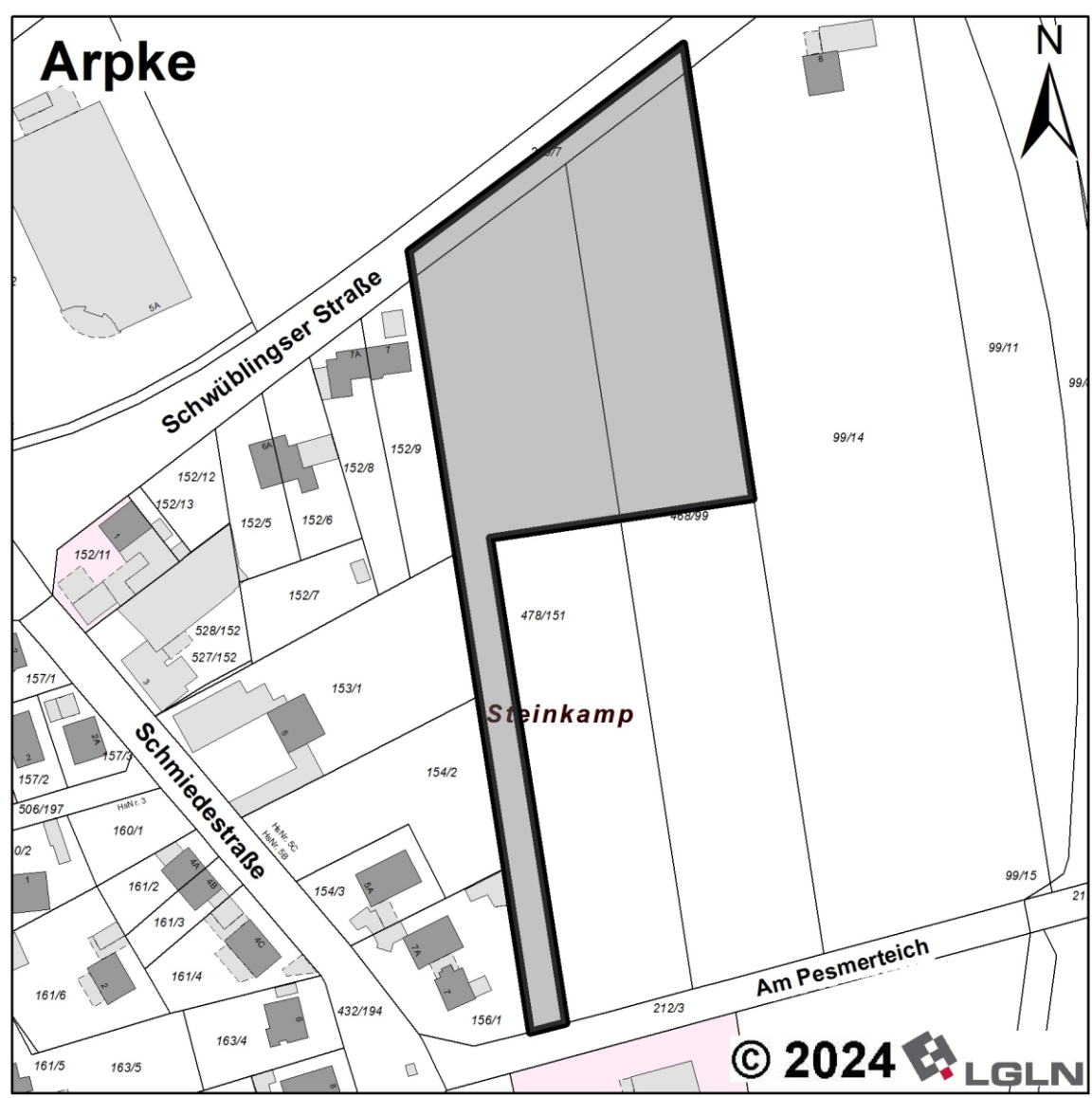


VORENTWURF

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 03/22 „Feuerwehr Arpke“
in Arpke**

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Anlass | 4 |
| 1.2 | Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis | 5 |
| 1.3 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs | 6 |
| 1.4 | Standortalternativen / Begründung der Standortwahl | 7 |
| 1.5 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 10 |
| 1.6 | Flächennutzungsplan | 11 |
| 1.7 | Rechtskräftige Bebauungspläne | 13 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 13 |
| 2.1 | Lage im Gemeindegebiet, | 13 |
| 2.2 | Bodenbeschaffenheit, Altlasten | 14 |
| 2.3 | Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 15 |
| 2.4 | Baulich genutzte Flächen, Freiflächen | 15 |
| 3 | Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes | 15 |
| 3.1 | Planungskonzept | 15 |
| 3.2 | Flächen für den Gemeinbedarf | 17 |
| 3.3 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 18 |
| 3.4 | Verkehrsflächen | 18 |
| 3.5 | Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 18 |
| 3.6 | Schallimmissionen | 19 |
| 4 | Städtebauliche Werte | 19 |
| 5 | Erschließung | 19 |
| 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 |
| 6 | Auswirkungen auf Umweltbelange | 21 |
| 6.1 | Lärmimmissionen | 21 |
| 6.2 | Umweltbericht | 21 |
| 7 | Durchführung des Bebauungsplanes | 22 |
| 8 | Abwägungsergebnisse | 22 |
| 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 |
| 9 | Verfahrensvermerke | 22 |
| 10 | Inkrafttreten | 23 |

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen. Dazu haben sie insbesondere die erforderlichen Anlagen, Mittel und Geräte bereitzuhalten, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen, für die Aus- und Fortbildung der Angehörigen ihrer Feuerwehr zu sorgen und 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 Feuerwehrbedarfsplanes¹ überprüft und festgelegt. Dieser ist im Jahr 2020 (Ratsbeschluss: 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 die einzelnen Standorte sind hierbei Handlungsempfehlungen abgegeben worden.

Die Ortsfeuerwehr Arpke ist als Stützpunktfeuerwehr eingerichtet. Es sind eine Jugendfeuerwehr und Kinderfeuerwehr vorhanden. Der derzeitige Standort der Feuerwehr Arpke mit einem Feuerwehrhaus befindet sich an der Ecke der Teichstraße / Am Teich im Bereich des alten Dorfgebietes.

Laut Feuerwehrbedarfsplan sind jährlich im Zuständigkeitsbereich der Ortsfeuerwehr Arpke ca. 17 Einsätze zu erwarten. Die Einsatzzahlen der Jahre 2020 - 2022 liegen sogar deutlich höher (Einsätze in 2020: 25; 2021: 24; 2022: 44).

Der Feuerwehrbedarfsplan stellt für das Feuerwehrhaus Arpke folgendes fest: Es fehlen Pkw-Stellplätze im Außenbereich. Im Feuerwehrhaus fehlen getrennte Umkleidebereiche und es herrschen insgesamt sehr beengte Verhältnisse. Aus dem Jugendfeuerwehrraum fehlt ein ausreichend dimensionierter zweiter Rettungsweg [s. Kapitel 7.7.3].

Weiter wird 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 Feuer-

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

wehrhäusern (vgl. 4.4. und 8.6.) muss ein Bausanierungs- und Bauertüchtigungsprogramm erstellt werden [s. Kapitel 8.6 und 11.3].

Aufgrund der Ergebnisse des Feuerwehrbedarfsplans wurde das Architekturbüro MOSAIK aus Hannover im Jahr 2021 mit einer Machbarkeitsstudie² beauftragt (s. Kap. 1.4 Prüfung von Planungsalternativen). Die Machbarkeitsstudie beinhaltet eine Prüfung der Feuerwehrstandorte mit Handlungsbedarf, wie und ob das erforderliche Raumprogramm zum einen am Altstandort der Feuerwehren durch Anbau oder Abriss und Neubau dargestellt werden kann. Zum anderen bildet es Möglichkeiten zum Neubau an neuen Standorten ab. Für den Standort Arpke kommt die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass aufgrund der mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten auf dem vorhandenen Grundstück ausschließlich ein Neubau an einem neuen geeigneten Standort allen Anforderungen gerecht werden kann.

Darüber hinaus hat die Stadtfeuerwehrführung der Freiwilligen Feuerwehr in Lehrte aus feuerwehrtechnischer Sicht mit Datum vom 15.04.2021 eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt. Es wurden Standorte in der Straße Zum Grafhorn (West- und Ostseite), in der Schwüblingser Straße (Nord- und Südseite) sowie Am Waldbad/Am Hainhop geprüft. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die beiden Standorte in der Schwüblingser Straße in der feuerwehrtechnischen Bewertung den anderen Standorten gegenüber als tragfähigste Standorte für eine langfristige Nutzung durch die Feuerwehr erweisen. Da das Grundstück auf der Nordseite der Schwüblingser Straße nicht verfügbar ist, soll der Neubau der Feuerwehr auf dem Grundstück südlich der Schwüblingser Straße erfolgen. Die Erschließung ist über die Schwüblingser Straße gewährleistet.

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 den Neubau der Feuerwehr Arpke am nordöstlichen Siedlungsrand von Arpke geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird daher 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 Arpke 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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr Arpke“ durchgeführt.

² Machbarkeitsstudie, Architekturbüro MOSAIK, Hannover, 09/2021

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Arpke der Flur 1:

- Teilbereich des Flurstücks 478/151 sowie
- Teilbereich des Flurstück 468/99 sowie
- einen Teilbereich des Straßenflurstücks 209/7.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

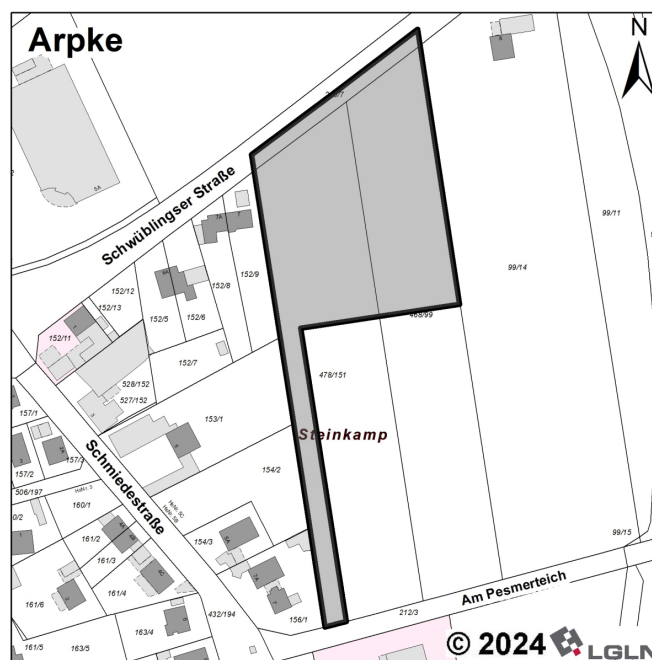
im Norden: durch die Mittelachse der Schwüblingser Straße

im Osten: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 468/99 sowie durch eine Parallele in einem Abstand von 10 m zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 478/151

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 478/151 sowie durch eine Senkrechte, die in einem Abstand von ca. 78 m von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 478/151 bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 468/99 verläuft

im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 478/151.

Sämtliche Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Arpke.



Geltungsbereich

1.4 Standortalternativen / Begründung der Standortwahl

Am vorhandenen Standort gibt es keine Umbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten.

Folgende Kriterien sind auch unter Berücksichtigung der feuerwehrtechnischen Erfordernisse in die Standortwahl eingeflossen:

- Flächengröße von mind. 4.200 m² ³
- **günstige Lage** im „Haufendorf“ Arpke
- 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
 - o **Alarmanfahrt:** 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:** Soziale Kontrolle am Standort

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

| | Standort | Zusammenfassende Bewertung |
|----|--------------------------|---|
| 1. | Zum Grafhorn (Westseite) | Die Fläche wird im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche und aufgrund der angrenzenden Hofstelle als gemischte Baufläche dargestellt. Insgesamt beträgt die Größe der Entwicklungsfläche ca. 1,2 ha. Das ISEK empfiehlt die Fläche als bevorzugt zu entwickelnde Wohnbaufläche. Grundsätzlich wird eine Entwicklung der Fläche als kleines Wohngebiet städtebaulich als sinnvoll betrachtet. Auch ein weiterer Bedarf an |

³ Für das geforderte Raumprogramm für den Neubau Feuerwehrhauses in Arpke hat das Büro MO-SAIK Architekten eine erforderliche Größe des Baugrundstücks von ca. 4.200 m² ermittelt.

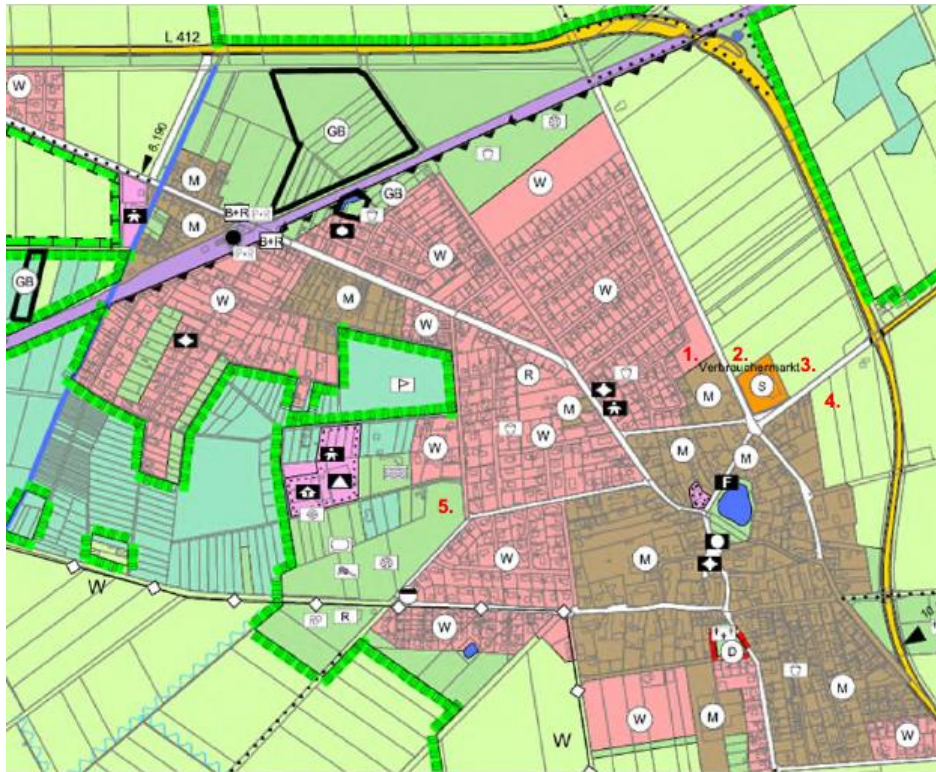
| | | |
|----|----------------------------------|---|
| | | <p>Wohnraum in Arpke besteht.</p> <p>Aufgrund der besseren Eignung als Wohnbaufläche und der Störwirkung auf die direkt angrenzende Wohnbebauung ist der Standort städtebaulich <u>nicht</u> geeignet.</p> |
| 2. | Zum Grafhorn (Ostseite) | <p>Die Fläche grenzt im Süden an den vorhandenen Supermarkt an. Derzeit wird die Fläche als Grüngutsammelstelle genutzt. Diese Nutzung hat sich hier etabliert. Eine Verlagerung mangels Alternativstandorten erscheint nicht möglich. Darüber hinaus befindet sich westlich dieses Standorts die o.a. Fläche (Nr. 1) als potenzieller Wohnstandort. Eine direkte Nachbarschaft zu Wohnen sollte vermieden werden, sofern andere Standorte zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Standort wird <u>nicht</u> empfohlen.</p> |
| 3. | Schwüblingser Straße (Nordseite) | <p>Die Fläche grenzt im Westen an den vorhandenen Supermarkt und befindet sich im Ortseingangsbereich von Arpke. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Außenbereich.</p> <p>Aufgrund der Lage und der geringen Störwirkung auf das Umfeld ist der Standort städtebaulich <u>sehr gut geeignet</u>.</p> <p>Bei einer möglichen Realisierung ist der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der Ortsrandlage ist die Fläche landschaftsgerecht einzugrünen. Der ansässige Edeka-Markt hat Erweiterungsabsichten, die zur Standortsicherung in einem verträglichen Rahmen städtebaulich sinnvoll sind (derzeitige Prüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts).</p> <p>Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist nicht gegeben.</p> |
| 4. | Schwüblingser Straße (Südseite) | <p>Die Fläche grenzt im Westen an vorhandene Wohnbebauung und befindet sich im Ortseingangsbereich von Arpke. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Außenbereich.</p> <p>Aufgrund der Lage ist der <u>Standort städtebaulich geeignet</u>, es besteht jedoch eine Störwirkung auf das angrenzende Wohnumfeld.</p> <p>Bei einer möglichen Realisierung sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der Ortsrandlage ist die Fläche land-</p> |

| | | |
|----|-------------------------|--|
| | | schaftsgerecht einzugrünen. Ggf. sind Lärmvorkehrungen zur westlichen Wohnbebauung erforderlich. |
| 5. | Am Waldbad / Am Hainhop | <p>Die Fläche befindet sich im westlichen Bereich von Arpke und ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. In räumlicher Nähe befinden sich im Westen die Grundschule, das Waldbad und Sportanlagen.</p> <p>Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Außenbereich. Zur Verbesserung der Hochwassersituation sollen, sofern eine Grundstücksverfügbarkeit erreicht werden kann, Regenrückhalteanlagen in diesem Bereich angelegt werden. Das Grundstück ist aufgrund der örtlichen Höhenlagen hierfür besonders gut geeignet. Darüber hinaus sind die verbleibenden Flächen aufgrund der räumlichen Lage für eine Wohnbauentwicklung geeignet.</p> <p>Aufgrund der Anforderungen an den Hochwasserschutz, der besseren Eignung als Wohnbaufläche und der Störwirkung auf die direkt angrenzende Wohnbebauung ist der Standort städtebaulich nicht geeignet.</p> |

Die Feuerwehr Lehrte hat mit Datum vom 15.04.2021 eine Bewertung möglicher Standorte für ein Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Arpke aus feuerwehrtechnischer Sicht vorgelegt:

Zusammenfassung

| | | | Bewertungspunkte |
|----|--------------------------------|---------------------------------|------------------|
| 1. | Zum Grafhorn (Westseite) | städtebaulich nicht geeignet | 43 |
| 2. | Zum Grafhorn (Ostseite) | städtebaulich nicht empfohlen | 45 |
| 3. | Schwüblingser Str. (Nordseite) | städtebaulich sehr gut geeignet | 54 |
| 4. | Schwüblingser Str. (Südseite) | städtebaulich geeignet | 51 |
| 5. | Am Waldbad / Am Heinhop | städtebaulich nicht geeignet | 40 |



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit untersuchten Standorten

Als Entscheidung der Feuerwehrführung werden die Standorte Schwüblingser Str. (Nordseite und Südseite) präferiert.

Die anderen untersuchten Standorte an der Straße Zum Grafhorn und Am Waldbad sind für die beabsichtigte Nutzung aufgrund der o.g. Kriterien und Nutzungskonkurrenzen nicht geeignet. Weitere Standortalternativen sind nicht vorhanden.

Angesichts der Kriterien kommt auch die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass für den Standort zum Neubau der Feuerwehr Arpke nur der Neubau an der Schwüblingser Straße in Frage kommt.

Der im Osten des Ortsteils Arpke gelegene Standort bietet ein ausreichendes Flächenpotential für den beabsichtigten Neubau des Feuerwehrhauses mit den erforderlichen Außenanlagen sowie Platz für spätere Erweiterungsmöglichkeiten. Positiv zu bewerten ist die direkte Lage an der Schwüblingser Straße, die ausreichend dimensioniert ist. Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist gegeben.

1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Der Ortsteil Arpke wird im Verbund mit Immensen als „ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ (Abschnitt 2.1.4 Nr. 02, Satz 1 als Ziel der Regionalplanung festgelegt. Hiernach ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung (siehe 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 (siehe Abschnitt 2.1.3 Ziffer 01) beeinträchtigen.

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

1.6 Flächennutzungsplan

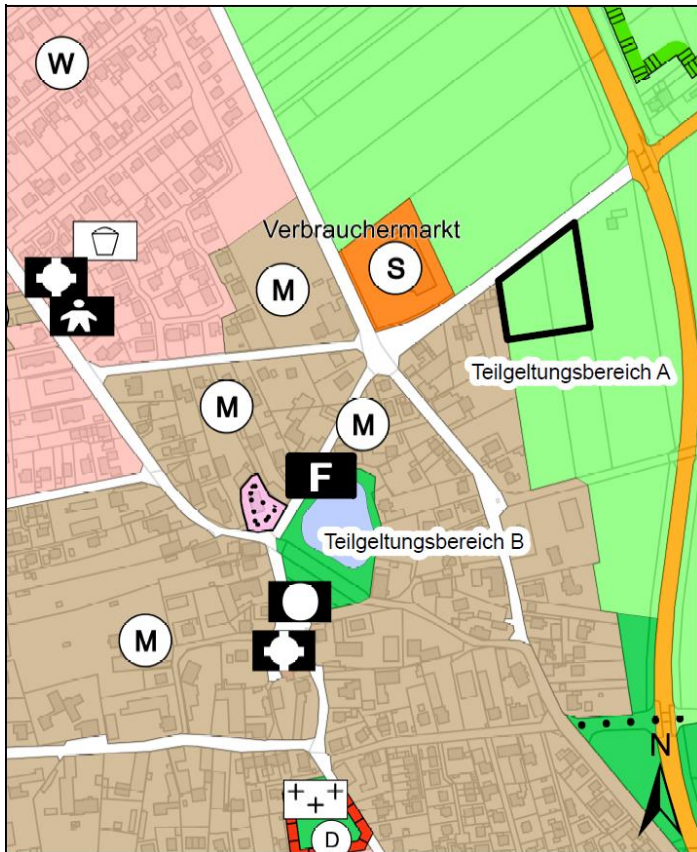
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte, Rechtswirksam: 13.09.2007) der Stadt Lehrte stellt für das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Mit der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft für das Plangebiet besteht das Erfordernis, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzupassen. Eine entsprechende 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehr Arpke“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/22 „Feuerwehr Arpke“.

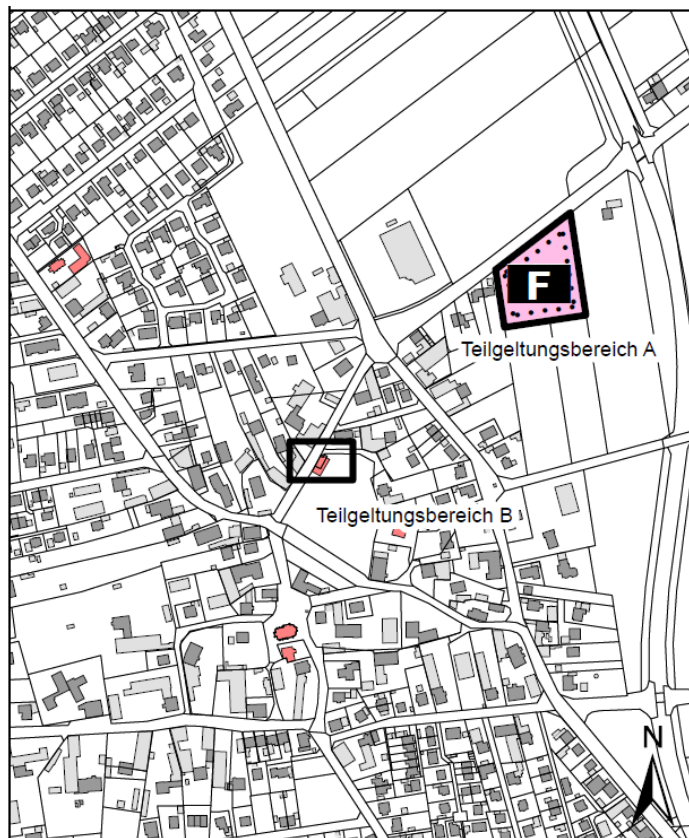
Für das Plangebiet wird dabei entsprechend der geplanten Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die Zweckbestimmung ‚Fläche für die Landwirtschaft am geplanten Standort sowie die Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ am aktuellen Standort der Feuerwehr entfallen.

Die „Schwüblingser Straße“ im Norden des Plangebietes hat eine örtliche Erschließungsfunktion und wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 03/22 „Feuerwehr Arpke“ aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte
(ohne Maßstab)



16. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

1.7 Rechtskräftige Bebauungspläne

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Nordwesten (nördlich der Schwüblingser Straße) setzt der Bebauungsplan Nr. 03/17 „Nahversorgungsmarkt Schwüblingser Straße“ ein „Sondergebiet Markt“ fest.

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 Einwohner (Stand: 30.09.2023).

Der Ortsteil Arpke mit gut 2.990 Einwohnern liegt im Nordosten des Stadtgebiets und ist ländlich geprägt. Die historischen Strukturen eines Haufendorfes sind trotz ergänzender Wohnbausiedlungen im Nordosten und Süden der historischen Bebauung weiterhin erkennbar. Im Bereich des eiszeitlichen Teiches befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen.

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

Eine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV besteht an der Bahn-Haltestelle Immensen/Arpke mit direkter Anbindung nach Lehrte, Hannover und Wolfsburg. Die Buslinien 946 nach Burgdorf und Dollbergen und 949 nach Lehrte und Hämelerwald ergänzen das ÖPNV-Angebot.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist über die Bushaltestelle Schwüblingser Straße der Linien 946 und 949 gegeben. Durch die L 412, ist der Ortsteil sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Der Feuerwehr Standort Schwüblingser Straße liegt im Osten des Ortsteils Arpke und ist dennoch aufgrund der Ausprägung der Siedlungsstruktur als Haufendorf gut erreichbar gelegen. Verkehrlich wird das Plangebiet durch die Straße Schwüblingser Straße erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Arpke südlich der Schwüblingser Straße. Der Nahbereich des Plangebietes ist geprägt durch die westlich angrenzende Wohnbebauung sowie den nördlich der Schwüblingser Straße befindlichen Nahversorger. Im Süden und Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Ackerbauflächen.



Luftbild

2.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Das Plangebiet liegt auf ca. 66 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) glazifluviale Sande der Oberen Saale-Kaltzeit (Drenthe-Stadium) an.

Im Zuge der Feldarbeiten wurden unterhalb von 0,4 m bis 0,6 m dickem humosen Oberboden, eiszeitliche Mittelsande mit unterschiedlichem Kiesanteil erbohrt. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in keiner der Rammkernsondierungen (RKS) 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.

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) mit Datum vom 22.03.2023 vor. Danach wird in diesem Bereich keine Kampfmittelbelastung vermutet. 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.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lehrte.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Im Osten schließen sich ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen an.

3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungskonzept

Die Ortsfeuerwehr Arpke stellt sich mit Stand vom II. Quartal 2023 wie folgt dar:

Bei der Freiwilligen Feuerwehr Arpke handelt es sich um eine Stützpunkfeuerwehr.

Es ist eine Jugendfeuerwehr und eine Kinderfeuerwehr vorhanden.

Sie verfügt über **79** Gesamtmitglieder (aktive Mitglieder, s. S. 84 Bedarfsplan), die sich wie folgt verteilen:

- Mitglieder Einsatzabteilung: **Gesamt 43**, davon 48 männlich u. 5 weiblich
- Mitglieder Jugendfeuerwehr: **Gesamt 16**, davon 13 männlich u. 3 weiblich
- Mitglieder Kinderfeuerwehr: **Gesamt 8**, davon 6 männlich u. 2 weiblich
- Mitglieder Alters & Ehrenabteilung: **Gesamt 12**, davon 12 männlich u. 0 weiblich

Der Ortsfeuerwehr stehen folgende Fahrzeuge zur Verfügung:

- 1 Mannschaftstransportwagen MTW
- 1 Löschgruppenfahrzeug LF 10

Laut Feuerwehrbedarfsplan sind jährlich im Zuständigkeitsbereich der Ortsfeuerwehr Arpke ca. 19 Einsätze zu erwarten. Die Einsätze im Jahr 2020 betragen 25, im Jahr 2021 24 und 2022 44.

Wie bereits unter Pkt. 1.1 erläutert wurde aufgrund der Ergebnisse des Feuerwehrbedarfsplans das Architekturbüro MOSAIK aus Hannover mit einer Machbarkeitsstudie zu den Feuerwehrstandorten in Lehrte beauftragt. Für den Standort Arpke ist die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Neubau erforderlich ist. Dieser kann auf dem Standort südlich der Schwüblingser Straße realisiert werden.

Folgendes Raumprogramm für eine Stützpunkfeuerwehr wurde zugrunde gelegt:

| | |
|---|-----------------|
| Gebäude (Nutzfläche inkl. Verkehrsflächen- und Konstruktionszuschlag) | 1.215 qm |
| Ausbaureserve (20 %) | 243 qm |
| Verkehrsfläche Grundstück (40 %) | 486 qm |
| Bewegungsfläche vor Halle | 424 qm |
| Parkplätze | 765 qm |
| Übungsfläche | 250 qm |
| Waschplatz | 100 qm |
| Sozialfläche | 150 qm |
| Abstellfläche | 200 qm |
| Gesamt | 3.833 qm |

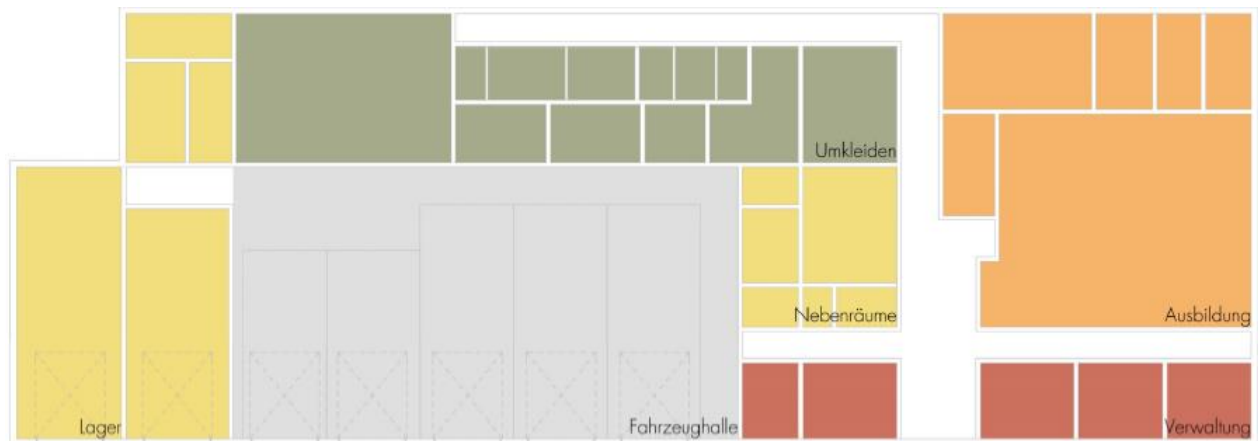
Die Planung sieht die Errichtung eines Gebäudes mit Fahrzeughalle auf der Fläche mit ca. 1.520 m² Nutzfläche vor. Zudem sind ca. 21 Pkw- Stellplätze geplant, die ausschließlich den Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr zur Sicherstellung der Alarmbereitschaft zur Verfügung stehen. Für den Bedarf an Außenflächen werden ca. 2.620 m² benötigt. Die Zu- und Abfahrt des Betriebsgeländes der Feuerwehr erfolgt über die Schwüblingser Straße

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Testgrundrisse entwickelt, um nachzuweisen, dass eine Umsetzung am erweiterten Standort Arpke möglich ist. Die Ergebnisse der Studie, die sich auf das Grundstück nördlich der Schwüblingser Straße bezieht, sind auf das Grundstück südlich der Schwüblingser Straße übertragbar. Für den Neubau der Feuerwehr in Arpke werden in der Studie hierzu folgende Aussagen getroffen:

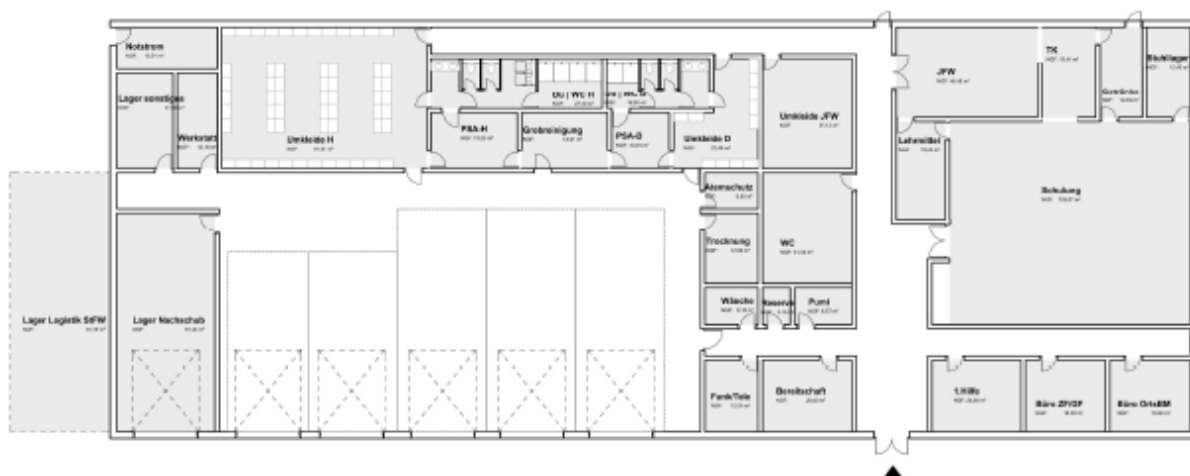
- Umsetzung des notwendigen Raumprogramms mittels Neubaus möglich

- Erweiterungsmöglichkeit
- Günstiger Grundstückszuschnitt; flexible Positionierung
- Grundstücksfläche: ca. 5.163 m²
- BGF Neubau: ca. 1.515,31 m²
- Bedarf an Außenflächen: ca. 2.618,00 m²
- Benötigte Grundstücksfläche: ca. 4.133,31 m²

Auszüge aus der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros MOSAIK:



Testgrundriss Feuerwehr in Arpke:



Testgrundriss Standardtyp - Grundorganisation

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Ziel des Bebauungsplans ist der Neubau der Feuerwehr Arpke. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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 überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Um eine die Anordnung der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück möglichst flexibel gestalten zu können, werden die Baugrenzen im Abstand von 3 m zu den Straßenflächen und den geplanten Grünflächen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen 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 über die Schwüblingser Straße. Die Straße ist für die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort ausreichend dimensioniert. Ein weiterer Ausbau von Verkehrsfläche ist daher nicht erforderlich.

Die vorhandene Straße wird ab der Mittelachse der Straße in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche einschließlich der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

Erhalt von Bäumen

Es ist vorgesehen, die in der Schwüblingser Straße vorhandene Baumreihe im weiteren Verlauf des Verfahrens einzumessen und als zu erhalten festzusetzen. Dies wird zum Entwurf des Bebauungsplans konkretisiert.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets im Osten und Süden des Plangebietes sowie im Westen entlang der vorhandenen Bebauung wird ein 5 bzw. 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

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 10 m² unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.

3.6 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.

| | | |
|---|-----------------------------|--------------|
| Flächen für den Gemeinbedarf | 5.986 m ² | 58,6 % |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 3.592 m ² | 35,1 % |
| Verkehrsflächen | 645 m ² | 6,3 % |
| Gesamt | 10.223 m² | 100 % |

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schwüblingser Straße erschlossen. Die Straße ist für die geplante Nutzung ausreichend dimensioniert. Ein weiterer Ausbau von Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich. Über die unmittelbare Anbindung der Schwüblingser Straße an die L 412 ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist über die Bushaltestelle Schwüblingser Straße der Linien 946 und 949 gegeben. Die Entfernung zur Haltestelle Schwüblingser Straße beträgt ca. 400 m.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze angeschlossen.

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

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Leistungsauskünfte einzuholen.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Peine.

5.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschatzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die für den Grundschatz 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

Das Plangebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sämtliches anfallendes Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt.

5.2.4 Oberflächenwasserentsorgung

Voraussetzung für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind gut durchlässige Böden sowie ein Abstand zum Grundwasser min mindestens 1 m.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde eine Bodenuntersuchung erstellt. Für die Sande wurde ein k_f -Wert von ca. $1,1 \times 10^{-4}$ m/s bis ca. $8,5 \times 10^{-5}$ m/s (im Mittel: $9,8 \times 10^{-5}$ m/s) ermittelt, was einer mittleren bis starken Durchlässigkeit entspricht.

Gemäß der DWA-A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k_f -Wert im Bereich von 5×10^{-3} m/s bis 6×10^{-6} m/s. liegen. 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 plant derzeit den flächendeckenden Ausbau der Glasfaserinfrastruktur im Ortsteil Arpke. Ein Anschluss der kommunalen Liegenschaften ist hierbei geplant.

6 Auswirkungen auf Umweltbelange

6.1 Lärmimmissionen

Da mit den beabsichtigten Nutzungen Geräuschemissionen verbunden sind, wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Umweltbericht

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

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ist eine avifaunistische Potentialabschätzung zum möglichen Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen beauftragt worden. Dabei sollen die sich an der Schwüblingser Straße befindenden Straßenbäume auch auf das Vorhandensein von Höhlen/Brutstätten untersucht werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingefügt.

7 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt.

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

Darüber hinaus 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. 03/22 „Feuerwehr Arpke“ in Arpke 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 ausgelegt.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 03/22 „Feuerwehr Arpke“ in Arpke 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