Mit dem § 39 h BBauG - Erhaltung baulicher Anlagen - gibt das Bundesbaugesetz die Möglichkeit, den Abbruch von

Gebäuden auf Dauer zu verhindern. Die Vorschrift bezweckt die Erhaltung von baulichen Anlagen, die zum Erscheinungsbild des Ortes gehören und die als Ensemble vor dem Abbruch geschützt werden sollen. Damit wird zugleich der in § 1 BBauG enthaltene Grundsatz konkretisiert, daß im Rahmen der Bauleitplanung auf die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz Rücksicht zu nehmen ist. Dieses Erhaltungsgebot kann sowohl für die Bereiche, in denen ein Bebauungsplan besteht, beschlossen werden, als auch als selbständige Satzung für unbeplante Bereiche erstellt werden.

Während in den überplanten Gebieten sich also aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grenze dessen ergibt, was auf einem Grundstück gebaut werden darf, ergibt sich diese Grenze innerhalb der nicht beplanten aber bebauten Bereiche aus der vorhandenen Bausubstanz. Die hier maßgebende Vorschrift des § 34 BBauG bestimmt, daß ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Da der Begriff des Einfügens einen sehr großen Spielraum für die Zulassung neuer Anlagen läßt, sollte die Vorschrift des § 34 BBauG nicht als Planersatz angesehen werden.

Neben dem § 39 h BBauG ist der § 56 NBauO - Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - ein wesentliches Instrumentarium, um die Gestaltung des Ortsbildes zu regeln. Der § 56 der NBauO ermächtigt die Gemeinde, "zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher oder gestalterischer Absichten" oder "zur Erhaltung oder Hervorhebung der Eigenart oder des Eindrucks von Baudenkmalern" für bestimmte Teile des Gemeindegebietes örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zu erlassen. Diese örtlichen Vorschriften können insbesondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden hinsichtlich aller gestalterisch bedeutsamen Merkmale stellen. Die örtlichen Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis

durch die Gemeinden erlassen (§ 97 NBauO). Für das Aufstellungsverfahren gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes für Bebauungspläne entsprechend, mit der Einschränkung, daß die Aufsichtsbehörde auch eine Fachaufsicht ausübt.

10.3. Erhaltung der Dorfgebietsstruktur

Die Betriebe der Landwirtschaft, des Handwerks, des Handels und der Dienstleistungen sind tragendes Element der Dorfgebiete. Ziel der weiteren Entwicklung muß es daher sein, die Betriebsabläufe und die baulich-räumlichen Verhältnisse so zu gestalten, daß diese tragenden Funktionen auch in Zukunft ausgeübt werden können. Wie in Anlage 3 dargestellt wurde, sind die vorhandenen Betriebsstätten der Landwirtschaft aufgrund ihrer Nutzungsart und des Nutzungsumfanges z.Zt. und in absehbarer Zukunft in einem Dorfgebiet zulässig. Aus dieser Perspektive muß sicherlich die Massentierhaltung herausgenommen werden, wenn sie die nach den Richtlinien zulässigen Emissionswerte übersteigt. Aus diesem Grund ist im Entwicklungskonzept (Anlage 14) ein Standort für Stallungen der Massentierhaltung festgelegt. Diese Konzeption hat folgende Vorteile:

- landwirtschaftliche Emissionen werden in einem Bereich konzentriert,
- die Landwirte sind nicht gezwungen, aufgrund der neuen Wirtschaftsart aus dem Ort auszusiedeln; dadurch ergeben sich soziale (Verbleiben in der Dorfgemeinschaft), wirtschaftliche (u.a. Einsparung zusätzlicher Erschließungsanlagen) und ökologische Vorteile (keine weitere Belastung der freien Landschaft durch Aussiedlerhöfe).

Die Standortwahl wurde unter Punkt 7 begründet.

Die Freibereiche nördlich und südlich des Dorfgebietes müssen erhalten bleiben. Bei einer Betriebsgröße mit ca. 50 Großvieheinheiten, die in Immensen vorherrschend ist, ist bereits ein Abstand von über 150 m zu den allgemeinen Wohngebieten aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Im Falle einer Bebauung der Freibereiche würden daher einerseits die Landwirte zu erheblichen Investitionen für den Immissionsschutz gezwungen (eine Festlegung auf den technischen Standard der Betriebe wäre dann erforderlich), zum anderen würde auch die vielfältige und prägnante Ortsrandlage zerstört. In der Anlage 11 sind bestimmte Punkte und Bereiche gekennzeichnet, von denen aus der Blick auf die Ortsrandlage und die Dachlandschaft besonders reizvoll

ist. Der Freihaltung dieser Bereiche kommt auch unter dem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Innerhalb der Ortslage ergeben sich für die Betriebsinhaber besondere finanzielle Belastungen aufgrund der geringen Grenzabstände und der vorhandenen alten Bausubstanz, in der die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen ausgeübt werden. Unter Würdigung dieses Sachverhaltes ist es erforderlich, geeignete öffentliche Förderungsmaßnahmen anzusetzen:

- bei der Sanierung und Erhaltung landwirtschaftlicher und anderer Wohngebäude, soweit diese ortsbildprägend sind, und
- bei der Umstrukturierung vorhandener Stallgebäude und Scheunen, soweit sie ortsbildprägend sind und dieser städtebauliche Wert erhalten bleibt.

In Anlage 8 sind daher die Gebäude gekennzeichnet, die

- als Baudenkmal einen städtebaulichen und kulturhistorischen Wert besitzen,
- allgemein ortsbildprägend sind,
- aufgrund ihres Volumens raumbildenden Charakter haben.

Diese Darstellung kennzeichnet insbesondere die Förderwürdigkeit der baulichen Anlagen. Bei den Gebäuden, die als allgemein ortsbildprägend gekennzeichnet wurden, handelt es sich um Bauwerke, die zwar keinen besonderen kulturhistorischen Wert besitzen, die aber als Bindeglied wertvoller Ensemble oder Einzelgebäude für die Erhaltung des Ortsbildes unabdingbar sind. Weiterhin soll dem Betrachter durch die Kennzeichnung der Scheunen und Stallungen in Anlage 6 deutlich gemacht werden, welche negative Beeinträchtigung des Ortsbildes nach einem evtl. Abriß dieser gefährdeten Baukörper eintreten würde. Es ist daher weiterhin wichtig, neue Nutzungen für aufgelassene Betriebsstätten zu finden. Es muß wesentliches Merkmal der neuen Nutzung sein, daß diese Funktion den Dorfgebietscharakter derart entspricht, daß die landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebsführung weiterhin ausgeübt werden kann.

Folgende Nutzungen könnten insbesondere in aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten angesiedelt werden:

1. Hobbytierhaltung und Reitsport.

Diese Nutzungen sind aufgrund der Tierhaltung naturgemäß besonders geeignet, Stallungen und Scheunen aufgelassener landwirtschaftlicher Betriebe mit geringem technischen Veränderungsaufwand für die neue Funktion in Anspruch zu nehmen. Die hofnahen Freiflächen nördlich und südlich des Dorfgebietes in Immensen unterstützen die Attraktivität für diese Nutzung. Diese Funktionen können aber nur dann in das Dorfgebiet gebracht werden, wenn die Genehmigungspraxis für diese Nutzungsarten, die verstärkt in den freien Landschaftsraum drängen, in Zukunft nicht mehr so großzügig gehandhabt werden.

Für den Reitsport steht ein von den Hauptverkehrsstraßen unabhängiges Wegenetz in die freie Landschaft zur Verfügung.

2. Übernahme als landwirtschaftlichen Zweigbetrieb durch ortsansässigen Landwirt.

3. Öffentliche oder private Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe des Handels oder andere Infrastruktureinrichtungen.

Hier sollte zur Zeit die Nutzungsmöglichkeit einer Scheune oder eines großen Stallgebäudes als Feuerwehrgerätehaus überprüft werden. Da ein Feuerwehrgerätehaus ein wesentlicher Treffpunkt innerhalb des Ortes ist, sollte der Standort für das Feuerwehrgerätehaus im Bereich der Bauernstraße liegen.

Allgemein muß für die Betriebe des Handels und der Dienstleistung darauf hingewiesen werden, daß sich Reklameschilder und Hinweistafeln in das Ortsbild einfügen. Bei der Ansiedlung von Fuhrbetrieben ist wegen der starken Schallimmission Vorsicht geboten.

4. Einrichtungen als Jugendtreffpunkt und/oder als Altenbegegnungsstätte.

5. Betriebsstätten für das Kunsthandwerk.

Besonders gute Beispiele sind zur Zeit im Hannoverschen Wendland zu finden.

6. Ausbau kleinerer landwirtschaftlicher Betriebsstätten als Wohnstätten für kinderreiche Familien.

Aufgrund des hohen Raum- und Freiraumangebotes wären diese Anlagen hierzu besonders geeignet. Förderungen sollten über das Wohnungsbauförderungsprogramm möglich sein.

7. Allgemeine Wohnnutzung.

Der Umbau der Stallgebäude und Scheunen als Wohnraum ist technisch und finanziell vertretbar. Hierfür gibt es sehr gute Beispiele. Aufgrund der geringen Grenzabstände wird diese Nutzungsart gemäß Nieders. Bauordnung jedoch nur in Ausnahmefällen möglich sein und sollte auch nur in Ausnahmefällen durchgeführt werden, da die allgemeine Wohnnutzung im Dorfgebiet nicht verstärkt betrieben werden sollte.

8. Zur Erweiterung des Angebotes an familiengerechten Unterkünften für die Wochenenderholung auf dem Lande bietet sich der Aus- bzw. Umbau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden, Teilen dieser Wohngebäude (Dachboden) oder anderer Nebenanlagen an. Der Bedarf an diesen Unterkünften in der unteren und mittleren Preisklasse ist hoch und kann zur Zeit bei weitem nicht abgedeckt werden.

Die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und die möglichen Funktionsänderungen können öffentlich gefördert werden (s. 10.6). Allgemein hängt die Realisierungschance der Umstrukturierung insbesondere davon ab, ob der jeweilige Eigentümer des betroffenen Objektes bereit oder in der Lage ist, diese Maßnahme langfristig vorzubereiten und der Stadt-/Gemeindeverwaltung rechtzeitig entsprechende Hinweise zu geben. Der aufgeführte Nutzungsänderungskatalog ist nicht abschließend. Es wäre

zweckmäßig, daß von geeigneter Stelle ein umfassender Katalog mit bautechnischen Hinweisen und Modellvorhaben erstellt wird, wie er bereits in Ansätzen insbesondere durch Kreditinstitute und Baustoffhersteller erarbeitet wurde. Eine geeignete Stelle innerhalb der Stadt (Verwaltung, Ortsrat) sollte privaten Interessenten eine allgemeine Übersicht über die Objekte geben können, die für eine Umnutzung zur Verfügung stehen. Eine besondere Bedeutung kommt hierfür auch der örtlichen und überörtlichen Presse als Informationsübermittler zu.

Im Nutzungskonzept ist die alte Ortslage von Immensen als Dorfgebiet ausgewiesen. Der zentrale Bereich der Bauernstraße soll vorrangig der weiteren Ansiedlung der öffentlichen und privaten Dienstleistung dienen. Für die im Nutzungskonzept (Anlage 11) ausgewiesenen Dorfgebiete sind noch keine Bebauungspläne erstellt. Die Randbereiche der Dorfgebiete sollten bei der Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 5 Baunutzungsverordnung gegliedert werden. Dabei ist insbesondere an die Errichtung von Wohngebäuden gedacht.

10.4. Maßnahmenkatalog

Neben den allgemeinen Entwicklungszielen werden für Immensen folgende besondere Entwicklungsmaßnahmen genannt (Gliederung der Maßnahmen nach Bereichen lt. Anlage 12):

Bereich 1:

Keine besondere Maßnahme

Bereich 2:

Dieser Bereich ist aufgrund aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebe und abgängiger Bausubstanz gefährdet. Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist unbedingt erforderlich. Nutzungsarten wie unter Punkt 10.3.

Erhaltung der Raumkanten und Raumwirkung vorhandener Bausubstanz durch Ausweisung von Baulinien. Erhaltungsgebot gem. § 39 h BBauG für ortsbildprägende und allgemein erhaltenswerte Gebäude. Ausarbeitung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 56 Nieders. Bauordnung; Anwendung der Gestaltungskriterien gem. Punkt 10.2.

Der Bereich 2 wäre besonders für den Standort des Feuerwehrgerätehauses geeignet. Weiterhin Sicherung der Freiflächen nördlich des Dorfgebietes. Baurechtliche Überprüfung der Nebenanlagen und Pflege der Zäune.

Bereich 3:

Ausbau des Imkerweges und des Schäferweges als kombinierten Fuß- und Radweg. Beleuchtungskörper mit niedrigem Lichtpunkt. Schutz der Freiflächen und Überprüfung der Nebenanlagen wie Bereich 2.

Bereich 4:

Keine besondere Maßnahme

Bereich 5:

Neugestaltung der Bauernstraße mit Bereich Feuerwehrgerätehaus und Kirche/Denkmal (Siehe Anlage 13); Sicherung der Freiflächen südlich des Dorfgebietes und Überprüfung der Nebenanlagen.

Bereich 6:

Erstellung eines Bebauungsplanes, insbesondere zur Neuordnung des Freibereiches zwischen dem Dorfgebiet und der Straße "Am Fleith". Gestaltungskriterien nach Punkt 10.2. In diesem Bereich kann überwiegend Wohnbebauung stattfinden, da im nördlich angrenzenden Dorfgebiet keine immisionsträchtigen Betriebe vorhanden sind. (Abgrenzung des Entwicklungsbereiches siehe Anlage 11 - Nutzungskonzept).

Bereich 7:

Sicherung der Freiflächen und des Baumbestandes. Der Bereich 7 wäre in Einzelfällen für die Ansetzung alter Bausubstanz geeignet.

Die Bestimmung der Entwicklung des Ortes Immensen ist Aufgabe jedes einzelnen Bürgers und der Gemeinschaft insgesamt. Die Erhaltung oder Verbesserung der Gesamtsituation erfolgt durch Einzelmaßnahmen, die sich besonders in der Pflege der Baukörper und deren Nebenanlagen ausdrückt. Es ist daher wichtig, die Entwicklung des Ortes in regelmäßigen Abständen anhand des erstellten Entwicklungskonzeptes zu überprüfen. Folgende Maßnahmen könnten u.a. zur Durchsetzung der Konzeption beitragen:

1. Anmeldung öffentlicher Vorhaben (Wegebau, Freiflächengestaltung etc.) in Förderungsprogrammen.
2. Regelmäßige Hinweise an Privatpersonen auf Erhaltungs- und Verbesserungsmöglichkeiten baulicher Anlagen und deren öffentliche Förderung.
3. Allgemeine Information der Bürger über bautechnische Möglichkeiten zur Erhaltung vorhandener Bausubstanz.
4. Information über Baustilpflege und Diskussion der dargelegten Gestaltungsrichtlinien.

Überschlägige Kostenermittlung der aufgeführten Maßnahmen
Erneuerung oder Umsetzung vorhandener Gebäude:

Die Erneuerung oder auch Umsetzung wird insbesondere für den Vierständerbau Bauernstraße 13 (Unterabschnitt 6 Nr. 16) und den Zweiständerbau Bauernstraße 23 (Unterabschnitt 6 Nr. 17) empfohlen, da diese Gebäude akut gefährdet sind. Nach Aussage von Sachverständigen ist dieses Vorhaben ren-

tabel, eine exakte Kostenermittlung kann nur über ein Gutachten erfolgen. Die Kosten für ein Gutachten werden je Objekt auf DM 7.000 eingeschätzt.

Bereich Bauernstr. bis Kirche

Gestaltung der Südseite der Bauernstr.
Schaffung von Parknischen, Grünstreifen und
Befestigung des Fußweges sowie Baumbepflanzung 55.000,-- DM
Grunderwerb 120 qm 6.000,-- "
ca. 61.000,-- DM

Bereich Denkmal - Kirche

Abbruch von Gebäuden - Schuppen Nr. 19
- Scheune Nr. 17
- Laden Nr. 11 3.200,-- DM
Herstellen der Anlage am Denkmal einschl. der
Fußwege u. der Erschließung d. Häuser Nr. 11,
15 und 17 44.360,-- DM
Grunderwerb 1.100 qm 55.000,-- DM
103.000,-- DM

Ausbau Imkerweg

Herstellen eines 2,50 m breiten Weges mit
einseitiger Gosse im Verbundpflaster ca. 55.000,-- DM
4 Kugelleuchten mit Kabelverlegung ca. 6.000,-- DM
61.000,-- DM

Beleuchtung Schäferweg

Herstellung der Beleuchtung nur in Verbindung mit
Verkabelung der Hausanschlüsse.
4 Kugelleuchten mit Kabelzuleitung ca. 3.100,-- DM

Ausbau Fußweg Bauernstr. - Im Fleith

Herstellen eines 2 m breiten Fußweges
in Verbundpflaster und seitlichem Ab-
fluß des Regenoberflächenwassers 35.000,-- DM
3 Kugelleuchten mit Kabelzuleitung 5.000,-- DM
40.000,-- DM

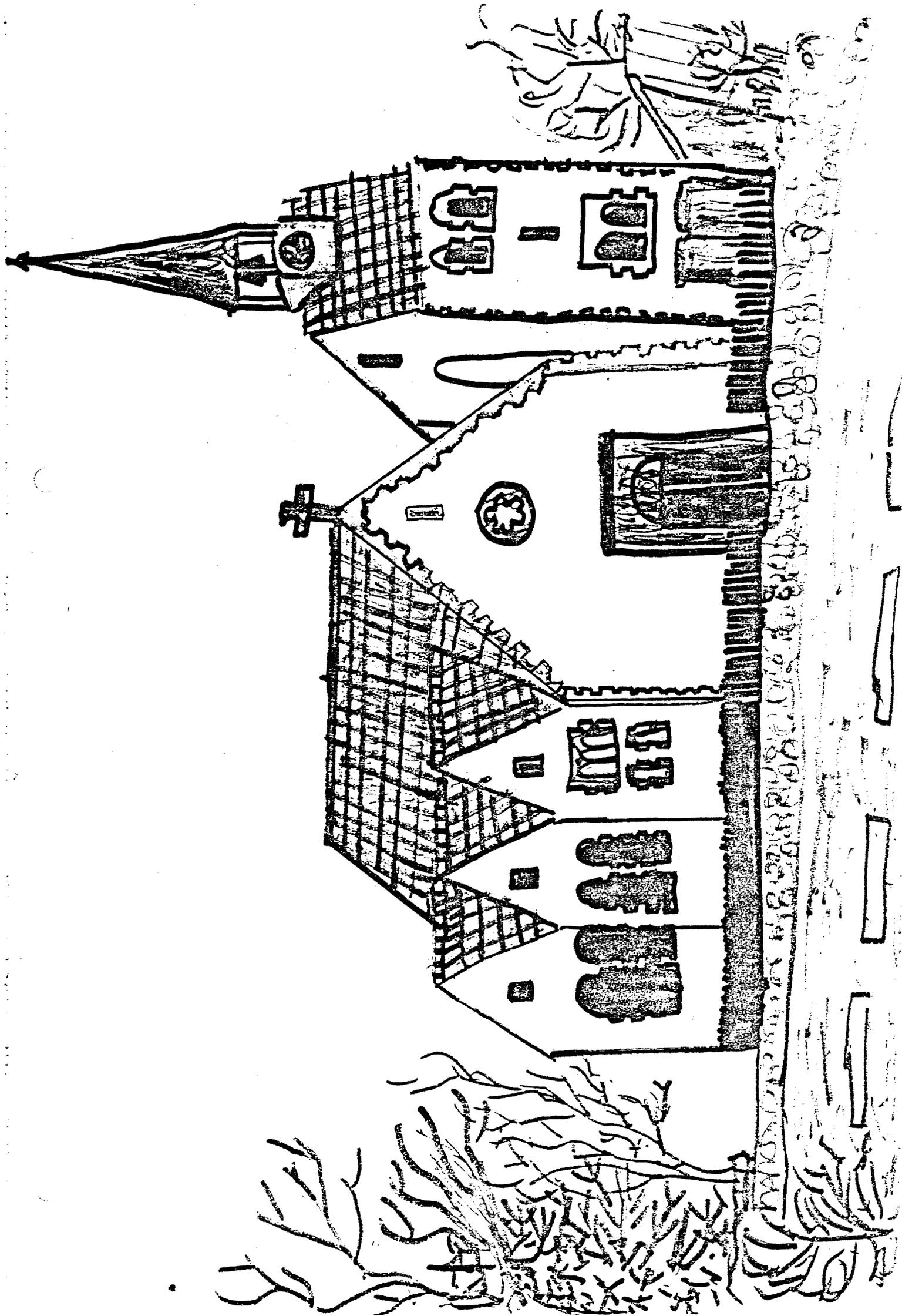
10.5 Gestaltung der Bauernstraße

Für den Bereich der Bauernstraße wird wegen der besonderen Entwicklungsfunktion für Handel und Dienstleistungen außerhalb des sonstigen Maßstabes ein Gestaltungsvorschlag entwickelt (Anlage).

Das Lichtraumprofil der Bauernstraße (Landesstraße 412) weist Breiten bis 25 m auf bei einer Fahrbahnbreite von 7,50 m. Aufgrund dieser hohen Breiten ist eine Raumwirkung nicht besonders ausgeprägt. Neben allgemeinen Gestaltungsverbesserungen ist daher auch eine Einengung des Lichtraumprofiles anzustreben. An der Bauernstraße liegt eine hohe Anzahl städtebaulich bedeutsamer Gebäude.

Markanter Blickpunkt ist die evangelische Pfarrkirche und als Gegenpunkt nicht so ausgeprägt die Gaststätte Scheuer und das Feuerwehrgerätehaus. Da letzteres nicht von großem städtebaulichen Wert ist, wurde in den Gestaltungsvorschlag der Bereich des Feuerwehrgerätehauses alternativ als Umsetzungsstandort für ein Fachwerkgebäude dargestellt (besonders geeignet wäre der 4-Ständerbau Bauernstraße 13 - Unterabschnitt 6 Nr. 16), das giebelständig zur Blickrichtung Kirche - Scheuer steht. Da dieser Bereich als Wohnstandort nicht besonders geeignet ist, sollte das Gebäude für Handel, Dienstleistung oder öffentliche Einrichtungen genutzt werden.

Obwohl die Kirche vom Bauvolumen nicht außerordentlich ist, beherrscht sie das Bild der Bauernstraße. Die Darstellung der Kirche, angefertigt von Lars Behrens, Immensen - Klasse 4, soll daher auch Eingang in die vorliegende Ausarbeitung finden. Zur Einengung des Lichtraumprofiles der Bauernstraße wird vorgeschlagen, den vorhandenen Parkstreifen durch Grünbereiche zu unterbrechen und dort kleinkronige Bäume (z.B. Rot- oder Weißdorn) zu pflanzen. Durch die Pflanzung der kleinkronigen Bäume wird auch weiterhin die Blickbeziehung Kirche - Scheuer freigehalten. Der Bereich vor der Kirche sollte platzartig gestaltet werden. Der Freiraum südlich des Kirchengebäudes sollte, wenn möglich, durch Entfernung der vorhandenen Nebenanlagen erweitert werden.



Eine Erweiterung des Grünbereiches hinter der Kirche wäre zur Aufwertung des Bereiches Kirche - Denkmal sinnvoll. In diese Erweiterung sollte das denkmalgeschützte Vierständerbauernhaus mit einbezogen werden. Dabei wäre eine Umsetzung des Gebäudes sicherlich sinnvoll, um den angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten eine ausreichende Zufahrt zu sichern. Weitere Ausgleichsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe können südlich der Hoflagen erworben werden. Das Vierständerbauernhaus kann zweckmäßigerweise für öffentliche oder private Dienstleistungen ausgebaut werden, grundsätzlich sollten aber auch andere Nutzungen zugelassen werden, wenn dadurch der Erhalt des Gebäudes gesichert wäre.

Allgemein soll zum Problem der Installation der Straßenbeleuchtung darauf hingewiesen werden, daß aus gestalterischen Gesichtspunkten Lampen mit niedrigem Lichtpunkt gewählt werden (Lichtpunkt unterhalb der Traufe). Dabei kann bei Fußgängerüberwegen sicherlich nicht auf die hohen Peitschenlampen verzichtet werden. Hierbei ist positiv zu vermerken, daß bei der Variation der Lichtpunkthöhe die Beleuchtung der Überwege besonders hervorgehoben wird und dadurch ein zusätzlicher Sicherheitsfaktor entsteht.

10.6 Öffentliche Förderungsmöglichkeiten zur Erhaltung der Bausubstanz und Wahrung der Ortsstruktur

(Förderungsanträge sind über die Stadtverwaltung einzureichen)

1. Förderung der Dorferneuerung aus dem Programm für Zukunftsinvestitionen.

Insbesondere sind folgende Maßnahmen bis zu einer gewissen Höchstgrenze förderungsfähig (Mittelvergabe Bezirksregierung Hannover)

- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse
- Erhaltung und Gestaltung landwirtschaftlicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter
- Modernisierung und Instandsetzung landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Modernisierung und Instandsetzung von landwirtschaftlichen Gebäuden durch Aus- und Umbaumaßnahmen zu Gemeinschaftsanlagen

Die Mittel dieses Programms sind z. Zt. erschöpft. Eine Neuauflage des Programms ist zu erwarten und auch dringend erforderlich.

2. Förderung von Dorferneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Flurbereinigung (Mittelvergabe Amt für Agrarstruktur)

3. Erhaltung und Modernisierung kulturhistorischer und städtebaulich wertvoller Gebäude aus Mitteln der Denkmalspflege (Mittelvergabe Bezirksregierung Hannover)

4. Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen.

Modernisierung in Modernisierungsschwerpunkten oder als Einzelmaßnahmen (Mittelvergabe Bezirksregierung Hannover)

5. Erweiterung der Steuerbegünstigung nach § 7 b Einkommensteuergesetz auf Altbauten und Befreiung des Erwerbs von Altbauten von der Grunderwerbsteuer rückwirkend ab 1.1.1977.

6. Ausweitung und Verlängerung der Steuerhilfen für die

Altbaumodernisierung nach § 82 a Einkommensteuer-
durchführungsverordnung rückwirkend ab 1.1.1977

- 10 % der Modernisierungskosten können jährlich
abgeschrieben werden
- gefördert werden: Anschluß an Kanalisation und
Wasserversorgung, Heizungs- und Warmwasseranlagen,
zeitgemäße sanitäre Anlagen, Umbau von Fenstern
und Türen, Wärme- und Schallschutz, Wohnungsabschluß-
... und Grundrißverbesserung, zeitgemäße Küchen, Elek-
troversorgung, Fahrstühle.

7. Programm zur Förderung heizenergiesparender Investi-
tionen in bestehenden Gebäuden

(Mittelvergabe Bezirksregierung Hannover)

- 20 %ige Investitionszuschüsse
- Gefördert werden bestimmte wärmedämmende Maßnahmen
(Wärmedämmung sollte nicht durch Verhängung wert-
voller Fassaden erfolgen!), Verbesserungen heiz-
technischer Anlagen sowie der Einbau von Wärme-
pumpen und Solaranlagen (hier auch bei Neubauten).

8. Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für
freifinanzierte Wohnungen (Gesetz vom 4.11.1977):

- Abschreibungssätze in den ersten 12 Jahren 3,5 %,
in den nächsten 20 Jahren 2 %, in den letzten 80
Jahren 1 %

10.7 Langfristige Siedlungsentwicklung

Die Stadt Lehrte gehört zum Großraum Hannover und zwar zu dessen äußerem Verbandsbereich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 1975 des Großraumes Hannover ist die Stadt Lehrte Teil des Schwerpunktraumes Hannover und ein Schwerpunkt innerhalb des Schwerpunktraumes (Vorrang zur Entwicklung von Wohnstätten). Gleichzeitig ist die Kernstadt Mittelzentrum für den Nahbereich Lehrte/Sehnde. Für Lehrte besteht weiterhin die besondere Entwicklungsaufgabe gewerbliche Wirtschaft. Für die Ortschaft Immensen wurde keine besondere Entwicklungsbestimmung festgelegt.

Die allgemeine Siedlungsentwicklung wird sich somit nach folgenden siedlungspolitischen Grundsätzen vollziehen müssen:

1. Sicherung der Primärnutzungen Landwirtschaft, Handwerk, Handel und Dienstleistungen sowie deren Wohnstätten innerhalb der Dorfgebiete
2. Bereitstellung von Wohnbauentwicklungsflächen für Ortsansässige
3. Wohnbauentwicklung für den Zuzug von außen im Rahmen der Integrationsfähigkeit

Die Bereitstellung von Wohnbauentwicklungsflächen sollte wegen des hohen Landbedarfs der Landwirtschaft nur im geringen Umfang erfolgen. Neben den im Nutzungskonzept dargestellten Wohnbauflächen in gegliederten Dorfgebieten, insbesondere südlich der Straße "Hinter den langen Höfen" und im größeren Umfang nördlich der Straße "Am Fleith" sollten weitere Wohnbauflächen nur dort ausgewiesen werden, wo sich bereits ein Siedlungsansatz des allgemeinen Wohnens gebildet hat. Hierfür sind in Immensen 3 Bereiche zu nennen:

1. westliche Ortslage
2. nordostwärtige Ortslage
3. südostwärtige Ortslage

Der Siedlungsansatz soll nach folgenden allgemeinen Kriterien weiterentwickelt werden:

- a) Lage zur Schule
- b) Lage zur Bauernstraße
- c) Lage zum Sportzentrum (für a - c: Kreuzung der Hauptverkehrsstraßen erforderlich?)
- d) Lage zu den Dorfgebieten
- e) Lage zum Haltepunkt Immensen / Arpke
- f) Lage zu den Erholungsbereichen Hainhop/Scharel

Aufgrund dieser Kriterien muß die weitere Siedlungsentwicklung im südostwärtigen Bereich vollzogen werden. In Anlage 14 - Siedlungsentwicklung - ist dargestellt, daß hier die Siedlungsentwicklungsmöglichkeit langfristig sichergestellt ist. Zunächst sollte der Bereich an der Straße "Am Fleith" der Bebauung zugeführt werden, um den Anschluß an die Ortslage zu vollziehen.

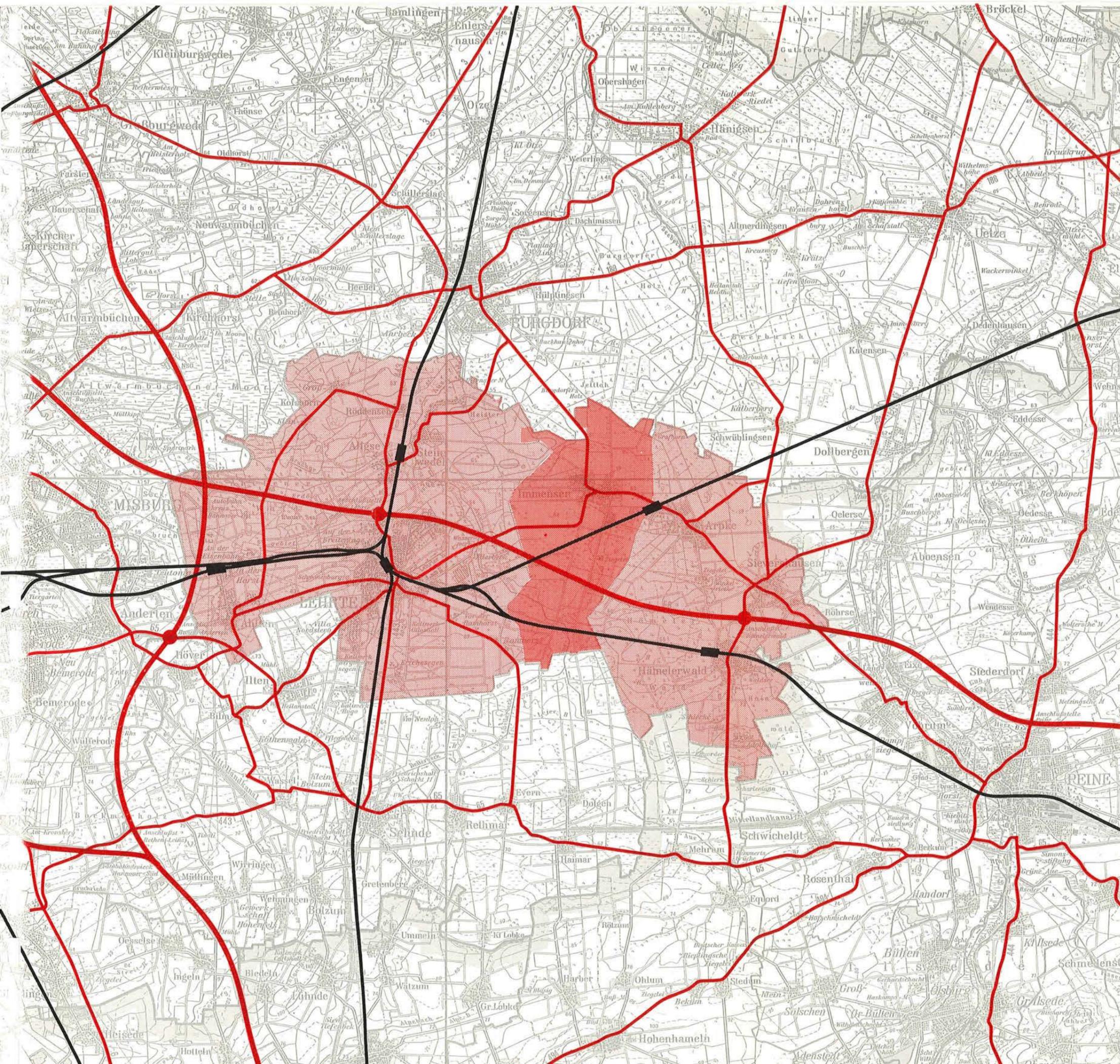
Für die im Entwicklungskonzept im westlichen Siedlungsbereich mit a und b gekennzeichneten Flächen ist zu bemerken, daß auch hier wegen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zunächst keine weitere Wohnbebauung stattfinden sollte.

Bei der Entwicklung des Bereiches zur Aufnahme von Stallgebäuden für die Intensivtierhaltung in nordostwärtiger Ortslage sind zur Ausschaltung aller Nutzungskonflikte rechtzeitig die zuständigen Fachbehörden einzuschalten.

Hannover, März 1979

Übersichtsplan

-  Stadtgebiet Lehrte
-  Ortsteil Immensen
-  Autobahn mit Anschlußstelle
-  Hauptverkehrsstraßen
-  Eisenbahnstrecke mit Station
-  Grenze des Großraumes Hannover
-  Gemeindegrenze



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

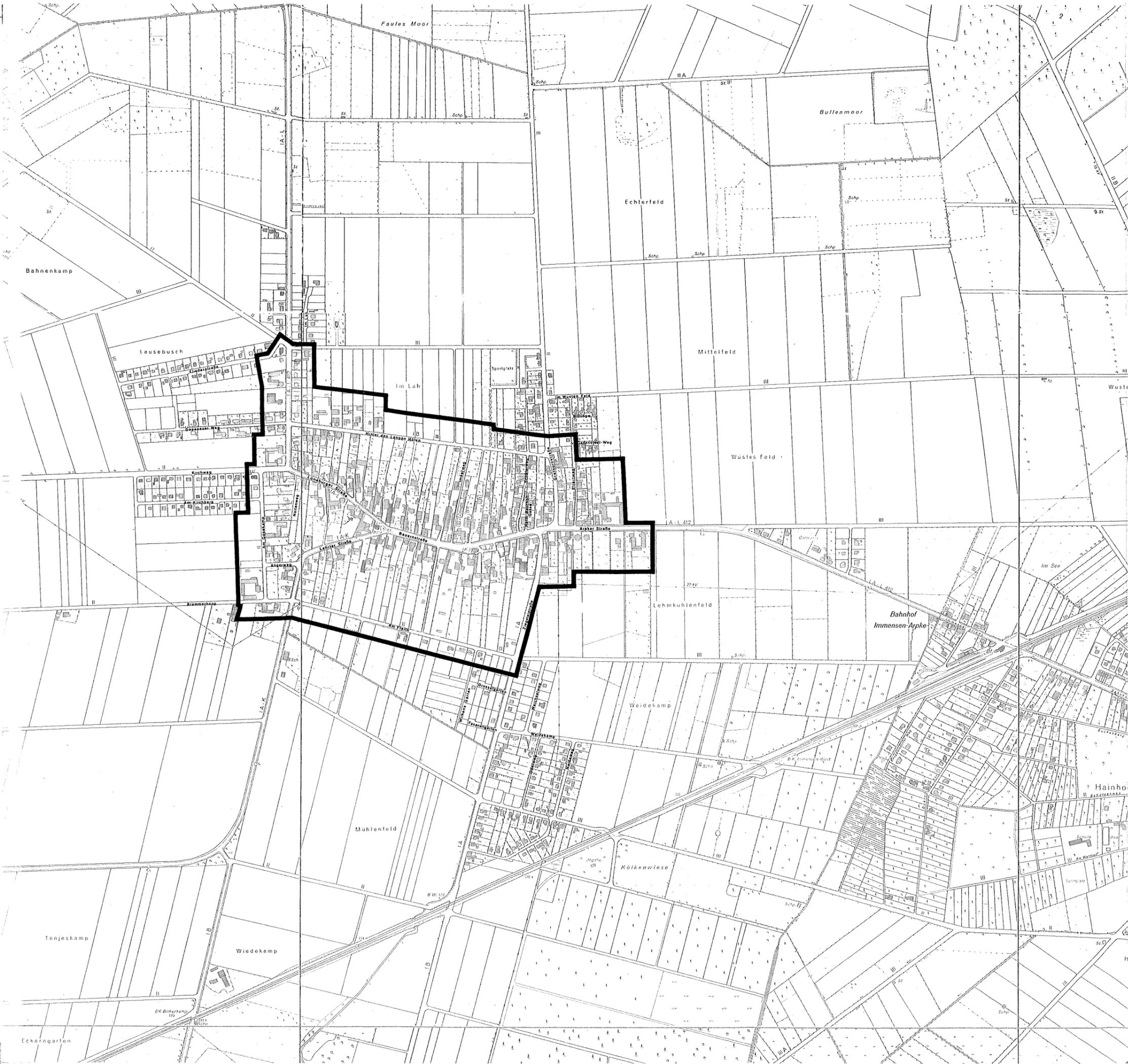
Maßstab 1:100 000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

Untersuchungsgebiet

— Grenze des Untersuchungsgebietes



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:10000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

Landwirtschaftliche Betriebe

Bewirtschaftete Fläche

- bis 20 ha
- bis 50 ha
- über 50 ha

Tierhaltung Großvieh (Rinder, Kühe)

- ▲ bis 15 Stück
- ▲ bis 50 Stück
- ▲ über 50 Stück

Tierhaltung Schweine

- bis 10 Stück
- bis 100 Stück
- über 100 Stück

— Grenze des Untersuchungsgebietes



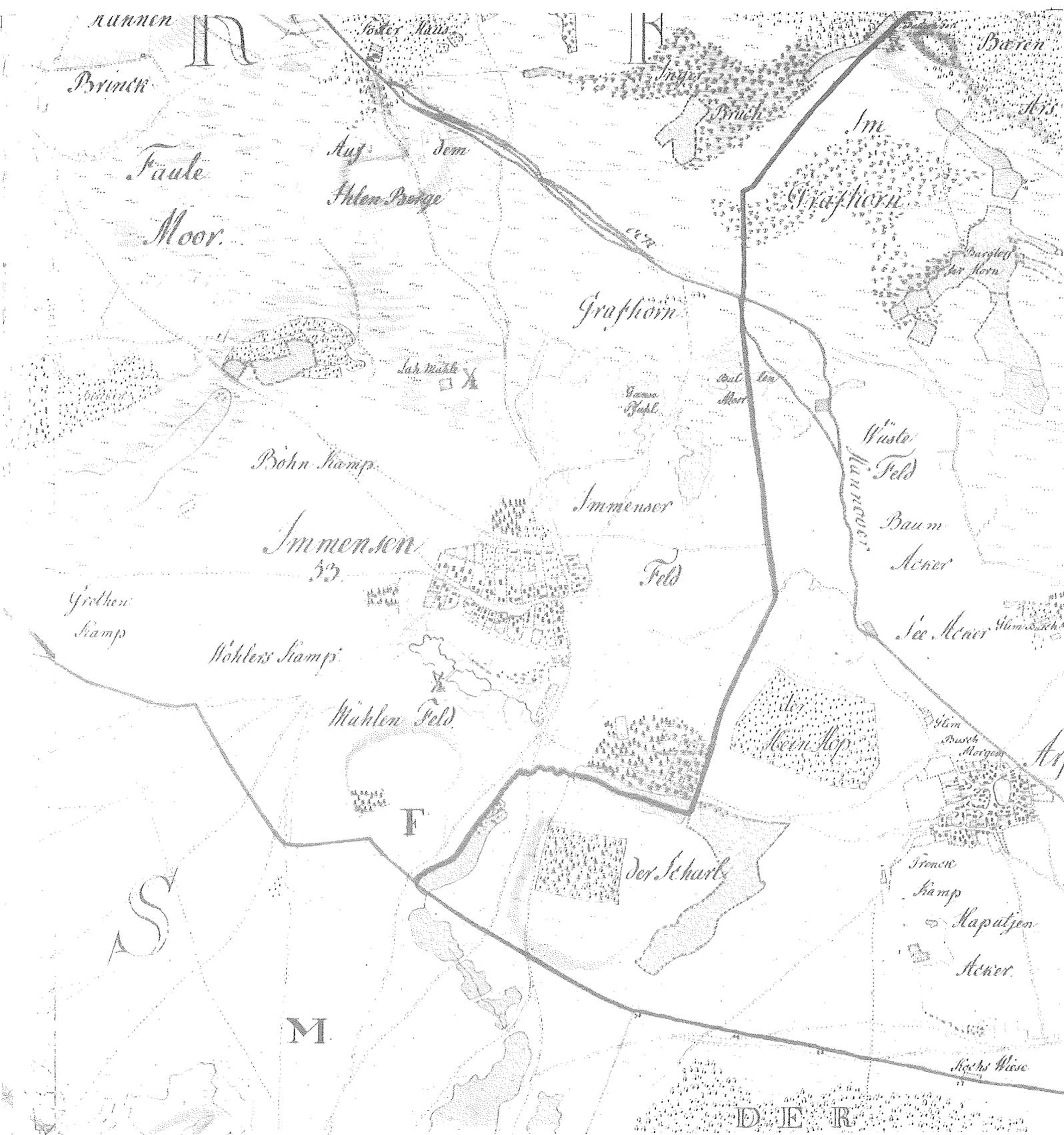
STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:5 000

Aufgestellt:
1978

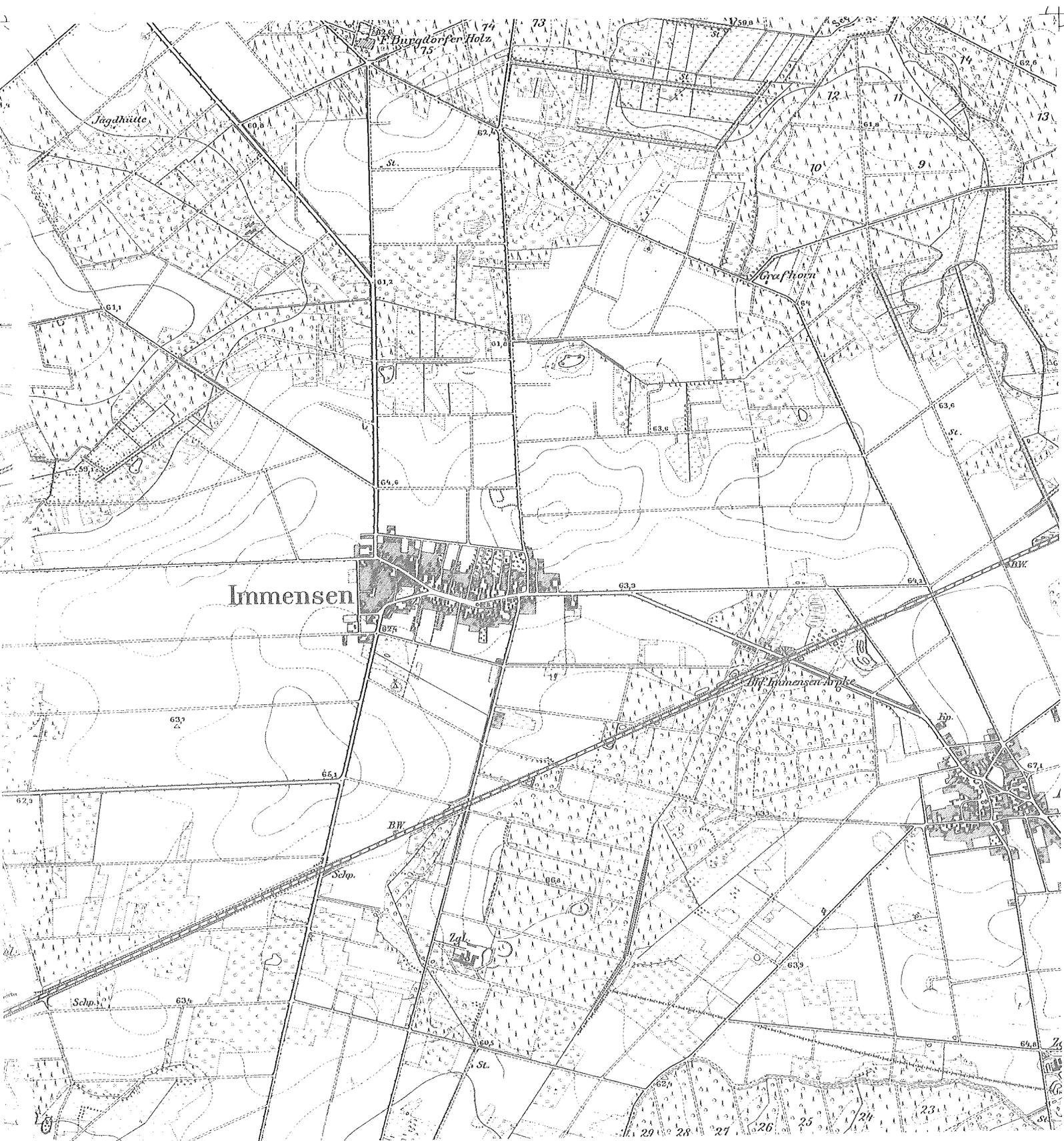
GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft



Kartengrundlage: Kurhannoversche Landesaufnahme des 18. Jahrhunderts, Blätter 117 u. 118 — Herausgegeben vom Niedersächs. Landesverwaltungsamt -Landesvermessung- und von der Historischen Kommission für Niedersachsen, Hannover.
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes -Landesvermessung- B 5-423/78

Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1781

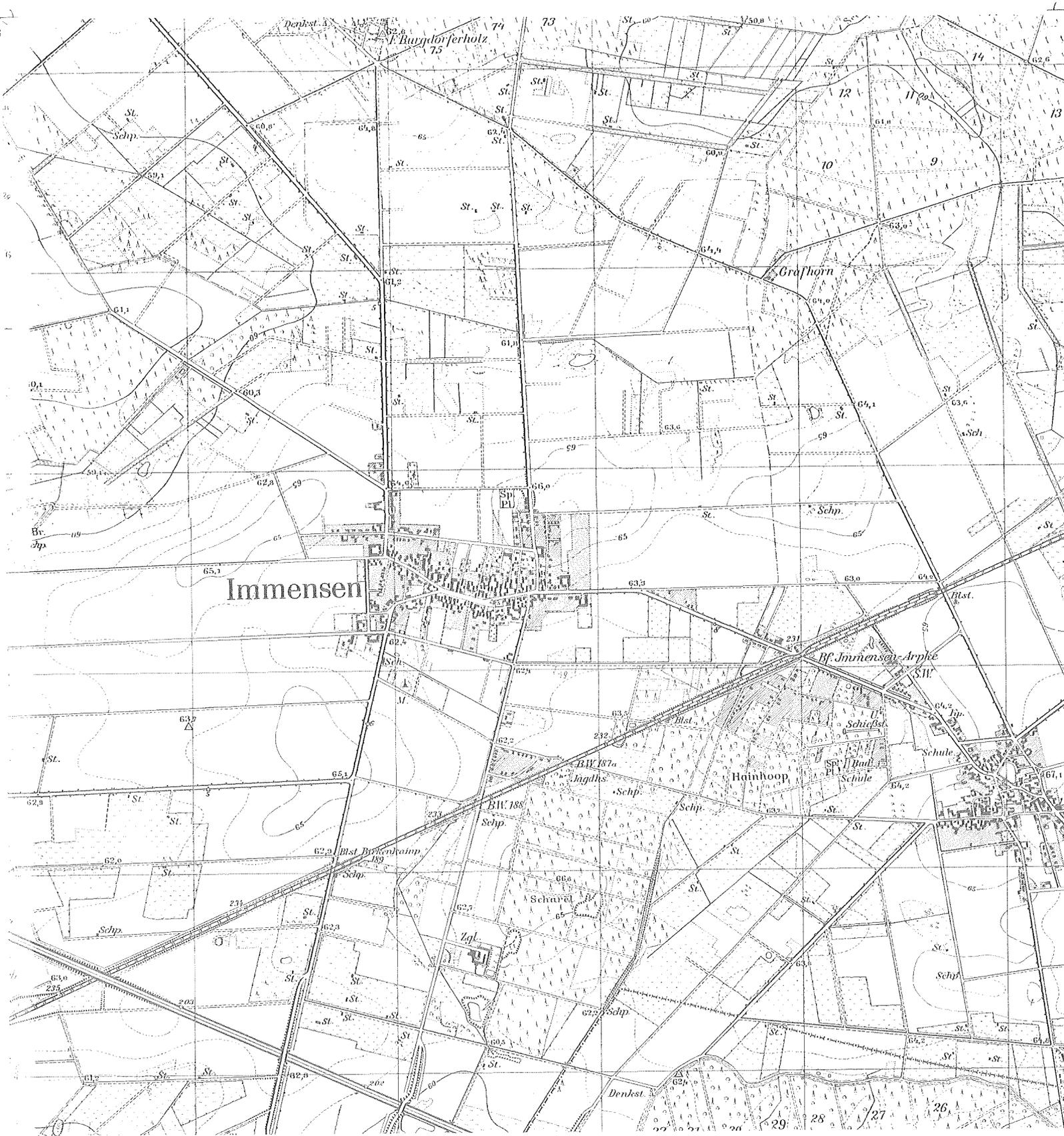
Maßstab 1 : 25000



Kartengrundlage: Erstaussgabe der Königlich Preuß. Landesaufnahme 1896. — Herausgegeben 1898, Blätter 3526 und 3626.
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt-Landesvermessung- B 5-423/78

Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1898

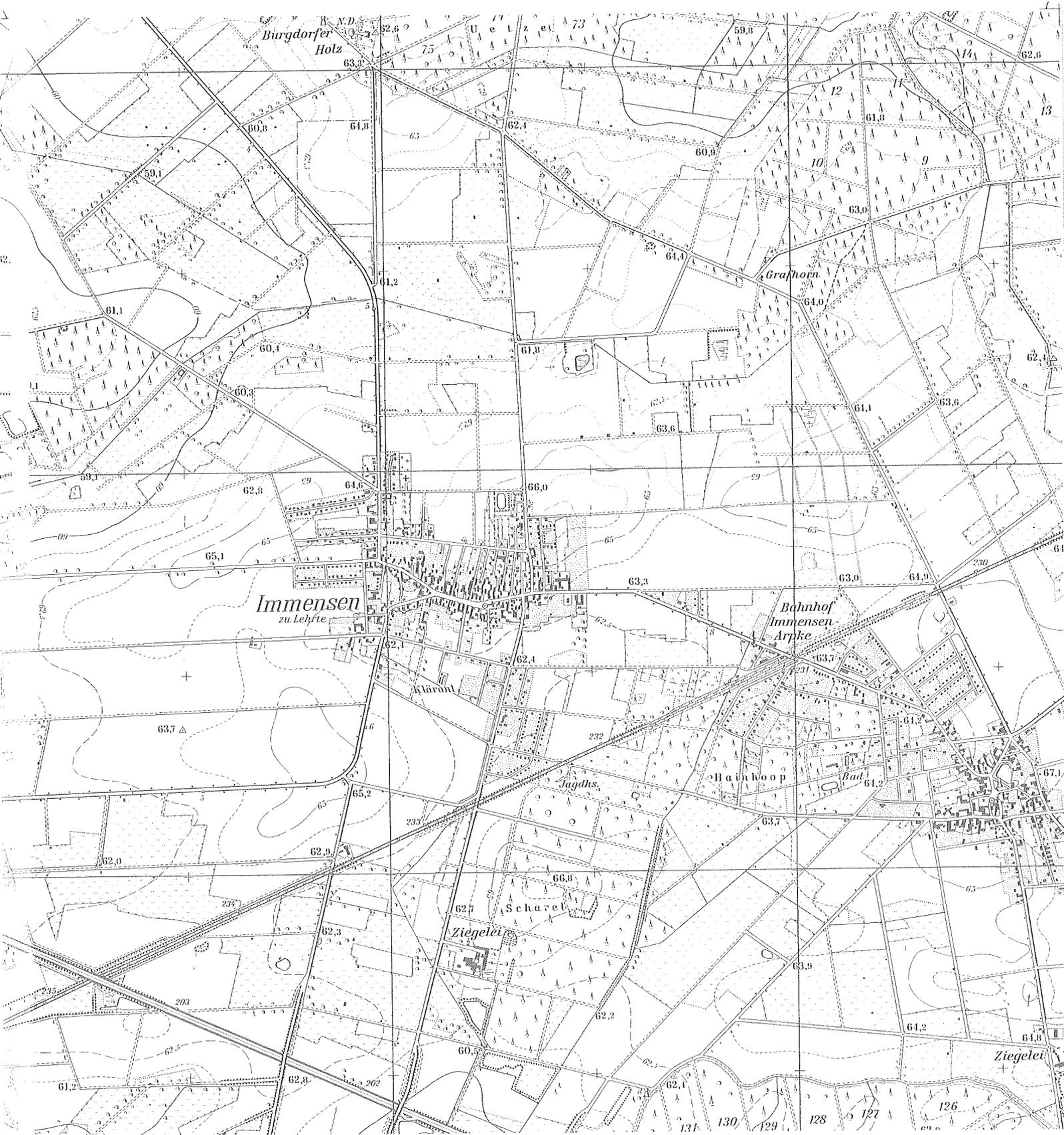
Maßstab 1 : 25000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000 - 3526 (1952), 3626 (1955) – Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
 Niedersächsisches Landesverwaltungsamt -Landesvermessung- B 5-423/78

Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1952

Maßstab 1 : 25000



Kartengrundlage: Zusammenfügung von Blättern der Topographischen Karte 1 : 25 000. Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt -Landesvermessung- B 4-03/78. Vervielfältigung nicht gestattet.

Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1966

Maßstab 1 : 25000

Nutzung der Grundstücke

- Wohnen
- Landwirtschaft
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Gemeinbedarf
- Parkanlage - Friedhof
- Sportflächen
- Gärten
- Ackerflächen
- Wiesen, Weiden
- Grenze des Untersuchungsgebietes



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:5 000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
ervielfältigung mit Genehmigung des Herausgebers.

Vervielfältigung nicht gestattet.

Nutzung der Gebäude

- Wohnhaus
- ▲ Öffentliches Gebäude
- Dienstleistung
- ▲ Gaststätten
- Stallungen
- Scheune
- ▲ Gewerbe
- ○ Ungenutzte Gebäude
- Grenze des Untersuchungsgebietes



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:5 000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
 Vervielfältigung mit Genehmigung des Herausgebers.
 Vervielfältigung nicht gestattet.

Flächen im Besitz der öffentlichen Hand

- Land
- Kreis
- Stadt
- Kirche
- Realgemeinde
- Grenze des Untersuchungsgebietes



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:5 000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Vervielfältigung mit Genehmigung des Herausgebers.

Vervielfältigung nicht gestattet.

Bauhistorik
und ortsbildprägende Elemente

- Baudenkmale
- Erhaltenswerte Gebäude
- Raumkanten
- Hofanlagen
- Bäume und Baumgruppen



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1: 2000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
-öffentlich-rechtliche Körperschaft-

Kartengrundlage 1:1000, Verkleinerung in den Maßstab 1:2000
Herausgegeben vom Katasteramt Hannover, Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 22.9.1978
AZ: AI 15270/78 - Vervielfältigung nicht gestattet

Straßen und Wege

- Hauptverkehrsstraßen
- Wohnstraßen
- Anliegerwege
- Landwirtschaftliche Wege
- Fußwege
- Grenze des Untersuchungsgebietes



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:10000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

ÖPNV
Öffentlicher Personennahverkehr
Bedienungsstand

Max. Fahrtenhäufigkeit (Stand 78/79)

 bis 10 Fahrten / Tag

 bis 20 Fahrten / Tag

 über 20 Fahrten / Tag

 Bahnhof, Haltestelle

 Grenze des Untersuchungsgebietes



STADT LEHRTE

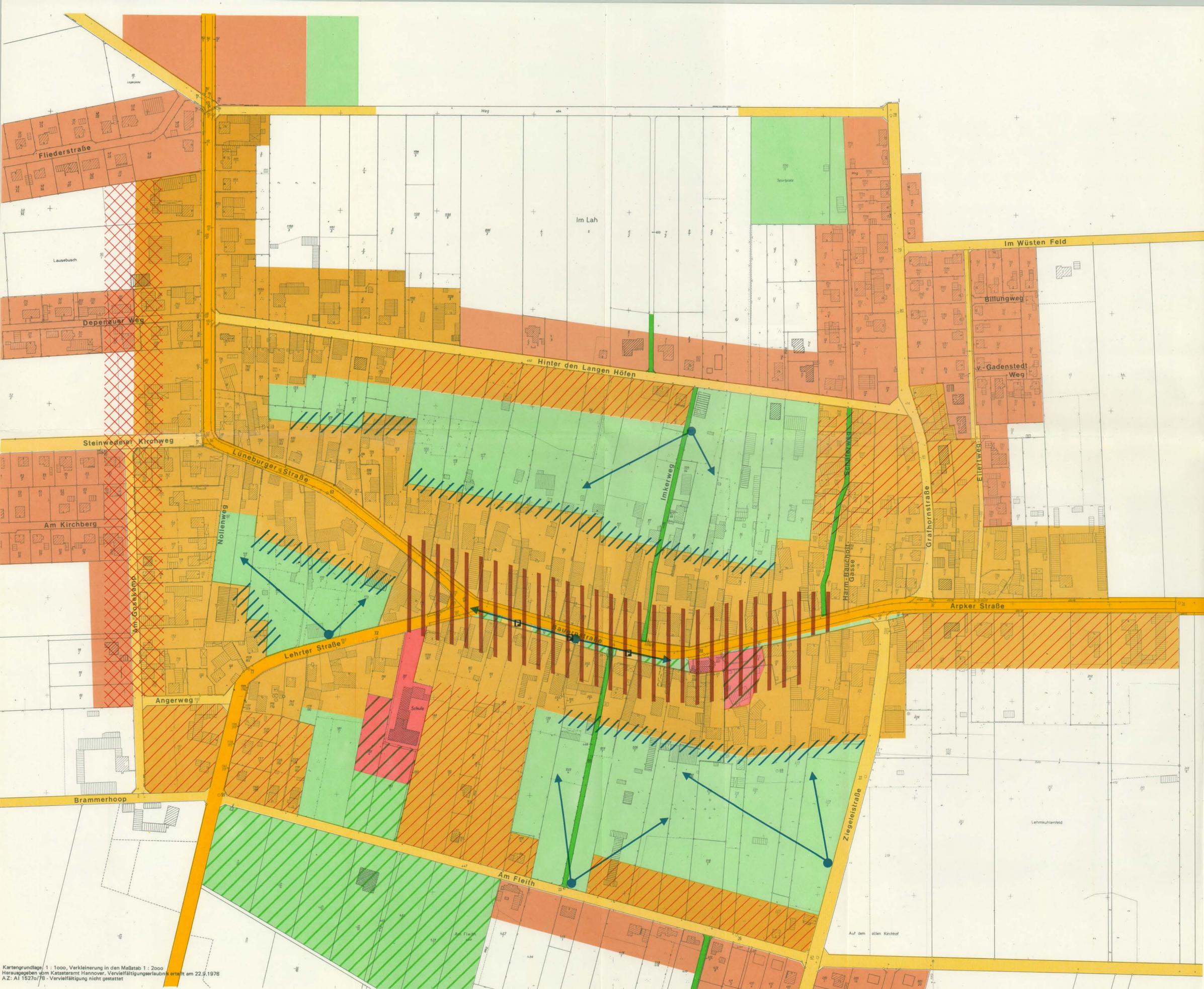
Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:10000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 Vervielfältigung mit Genehmigung des Herausgebers. Vervielfältigung nicht gestattet.



Nutzungskonzept

- WA
- MD
- Fläche für Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Sport- und Freizeit (öffentl. Grünfl.)
- Öffentliche und private Dienstleistung
- Bereich mit Gliederung der Dorfgebietsnutzung
- Bereich, in dem aufgrund eines vorhandenen B-planes eine Gliederung nicht möglich ist
- Besonders erhaltenswerte Ortsrandbereiche
- Bereich besonderer Blickbeziehungen
- Hauptverkehrsstraßen
- Verkehrsunabhängiges Fußwegenetz
- Wohnstraßen

STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1: 2000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
-öffentlich-rechtliche Körperschaft-

Kartengrundlage: 1:1000, Verkleinerung in den Maßstab 1:2000
Herausgaben vom Katasteramt Hannover, Vervielfältigungsrecht erteilt am 22.9.1978
AZ: AI 15270/78 - Vervielfältigung nicht gestattet

Bereichsgliederung
zum Maßnahmenkatalog



STADT LEHRTE
Ortsentwicklungsplan Immensen

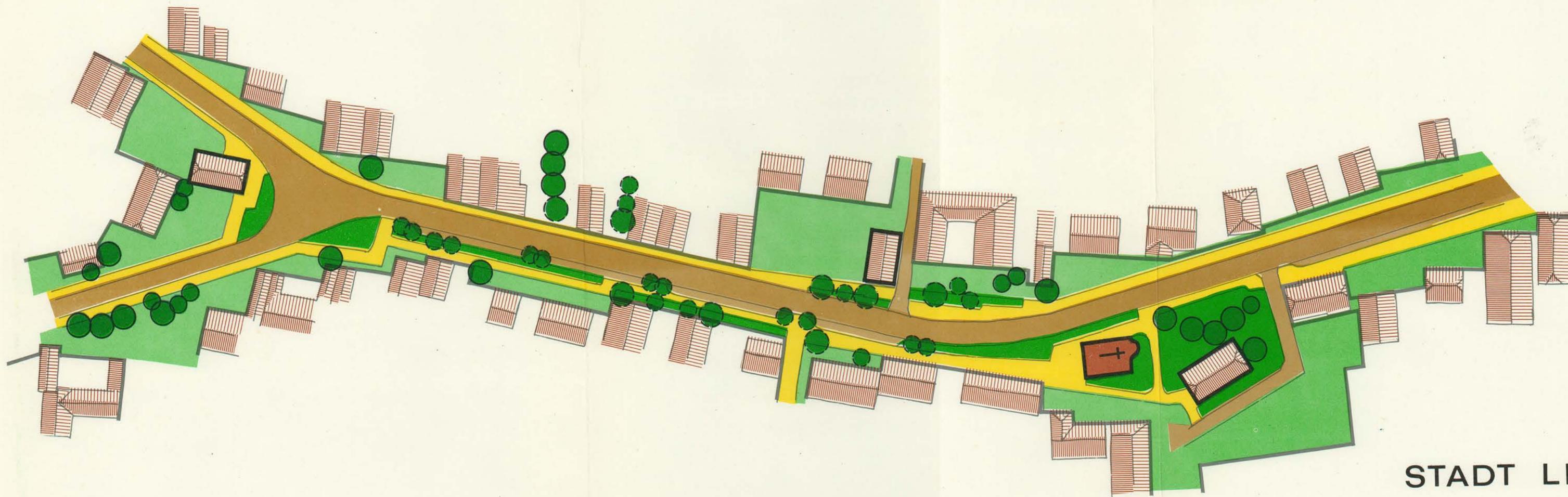
Maßstab 1:5 000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Vervielfältigung mit Genehmigung des Herausgebers.

Vervielfältigung nicht gestattet.



STADT LEHRTE

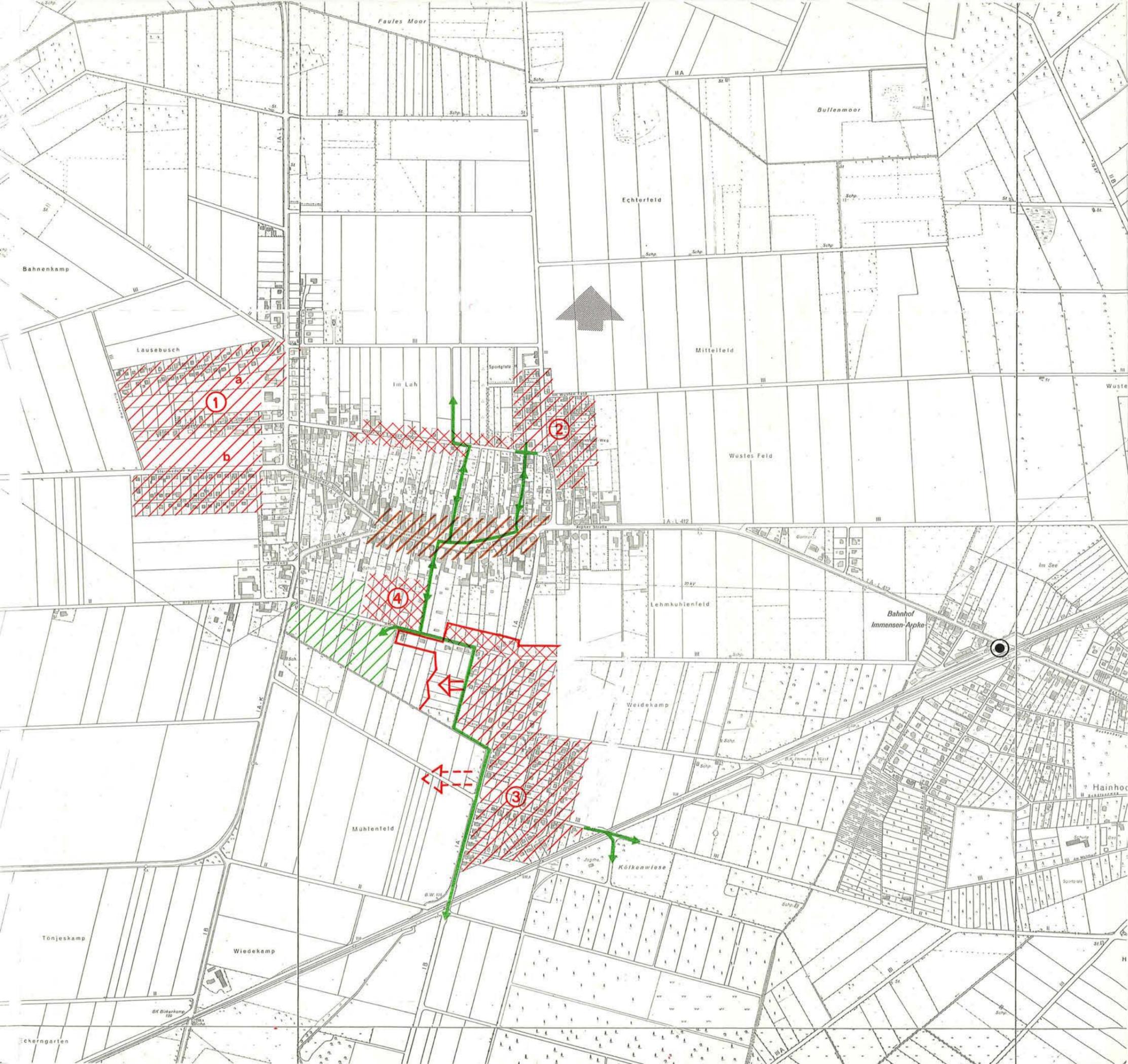
Ortsentwicklungsplan Immensen

Gestaltungsvorschlag

Bauernstraße

Siedlungsentwicklung

-  Vorh. Wohnbauentwicklungsbereiche
-  Wohnbauentwicklung
-  Öffentl. und private Dienstleistungen
-  Sport- und Freizeitbereich (öffentl. Grünfl.)
-  Verkehrsabhängiges Fußwegenetz
-  Entwicklungsbereich - Intensivtierhaltung
-  Haltepunkt der DB



STADT LEHRTE

Ortsentwicklungsplan Immensen

Maßstab 1:10000

Aufgestellt:
1978

GROSSRAUM HANNOVER
Öffentlich-rechtliche Körperschaft