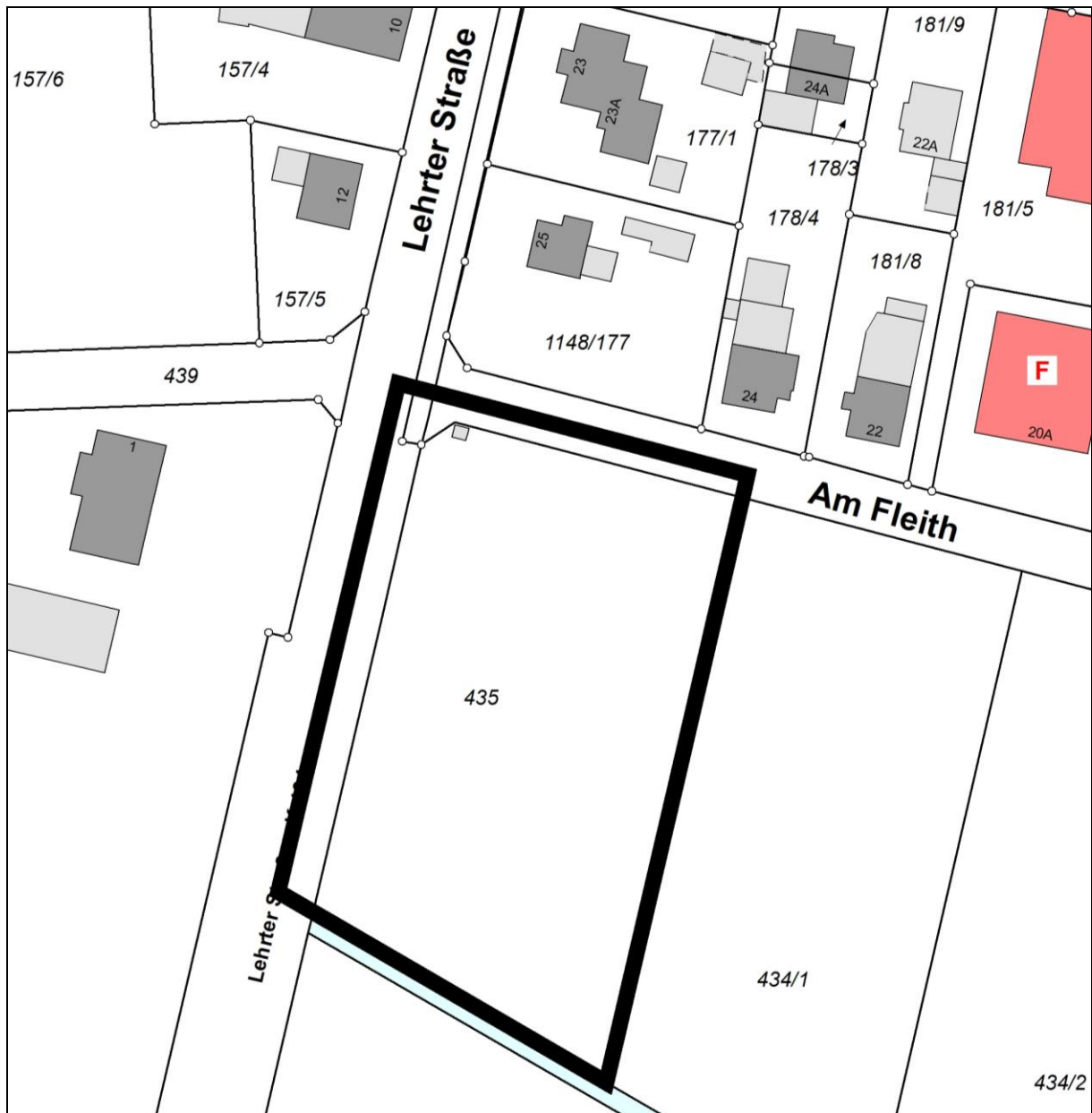


VORENTWURF

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 05/19 „Feuerwehr Immensen“  
im Ortsteil Immensen**



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis	5
1.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.4	Standortalternativen / Begründung der Standortwahl	6
1.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.6	Flächennutzungsplan	9
1.7	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
2.1	Lage im Gemeindegebiet	11
2.2	Natur und Landschaft, Artenschutz	13
2.3	Bodenbeschaffenheit, Altlasten	13
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	14
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
3.1	Planungskonzept	14
3.2	Flächen für den Gemeinbedarf	16
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Verkehrsflächen	17
3.5	Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
3.7	Schallimmissionen	19
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>19</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	19
5.2	Ver- und Entsorgung	19
5.2.1	Strom, Gas, Wasser	20
5.2.2	Löschwasserversorgung	20
5.2.3	Schmutzwasserentsorgung	20
5.2.4	Oberflächenwasserentsorgung	20
5.2.5	Abfallbeseitigung	21
5.2.6	Telekommunikation	21
<b>6</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit</b>	<b>21</b>
6.1	Lärmimmissionen	21
6.2	Umweltbericht	21
<b>7</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Abwägungsergebnisse</b>	<b>22</b>
8.1	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	22
8.2	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>22</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz sind Gemeinden verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen. Dazu sind, insbesondere die erforderlichen Anlagen, Mittel und Geräte bereitzuhalten, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen, für die Aus- und Fortbildung der Angehörigen der Feuerwehr zu sorgen, Alarm- und Einsatzpläne aufzustellen und fortzuschreiben sowie Alarmübungen durchzuführen (§ 2 Abs. 1 Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG).

Die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wird üblicherweise im Rahmen der Aufstellung eines Feuerwehrbedarfsplanes<sup>1</sup> überprüft und festgelegt. Dieser ist im Jahr 2020 mit Beschluss des Rates vom 02.12.2020 neu aufgestellt worden. Im Rahmen der Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans hat eine Überprüfung und Bewertung hinsichtlich der Feuerwehrstandorte im Stadtgebiet von Lehrte stattgefunden. Für einzelne Standorte, darunter auch für die Feuerwehr in Immensen, sind hierbei Handlungsempfehlungen abgegeben worden.

Die Ortsfeuerwehr in Immensen ist als Stützpunkfeuerwehr mit Jugend- und Kinderfeuerwehr eingerichtet. Der derzeitige Standort der Feuerwehr in Immensen mit einem Feuerwehrhaus befindet sich nördlich der Straße „Am Fleith“ in direkter Nachbarschaft zur Heinrich-Bokemeyer-Schule und angrenzend zu einer Sporthalle.

Der Feuerwehrbedarfsplan stellt für das Feuerwehrhaus in Immensen fest, dass Verbesserungs- und Erweiterungsbedarf besteht. Insbesondere fehlen zu den Fahrzeughallen getrennte Umkleideräume und Lagermöglichkeiten. Des Weiteren wird folgendes ausgeführt:

*„Um die bauliche Situation insgesamt nachhaltig zu verbessern muss ein umfassendes Bausanierungs- und Anpassungsprogramm für die Feuerwehrhäuser fortgeschrieben werden. Zur Verbesserung der baulichen Situation an den übrigen Feuerwehrhäusern (vgl. 4.4. und 8.6.) muss ein Bausanierungs- und Bauertüchtigungsprogramm erstellt werden.“*

Aufgrund der Ergebnisse des Feuerwehrbedarfsplans wurde das Architekturbüro MOSAIK aus Hannover im Jahr 2021 mit einer Machbarkeitsstudie<sup>2</sup> beauftragt (s. Kap. 1.4 Prüfung von Planungsalternativen). Die Machbarkeitsstudie beinhaltet eine Prüfung der Feuerwehrstandorte mit Handlungsbedarf, und prüft inwieweit das erforderliche Raumprogramm, zum einen am Altstandort der Feuerwehren durch Anbau

---

<sup>1</sup> Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Lehrte, 16.02.2020; erstellt: Leitender Branddirektor Dipl.-Phys. Karsten Göwecke, Berlin

<sup>2</sup> Machbarkeitsstudie, Architekturbüro MOSAIK, Hannover, 09/2021

oder Neubau dargestellt werden kann und zum anderen bildet es Möglichkeiten zum Neubau an neuen Standorten ab. Darüber hinaus hat auch die Stadtfeuerwehrrführung der Freiwilligen Feuerwehr in Lehrte aus feuerwehrtechnischer Sicht mit Datum vom 30.04.2021 eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt.

Beide Prüfungen kamen zu dem Ergebnis, dass ausschließlich ein Neubau an einem neuen geeigneten Standort allen Anforderungen gerecht werden kann. Hierzu eignet sich der Standort „Am Fleith / Lehrter Str.“ als tragfähigster Standort für eine langfristige Nutzung durch die Feuerwehr am Besten. Dieser ist verkehrstechnisch durch die Kreisstraße „Lehrter Str. – K134“ und die Straße „Am Fleith“ sehr gut angebunden. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der damit verbundenen geringen Störf Wirkung auf das Umfeld ist der Standort städtebaulich entsprechend geeignet. Gleichzeitig ist der Standort im Sinne der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr gut erreichbar.

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis**

Der Handlungsdruck für die Stadt Lehrte ist infolge der vorliegenden Mängel und Missstände der vorhandenen Feuerwehr sehr hoch. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher die bauleitplanerischen Voraussetzungen für einen Neubau der Feuerwehr am Standort „Am Fleith / Lehrter Straße“ im Ortsteil Immensen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festzusetzen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau der Feuerwehr Immensen zu schaffen und somit den Anforderungen einer Feuerwehr am genannten Standort gerecht zu werden.

Zur Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Planungsabsichten wird für den Planbereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr Immensen“ durchgeführt.

## **1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Immensen der Flur 4:

- Flurstück 435
- Teilbereich der Straßenflurstücke 440/21, 440/16 und 447

Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördlich gelegene Straße „Am Fleith“ sowie die im Westen liegende Kreisstraße „Lehrter Straße“ – K134. Im Osten wird der räumliche Geltungsbereich durch den Sportplatz in Immensen mit einem Gehölzstreifen als Abgrenzung (Flurstück 434/1) und im Süden durch den Graben des Fließgewässers „Im Fleith“ (Flurstück 473/2) begrenzt. Der genaue räumliche Geltungsbe-

reich ist der Planzeichnung (Abb. 1: Geltungsbereich Bauungsplan 05/19 "Feuerwehr Immensen") zu entnehmen.

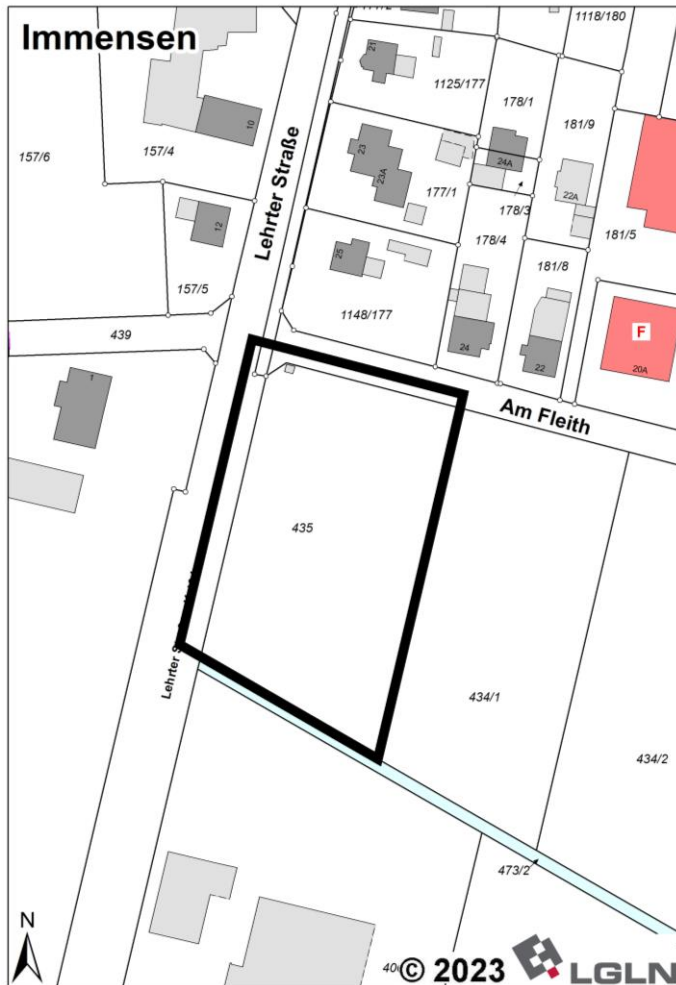


Abbildung 1: Geltungsbereich Bauungsplan 05/19 "Feuerwehr Immensen"

#### 1.4 Standortalternativen / Begründung der Standortwahl

Folgende Kriterien sind, unter anderem auch unter Berücksichtigung der feuerwehr-technischen Erfordernisse, in die Standortwahl eingeflossen:

- Flächengröße von mind. 4.000 m<sup>2</sup><sup>3</sup>
- **Zentrale Lage** im „Waldhufendorf“ Immensen
- gute **Erreichbarkeit** durch die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr im Einsatzfall und zu Übungszwecken:
  - o **Alarmabfahrt:** Verkehrswege beim Abrücken nach einem Alarm (Größe der Straßen, Verkehrsdichte, etc.), Entfernung zu besonderen Gefahrenschwerpunkten, Erreichbarkeit innerörtlich

<sup>3</sup> Für das geforderte Raumprogramm für den Neubau des Feuerwehrhauses als Stützpunkfeuerwehr hat das Büro MOSAIK Architekten eine erforderliche Größe des Baugrundstücks von ca. 4.000 m<sup>2</sup> ermittelt.

- **Alarmfahrt:** Erreichbarkeit des Standorts für freiwillige Einsatzkräfte nach einer Alarmierung
- ausreichend dimensionierte verkehrliche Anbindung
- Auswirkungen des Standorts auf den Dienstbetrieb (Höheneinschränkungen durch Strom, Auswirkung auf Gebäudeform, Parkplätze, etc.)
- Aufrechterhalten der Einsatzfähigkeit des vorhandenen Standortes während der Bauzeit
- **Erweiterungsoption** am vorhandenen Standort wünschenswert/ Ausbaureserve Grundstück: Flächen für mögliche spätere Erweiterungen
- Flächenverfügbarkeit / Grundstückskosten: möglicher Investitionsbedarf in Grundstücke
- **Nachbarschaft:** Verträglichkeit der Nutzung/ Schallimmissionen
- **Soziale Kontrolle** am Standort

Innerhalb des Ortsteils Immensen wurden folgende Standortalternativen hinsichtlich der Flächengröße und -verfügbarkeit, der Lage, des städtebaulichen Umfelds und der Umwelt analysiert:

	<b>Standort</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung</b>
1.	Am Fleith (Neubau am derzeitigen Feuerwehrstandort)	Der Standort der Feuerwehr ist etabliert. Eine Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Ein Neubau erfüllt jedoch aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht das gesamte Raumprogramm und es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Der vorhandene Baumbestand würde entfallen.
2.	Ziegeleistr. / Schanzenfeld	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das ISEK empfiehlt die Fläche als Wohnbaufläche nach Einzelfallprüfung zu entwickeln. Die mittelfristige Entwicklung der Fläche als Wohngebiet wird städtebaulich als sinnvoll betrachtet. Aufgrund der besseren Eignung als Wohnbaufläche ist der Standort städtebaulich wenig geeignet.
3.	Sportplatz	Die Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Immensen am Ortsrand. Lage und Erreichbarkeit entsprechen dem des aktuellen Standortes. Der Standort wird zurzeit als B-Platz mit Flutlicht durch den Sportverein genutzt. Bei einer Umnutzung des Sportplatzes ist ein alternativer Standort zu finden. Der Erhalt des Sportplatzes in dichter Ortsrandlage wird folglich ein höherer Stellenwert eingeräumt.

4.	Brammerhoop	Die Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich von Immensen und ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die Fläche ist unbebaut und ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzurechnen. Die Fläche bietet sich für eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung an. Aufgrund der Störwirkung auf die direkt angrenzende Wohnbebauung ist der Standort städtebaulich nicht geeignet. Mit einer Flächengröße von ca. 3,5 ha wäre ein Neubau möglich, würde jedoch nicht das gesamte Raumprogramm abbilden können.
5.	Am Fleith / Lehrter Str.	Die Fläche grenzt im Osten an den vorhandenen Sportplatz und ist verkehrstechnisch durch die Kreisstraße „Lehrter Straße“ – K134 und die Straße „Am Fleith“ sehr gut erreichbar. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in dichter Ortsrandlage. Aufgrund der Lage und der geringen Störwirkung auf das Umfeld ist der Standort städtebaulich sehr gut geeignet.

Die untersuchten Standorte sind, mit Ausnahme des Standorts „Am Fleith / Lehrter Straße“, für die beabsichtigte Nutzung und in Hinblick der städtebaulichen Beurteilung sowie der Nutzungskonkurrenz nicht oder nur bedingt geeignet. Weitere Standortalternativen sind nicht vorhanden.

Der im Südosten gelegene Standort „Am Fleith / Lehrter Str.“ bietet ein ausreichendes Flächenpotential für den beabsichtigten Neubau des Feuerwehrhauses. Positiv zu bewerten ist die direkte Lage an der vorhandenen Kreisstraße „Lehrter Str. – K134“ und die Straße „Am Fleith“, die ausreichend dimensioniert sind.



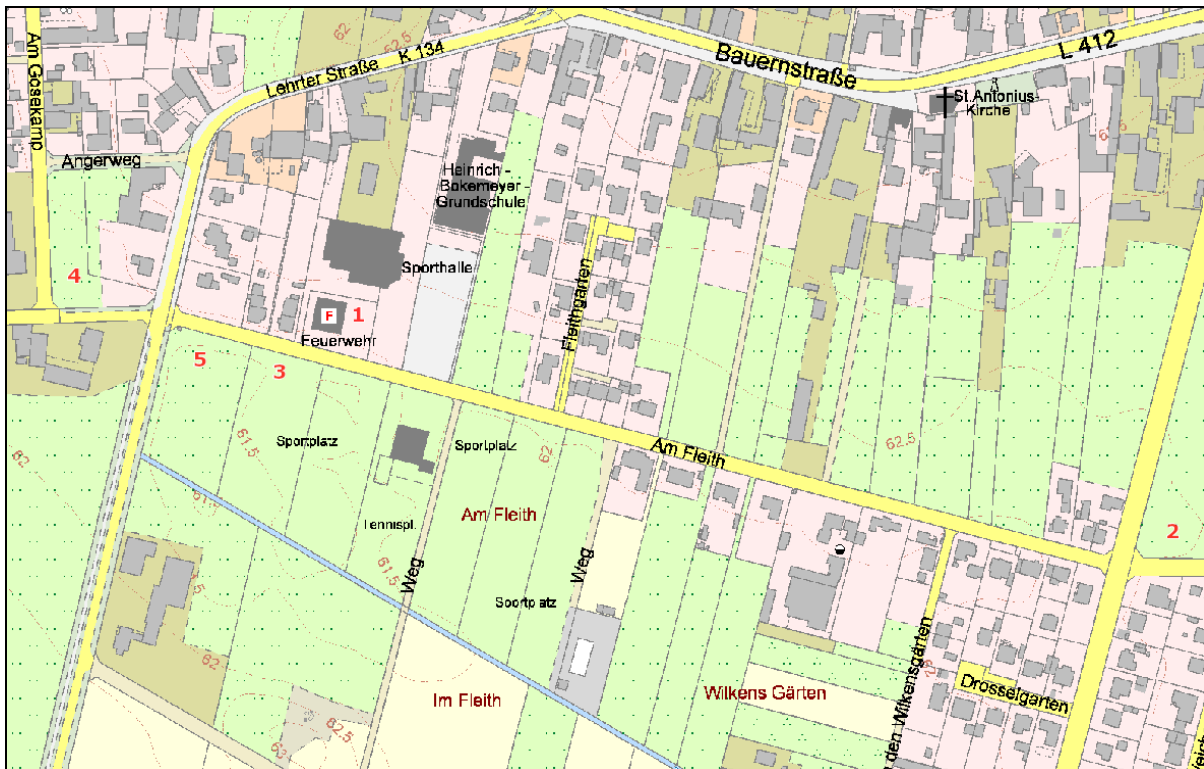


Abbildung 2: Übersichtskarte Immensen mit untersuchten Standorten (Grundlage AK 5)

### 1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover aus dem Jahr 2016 weist der Stadt Lehrte die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Der Ortsteil Immensen wird im Verbund mit Arpke als „ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ (s. Abschnitt 2.1.4 Nr. 02, Satz 1) als Ziel der Regionalplanung festgelegt. Hiernach ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung (s. Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03) hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte (s. Abschnitt 2.1.3 Ziffer 01) beeinträchtigen.

Die Planung dient der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen, nämlich der zukunftsgerichteten Entwicklung der Freiwilligen Feuerwehr in Immensen und ist demnach mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

### 1.6 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte, rechtswirksam: 13.09.2007) der Stadt Lehrte stellt für das Plangebiet eine „Grünfläche“ dar.

Mit der Darstellung einer Grünfläche für den Standort „Am Fleith / Lehrter Str.“ besteht das Erfordernis, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend der geplanten Nutzung anzupassen. Die Darstellung „Grünfläche“ soll demnach durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ersetzt werden.

Die Straße „Am Fleith“ im Norden des Plangebietes hat eine örtliche Erschließungsfunktion. Die Kreisstraße „Lehrter Str. – K134“ ist im Flächennutzungsplan als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diese werden anteilig im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 05/19 „Feuerwehr Immensen“. Die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 05/19 „Feuerwehr Immensen“ aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

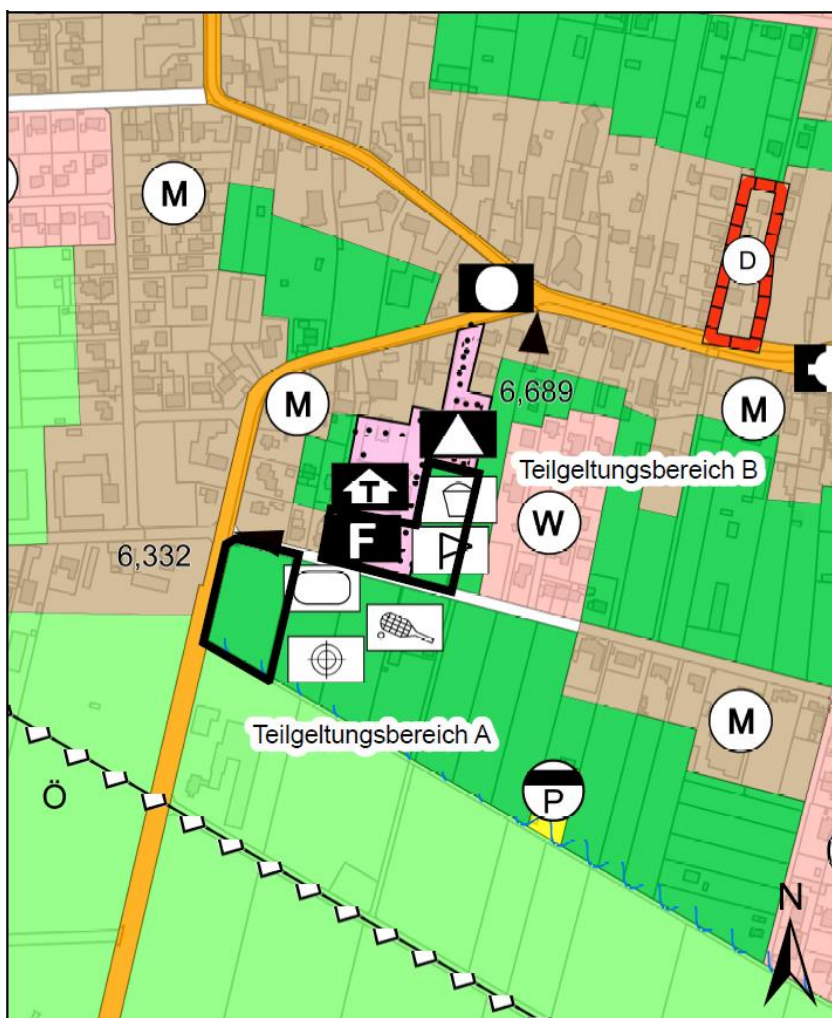


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte mit den Teilgeltungsbereichen A und B (ohne Maßstab)



Abbildung 4: Darstellung der geplanten 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte mit den Teilgeltungsbereichen A und B (ohne Maßstab)

## 1.7 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für die angrenzende Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Fleith“, den Sportplatz im Osten und die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude im Süden sowie westlich der Kreisstraße „Lehrter Straße – K134“ bestehen keine Bebauungspläne.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Mittelzentrum Lehrte befindet sich im Osten der Region Hannover. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 45.800 Einwohnern und Einwohnerinnen (Stand: 31.09.2023).

Der Ortsteil Immensen mit gut 2.400 Einwohnern und Einwohnerinnen liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Lehrte und ist ländlich geprägt. Die historischen Strukturen eines Waldhufendorfes sind trotz ergänzender Wohnbausiedlungen im Südosten

weiterhin erkennbar. Entlang der Dorfstraße befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen.

Immensen verfügt über eine angemessene Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen. Im Ortsteil befinden sich eine Grundschule mit Sporthalle und eine Kindertagesstätte im Verbund mit Arpke, eine Sportanlage mit Sportheim, eine Verwaltungsnebenstelle, ein Dorfladen sowie die in Rede stehende Ortsfeuerwehr.

Eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV besteht an der Bahnhaltestelle Immensen / Arpke mit direkter Anbindung nach Lehrte, Hannover und Wolfsburg. Die Buslinie 949 (Lehrte – Hämelerwald) sowie das Ruftaxi Lehrte ergänzen das ÖPNV Angebot. Durch die „Lehrter Straße – K134“ ist der Ortsteil sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Verkehrlich wird das Plangebiet durch die Straßen „Am Fleith“ und die Kreisstraße „Lehrter Straße – K134“ erschlossen.

Im Norden des Plangebietes schließt vorhandene Wohnbebauung überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern an. Im Osten befindet sich die Sportanlage Immensen, bestehend aus einem Rasensportplatz und einem Sportheim. Im Süden befinden sich Grünflächen und landwirtschaftliche Gebäude. Im Westen liegt die Kreisstraße „Lehrter Straße – K134“ und westlich davon ist eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle vorzufinden.



Abbildung 5: Luftbild mit Plangebietsgrenze

## **2.2 Natur und Landschaft, Artenschutz**

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht als 2. Teil der Begründung und wird zum Entwurf erstellt. Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzter Grünfläche.

Zur Bewertung des Bestandes erfolgte für das Plangebiet ab Frühjahr 2023 eine Kartierung der Biotoptypen sowie der Artengruppen Brutvögel. Durch das geplante Bauvorhaben am Ostrand von Immensen werden keine örtlichen Vogelvorkommen beeinträchtigt, weder individuell (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), noch hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), sofern die Hainbuchenallee nicht tangiert wird. Auch die Funktion als Nahrungshabitat – die von §44 BNatSchG nicht thematisiert wird – dürfte nur eine untergeordnete Rolle für einzelne Individuen spielen.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

## **2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten**

Das Plangebiet liegt auf ca. 61,5 m ü.NN und weist gemäß der durchgeführten Höhenvermessung im Rahmen des Bodengutachtens einen vergleichsweise ebenen Untergrund mit einem Höhenunterschied von ca. 0,2 m auf.

Im Bereich des Untersuchungsgrundstückes stehen gemäß der geologischen Karte von Niedersachsen unterhalb von humosem Oberboden (Mutterboden) Geschiebedecksand und glazifluviale Sande der Oberen Saale-Kaltzeit (Drenthe-Stadium) an.

Im Zuge der Feldarbeiten wurden unterhalb von 0,5 m bis 0,8 m dickem humosen, teilweise umgelagerten Oberboden, eiszeitliche Mittelsande mit unterschiedlichem Kiesanteil erbohrt. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde zwischen rd. 1,80 m und rd. 2,00 m unter derzeitiger Geländeoberkante (GOK) angetroffen.

Die erbohrten Böden (humoser Oberboden und die unterlagernden gewachsenen Sande) zeigen keine Auffälligkeiten. Sie lassen eine uneingeschränkte Verwertung außer (aus Vorsorgegründen) bei sensibler Folgenutzung zu.

Die ausgeführten Baugrundaufschlüsse geben die lithologische Abfolge für den jeweiligen Bohransatzpunkt, und damit die Baugrundverhältnisse nur punktuell wieder. Daher sollte bereits der Aushub begleitend bzw. nach Freilegung der Gründungssohlen eine Baustellenbegehung durch den / die Fachgutachter/in erfolgen.

Es liegt eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover mit Datum vom 14.11.2022 vor. Für das Plangebiet zeigen die Luftbilddaufnahmen keine Bombardierungen innerhalb des Planbe-

reiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Ordnung der Stadt Lehrte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

## 2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Im Osten grenzt ein Gehölzstreifen und im Westen befinden sich im Straßenbegleitgrün hochstämmige Bäume.

# 3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

## 3.1 Planungskonzept

Die Ortsfeuerwehr in Immensen stellt sich mit Stand vom ersten Quartal 2022 wie folgt dar:

Bei der Freiwilligen Feuerwehr Immensen handelt es sich um eine Stützpunkfeuerwehr. Sie verfügt über **153** Mitglieder, die sich wie folgt verteilen:

- Mitglieder Einsatzabteilung: **Gesamt 54**, davon 50 männlich & 4 weiblich
- Mitglieder Jugendfeuerwehr: **Gesamt 36**, davon 16 männlich & 20 weiblich
- Mitglieder Kinderfeuerwehr: **Gesamt 42**, davon 22 männlich & 20 weiblich
- Mitglieder Alters- & Ehrenabteilung: **Gesamt 21**, alle männlich

Der Ortsfeuerwehr stehen folgende Fahrzeuge zur Verfügung:

- 1 Hilfeleistungsfahrzeug HLF 10
- 1 Tanklöschfahrzeug TLF 24/50
- 1 Mannschaftstransportwagen MTW
- 1 Gerätewagen-Logistik

Laut Feuerwehrbedarfsplan sind jährlich im Zuständigkeitsbereich der Ortsfeuerwehr in Immensen ca. 22 Einsätze zu erwarten. Die Einsatzzahlen der Jahre 2020 und 2021 liegen zwar darunter, jedoch war die Einsatzzahl 2022 deutlich höher (Einsätze in 2020: 20; 2021: 20; 2022: 36).

Folgendes Raumprogramm für eine Stützpunktfeuerwehr wurde hierbei zugrunde gelegt:

Gebäude (Nutzfläche inkl. Verkehrs- und Konstruktionsflächen)	1.115 qm
Ausbaureserve (20 %)	223 qm
Verkehrsfläche Grundstück (40 %)	446 qm
Bewegungsfläche vor Halle	424 qm
Parkplätze	765 qm
Übungsfläche	250 qm
Waschplatz	100 qm
Sozialfläche	200 qm
Abstellfläche	200 qm
<b>Gesamt</b>	<b>3.723 qm</b>

Die Machbarkeitsstudie hat auf Grundlage des Raumprogrammes für die Errichtung eines Gebäudes mit Fahrzeughalle eine Bruttogrundfläche von ca. 1.426 m<sup>2</sup> ermittelt. Zudem sind ca. 27 Pkw- Stellplätze geplant, die ausschließlich den Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr zur Sicherstellung der Alarmbereitschaft zur Verfügung stehen sollen. Für den Bedarf an Außenflächen werden 2.608 m<sup>2</sup> benötigt.

Der Standort „Am Fleith / Lehrter Str.“ ermöglicht die Umsetzung des notwendigen Raumprogramms mittels Neubaus und zusätzlicher Erweiterungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Testgrundrisse entwickelt, um nachzuweisen, dass eine Umsetzung am Standort „Am Fleith / Lehrter Str.“ in Immensen möglich ist. Die Studie trifft hierzu folgende Aussagen:

- Umsetzung des notwendigen Raumprogramms inkl. Erweiterungsmöglichkeit mittels Neubaus möglich
- Abriss des Bestandes / graue Energie
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes am Altstandort
- Grundstücksfläche: ca. 5.002 m<sup>2</sup>
- BGF Neubau: ca. 1.426 m<sup>2</sup>
- Bedarf an Außenflächen: 2.608 m<sup>2</sup>
- Benötigte Grundstücksfläche: ca. 4.034 m<sup>2</sup>

Während der Errichtung der neuen Feuerwehr ist die Einsatzfähigkeit der vorhandenen Feuerwehr aufrecht zu erhalten. Das Bestandsgebäude soll nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubaus abgerissen werden. Im Rahmen der Umsetzungsbegleitung des Dorfentwicklungsplanes soll das vorhandene Gelände als Multifunktionsplatz umgestaltet werden.

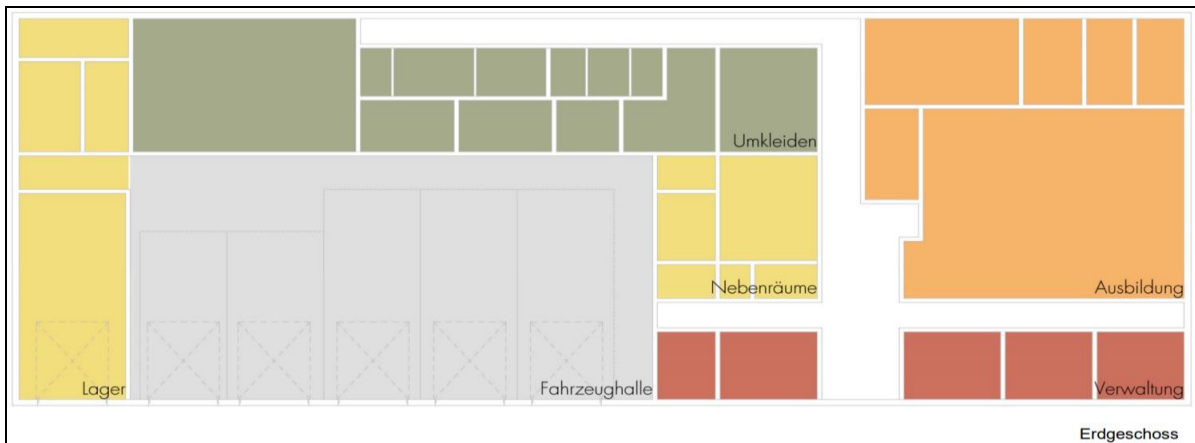


Abbildung 6: Testgrundriss Stützpunktfeuerwehr in Immensen (Auszug aus der Machbarkeitsstudie, Büro MOSAIK)



Abbildung 7: Übersichtskarte (Auszug aus der Machbarkeitsstudie, Büro MOSAIK)

### 3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Damit der Neubau der Feuerwehr in Immensen auf dem geplanten Standort „Am Fleith / Lehrter Straße“ realisiert und der damit verbundene notwendige Raumbedarf gedeckt werden kann, wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht u.a. der Grundflächenzahl eines Mischgebietes und ist für die erforderliche Grundfläche der geplanten Gebäude ausreichend. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das



Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Innerhalb dieses Rahmens sind die für diese Anlagen erforderlichen Flächen damit ebenfalls ausreichend. Die für die geplante Nutzung erforderliche Bebauung kann damit einschließlich der erforderlichen befestigten Bewegungsflächen, Flächen für Rangier- und Abstellvorgänge sowie mögliche Lagerflächen vollständig erfasst werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenze festgesetzt. Im Norden des Plangebiets kreuzen Wärmeleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Die Baugrenze befindet sich südlich der Leitung und wird demnach im Abstand von 1 m parallel zu den bestehenden Wärmeleitungen festgesetzt. Auch im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein notwendiger Abstand von 7,50 m zu der bestehenden Baumreihe des angrenzenden Sportplatzes einzuhalten. Dieser Bereich ist vor Bebauung zu schützen und ergibt sich aus dem Ablot des Kronenmantels der bestehenden Bäume zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand. Im Westen wird die Baugrenze mit dem mindesteinzuhaltenden Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgelegt. Im Süden ergibt sich die Baugrenze aus dem erforderlichen Räumstreifen des angrenzenden Grabens von 5m.

Weitere Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden nicht für erforderlich gehalten. Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung soll ein größeres Maß an Gestaltungsfreiheit belassen werden. Ein Ausgleich der betroffenen Belange, auch der benachbarten Wohnbebauung, kann ohne Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren gefunden werden.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt durch die vorhandene Straße „Am Fleith“ im Norden und die Kreisstraße „Lehrter Str. – K134“ im Westen. Die Straßen sind für die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort ausreichend dimensioniert.

Die vorhandenen Straßen werden jeweils zur Hälfte in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche, einschließlich der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der Straßenabschnitt der Kreisstraße „Lehrter Str. – K134“ entlang des Plangebietes liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt und ist im Eigentum der Region Hannover als Straßenbaulastträger.

Grundsätzlich gilt entlang der Kreisstraßen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) die sog. Anbauverbotszone. In der Anbauverbotszone gilt längs von Landes- oder Kreisstraßen, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter, vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über

Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen.

In einer ersten Abstimmung mit der Region Hannover (10.02.2023) wurde folgendes durch die Region Hannover mitgeteilt:

*„[...] die Ausnahme von der Anbauverbotszone gemäß § 24 NStrG kann ich Ihnen hiermit in Aussicht stellen. Welcher Abstand eingehalten werden müsste, wäre dann im Rahmen des kommenden Beteiligungsverfahrens zu klären.“*

### **3.5 Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Grünflächen

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wurzelschutzbereich“ in drei Metern Breite festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Grünfläche kann dieser Bereich von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten werden und dient zum Wurzelschutz der bestehenden Bäume auf dem angrenzenden Grundstück.

#### Fläche zum Erhalt von Bäumen

Im Bereich der Kreisstraße befinden sich einige Straßenbäume. Diese Bäume werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis unter Hinweise Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die in Bezug genommene Norm DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird bei der Stadt Lehrte - Fachdienst Stadtplanung - Rathausplatz 1, 31275 Lehrte dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.“

Die Festsetzung zur „Erhaltung von Bäumen“ dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

#### Anpflanzen von Bäumen

Darüber hinaus ist auf oder unmittelbar an den Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Im Stammbereich der Bäume muss eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> unverriegelt sein und vor Überfahrunge, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.

### 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Süden des Plangebietes wird ein Geh- und Fahrrecht in der Breite von 5 Metern festgesetzt. Dieser Bereich gilt zu Gunsten der Stadt Lehrte und dient den Unterhaltungsmaßnahmen am Graben des Fließgewässers „Im Fleith“.

Im Norden wird ein Leitungsrecht in der Breite von 2 Metern festgesetzt. Dieser Bereich gilt zu Gunsten der K & K Naturgas GmbH und dient den Unterhaltungsmaßnahmen der bestehenden Wärmeleitungen.

### 3.7 Schallimmissionen

Da mit den beabsichtigten Nutzungen Geräuschemissionen verbunden sind, wird zum Bauleitplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse eines entsprechenden Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 4 Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage des Vorentwurfs ist eine Flächenbilanz ermittelt worden und wird im Folgenden dargestellt:

Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	4.700	m <sup>2</sup>	81,4 %
Verkehrsflächen	ca.	800	m <sup>2</sup>	13,4 %
Grünfläche	ca.	300	m <sup>2</sup>	5,3 %
<b>Gesamt</b>	ca.	5.800	m <sup>2</sup>	100,0 %

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Kreisstraße „Lehrter Straße – K134“ ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der Feuerwehr Immensen soll durch zwei Zu- und Abfahrten erfolgen. Die ankommenden Einsatzkräfte sollen die vorhandene Straße „Am Fleith“ nutzen. Die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge soll über die „Lehrter Straße – K134“ erfolgen.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist über die Buslinie 949 gegeben. Die Entfernung zur Haltestelle „Immensen Abzw. Lehrte“ beträgt etwa 300 m.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet wird durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze sichergestellt.

Die Einhaltung der einschlägigen Merkblätter wie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie der DVGW-Regelwerke GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sind zu beachten.

#### 5.2.1 Strom, Gas, Wasser

Das Plangebiet wird an das Stromnetz angeschlossen. Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Leistungsauskünfte einzuholen.

Im Norden des Plangebiets befinden sich Wärmeleitungen. Diese sind auch für die weitere Planung mit einem Sicherheitsabstand von 1 m zu berücksichtigen. Es besteht die Möglichkeit an das vorhandene Nahwärmenetz angeschlossen zu werden. Ein Anschluss erfolgt über die Stadtwerke Lehrte GmbH. Träger des Nahwärmenetzes ist K&K Naturgas GmbH.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt mittels Anschlusses an die örtlichen Leitungsnetze. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Peine. Die im Plangebiet bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitungen verfügen in der Regel über eine ausreichende Anschlusskapazität.

#### 5.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschutzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min. über 2 Stunden als sichergestellt angesehen werden kann.

Soweit für das geplante kommunale Bauvorhaben ein größerer Bedarf erforderlich ist, wird dieser im Rahmen der Baugenehmigungsplanung in geeigneter Weise sichergestellt.

#### 5.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lehrte. Das Plangebiet kann an den Mischwasserkanal in der Straße „Am Fleith“ angeschlossen werden.

#### 5.2.4 Oberflächenwasserentsorgung

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird gemäß NIBIS-Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) als hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde eine Bodenuntersuchung erstellt. Für die Sande wurde ein  $k_f$ -Wert von ca.  $1,0 \times 10^{-4}$  m/s bis ca.  $9,2 \times 10^{-5}$  m/s (im Mittel:  $9,6 \times 10^{-5}$  m/s) ermittelt, was einer mittleren bis starken Durchlässigkeit entspricht.

Gemäß der DWA-A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage. Dementsprechend sind die glazifluviatilen Sande grundsätzlich für eine Versickerung geeignet – vorausgesetzt, die Unterkante Sohle des künftigen Versickerungskörpers hält den Mindestabstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Wasserstand ein.

Für die Untersuchungsfläche liegen keine langjährigen Grundwassermessdaten vor. Im Zuge der Feldarbeiten wurde kein Grundwasser angetroffen – dies lässt auf einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser schließen. Konkretere Aussagen zur Entwässerungskonzeption und zur Dimensionierung der Entwässerungsanlagen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

#### 5.2.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (Aha) durchgeführt.

#### 5.2.6 Telekommunikation

Der Träger der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG.

Das Telekommunikationsunternehmen htp führt derzeit den flächendeckenden Ausbau der Glasfaserinfrastruktur im Ortsteil Immensen durch.

## **6 Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit**

### **6.1 Lärmimmissionen**

Da mit der beabsichtigten Nutzung Geräuschemissionen verbunden sind, wurde zum Bauleitplanverfahren eine schallschutztechnische Untersuchung durch das Büro GTA mbH aus Hannover in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des entsprechenden Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6.2 Umweltbericht**

*Der Umweltbericht als Teil B der Begründung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.*

## **7 Durchführung des Bebauungsplanes**

Es ist geplant die Flächenverfügbarkeit mittels Erbpachtvertrag herzustellen.

Der Neubau der Feuerwehr Immensen, einschließlich der dafür erforderlichen Außenanlagen erfolgt durch die Stadt. Entsprechende Kosten hierfür sind im städtischen Haushalt vorzusehen.

Daneben entstehen der Stadt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Kosten für die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## 8 Abwägungsergebnisse

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

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

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

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

## 9 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/19 „Feuerwehr Immensen“ in Immensen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 05/19 „Feuerwehr Immensen“ in Immensen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den

Bürgermeister

## 10 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den

---

Bürgermeister