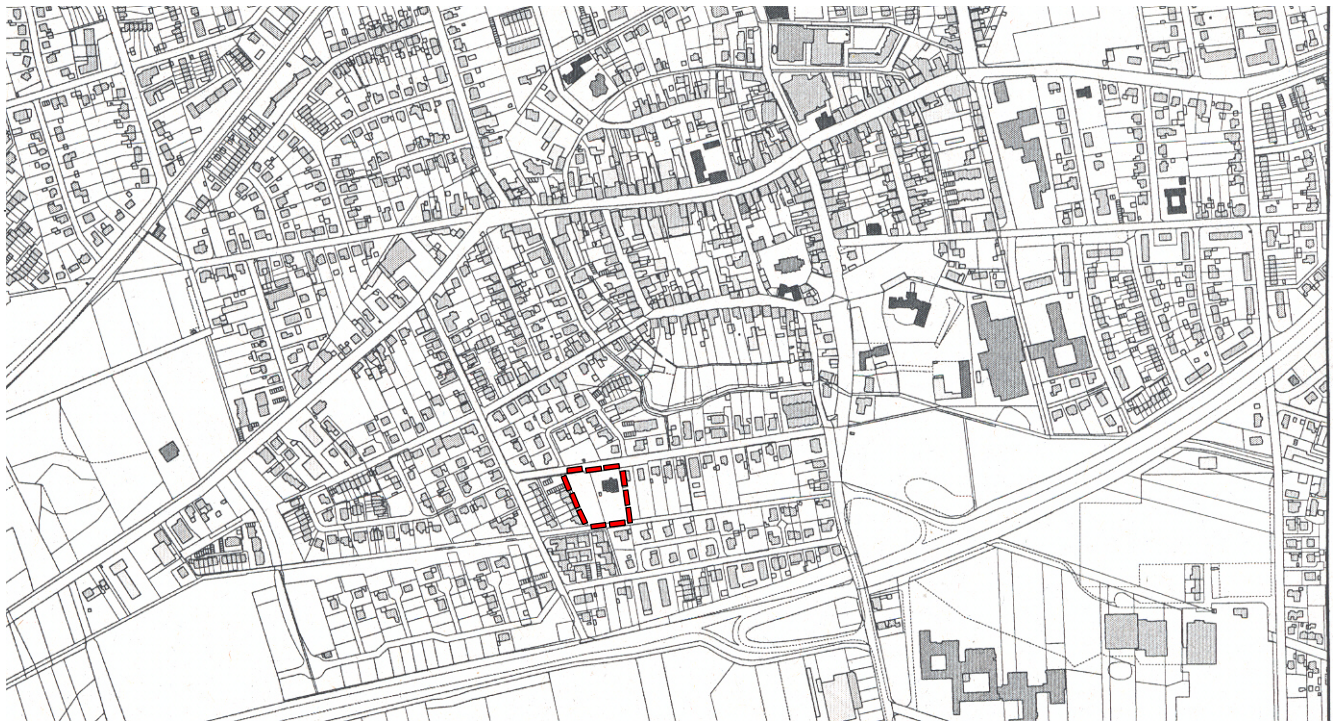


Region Hannover

Stadt Springe

Stadtteil Springe

8. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

Az.: 61 20 20 / 8-8

Dieser Plan wurde ausgearbeitet von:
Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30161 Hannover

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Ausgangssituation	2
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2 Planungsvorgaben	2
2. Inhalt der Planung	3
2.1 Städtebauliches Konzept	3
2.2 Bauliche Nutzung, Städtebauliche Werte	3
2.3 Verkehrliche Erschließung	4
2.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	4
2.5 Wasserwirtschaft	6
2.6 Ver- und Entsorgung	6
3. Auswirkungen der Planung	7
3.1 Belange des Umweltschutzes	7
3.2 Belange der Infrastrukturversorgung	8
3.3 Archäologische Bodendenkmalpflege	8
4. Kosten	8
5. Verfahren	9

Umweltbericht

1. Einleitung	11
2. Beschreibung + Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3. Entwicklungsprognose	13
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	13
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
6. Zusätzliche Angaben	14

Planverfasser im Auftrag der Stadt Springe am Deister

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung

Lister Meile 21
30161 Hannover
Tel. 05 11 - 1 43 91/92
Fax 05 11 - 1 53 38

Bearbeiter: Dr.-Ing. Harald Meyer
Dipl.-Ing. Karin Bukies (Umweltbericht)

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Gebiet umfasst ca. 0,47 ha im südlichen Bereich der Ortslage von Springe und liegt zwischen der Straße „In der Worth“ im Norden, angrenzender Wohnbebauung im Osten, dem „Großen Graben“ im Süden und einer öffentlichen Wegeverbindung im Westen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 „Alter Sportplatz“, unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 7 „In der Worth / Zum Dammfeld“. Es umfasst sowohl eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ als auch eine daran angrenzende öffentliche Grünfläche, die künftig als Bauflächen (W) entwickelt werden sollen.

Da die Absicht zur Umnutzung der Jugendherberge zu allgemeinen Wohnzwecken sowie zur Realisierung von Wohngebieten (W) nicht im Einklang mit der Darstellung des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Springe für diesen Bereich steht, soll die notwendige Anpassung im Rahmen dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, damit so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes geschaffen werden.

1.2 Planungsvorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover zeigt die Stadt Springe als Mittelzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe und Entwicklung von Wohnstätten (W) sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (E). Zur Stadt Springe gehören mit den Ortsteilen Bennigsen, Eldagsen und Völksen ferner ländlich strukturierte Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen, die jedoch in der Priorität gegenüber der Kernstadt als nachrangig anzusehen sind. Des Weiteren liegen das Stadtgebiet Springes und damit auch das Plangebiet selbst innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft, in weiterem Abstand umgeben von Vorsorge- und Vorranggebieten für Natur und Landschaft, die wiederum in größerer Distanz zum Siedlungsbereich mit Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung überlagert sind. Ferner ist hervorzuheben, dass die Ortslage von Springe in zentraler Lage über einen Bahnhof mit Park & Ride - sowie Bike & Ride - Plätzen an der Bahnlinie Hannover-Hameln verfügt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Springe sowohl wegen seiner landschaftlichen Lagegunst als auch wegen seiner sehr guten Verkehrsanbindung zu den beliebtesten Wohnstandorten in der Region Hannover zählt. Die durch die vorliegende Planung vorbereitete Stärkung der Wohnfunktionen im Kernort Springe steht im Einklang mit den Zielen der Regionalen Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Springe stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf „Jugendherberge“ sowie als Grünfläche dar. Die umliegenden Gebiete sind als Wohngebiete "W" festgesetzt. Da die im Parallelverfahren durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 derzeit noch nicht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht, ist dessen Änderung erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Bereich südlich der Straße "In der Worth" und nördlich angrenzend an den Großen Graben soll gänzlich einer künftigen Wohnnutzung zugeführt werden. Zu diesem Zwecke sind die "Fläche für Gemeinbedarf" sowie die öffentliche Grünfläche in "Wohnbaufläche" umzuändern, damit auf der Ebene des Bebauungsplanes ein "Allgemeines Wohngebiet"(WA) daraus entwickelt werden kann.

Grundidee der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurfskonzeption ist eine innere Stickerschließung mit Anbindung an die Straße „In der Worth“, die in Nord-Süd-Richtung in das Gebiet hineinführt. So entsteht ein zusammenhängendes Baufenster für Bauungen mit Einzel- oder Doppelhäusern. Das Gebäude der ehemaligen Jugendherberge liegt in einem eigenen Baufenster, das den Gebäudebestand aufnimmt. Um die Charakteristik dieses Gebäudes weiterhin zu sichern, befindet sich südlich ein weiteres Baufenster in einigem Abstand. Durch diese Erschließungs- und Bauungskonzeption gelingt es, die überwiegende Mehrzahl der im Plangebiet wachsenden und zum Teil auch festgesetzten Solitärbäume zu erhalten. Damit wird sowohl dem Vermeidungsgebot hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Eingriffes weitgehend entsprochen, als auch ein Optimum für die gestalterische Einbindung der künftigen Wohnbauung erreicht.

2.2 Bauliche Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das Gebiet entsprechend den o. g. Zielsetzungen der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Charakter dieses Wohngebietes nicht zu gefährden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Um für das neue Siedlungsgebiet ein Optimum an Ausnutzung einerseits und zurückhaltender Einbindung in die vorhandene bauliche Umgebung andererseits zu erzielen, werden relativ geringe Ausnutzungsziffern gewählt: GRZ = 0,4 und GFZ = 0,6. Mit der mäßigen Ausnutzung wird einer übermäßigen Versiegelung und einer unangemessenen Dichte entgegengewirkt. Dichte und Freiraumkonzeption unterstützen die Zielstellung, den naturschutzrechtlichen Anforderungen weitgehend im Gebiet selbst zu entsprechen.

Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Planungsgebietes	=	4.650 m ²	(100%)
Allgemeine Wohngebiete WA	=	3.406 m ²	(73,0%)
Erschließung	=	357 m ²	(8,0%)
Grünflächen (Gewässer-Randstreifen)	=	542 m ²	(12,0%)
Gewässer Großer Graben	=	345 m ²	(7,0%)
Summe:	=	4.650 m²	(100%)

Der Einwohnerzuwachs lässt sich auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zur im Parallelverfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit zwischen sechs und zehn Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Belegung mit 2,0 Pers./ WE mit 12-20 Personen beziffern. Die Dichtewerte betragen so ca. 12-20 WE/ha Bruttobauland (BBL) bzw. zwischen 24 und 40 EW/ha BBL und entsprechen damit mittleren Dichten.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Straße "In der Worth" von Norden her. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine zusätzliche Anbindung in südlicher Richtung über den „Großen Graben“ an den Siedlungsbereich beiderseits der Straße „Zum Dammfeld“ gegeben. Im Innern gibt es eine Sticherschließung als öffentliche Verkehrsfläche. Die Erreichbarkeit des festgesetzten Gewässerrandstreifens sowie die Zugänglichkeit des unterirdisch verlegten Regenwassersammlers werden durch Leitungsrechte gesichert. Entsorgungsfahrzeuge erreichen das Gebiet über die Straße „In der Worth“ und müssen wegen der kurzen Länge der Stichstraße (unter 50 m) im Gebiet weder fahren noch wenden können.

2.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Neben der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach den Maßgaben des BauGB (§ 1 Abs. 6, insbes. Nr. 7) ergibt sich auch aus den naturschutzrechtlichen Anforderungen des § 1a (3) BauGB die Notwendigkeit der Bearbeitung der Eingriffsregelung. Danach ist es erforderlich, im Rahmen der Bauleitplanung abschließend über die Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beschließen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind. Im Rahmen der Abwägung zu den Bauleitplänen ist darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. auszugleichen sind. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird im Rahmen der hier behandelten Aufstellung des Bebauungsplanes eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die den Bestand von Natur und Landschaft erfasst und bewertet, die Auswirkungen der Planung prüft und eine Bilanzierung von Eingriffen und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vornimmt.

Die Neuversiegelungen im Bereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes beschränken sich auf den westlichen und südlichen Rand des Gebietes, wo Teilbereiche bestehender öffentlicher Grünflächen künftig als Bauflächen festgesetzt werden. Gleichwohl werden mit dem B-Plan eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die der Verminderung bzw. Vermeidung von Eingriffen dienen:

Reduzierung von Versiegelung: Durch eine moderate Grundflächenzahl werden Beeinträchtigungen durch Versiegelung von Boden begrenzt. Es sollte darüber hinaus angestrebt werden, die Oberflächen von Zufahrten, Wegen usw. mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Dränpflaster (§ 14 (4) NBauO).

Erhalt und Entwicklung der Gehölzbestände: Die überwiegende Zahl vorhandener Solitärbäume im Plangebiet bleibt erhalten und wird durch entsprechende Festsetzung in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan geschützt

Baugestaltung: Wahrung ortsüblicher Bauformen und -materialien durch eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, mit der eine Einbindung neuer Bauvorhaben in den gegebenen Kontext gewährleistet wird.

Grundsätzlich lassen sich deshalb gewisse Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes nicht vermeiden, da dem städtebaulichen Ziel, Wohnbauflächen zu entwickeln der Vorrang eingeräumt wird. Die Eingriffsbilanzierung für die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Das verbleibende Defizit wird durch geeignete externe Maßnahmen ausgeglichen. Folgende externe Flächen stehen zur Verfügung:

Maßnahme 1: Heckenpflanzung

Für den externen Ausgleich steht eine Ökokonto-Fläche nördlich der Obstplantage Ketelhake zur Verfügung (Flurstück 80/1, Flur 4, Gemarkung Springe). Hier wurde eine fünfreihige Hecke mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt. Die Stadt Springe verfügt über 3.000 m² der insgesamt 5.000 m² grossen Fläche. Davon stehen noch 1.557 m² für die Kompensation zur Verfügung.

Die Neuanlage eines mehrreihigen Gehölzbestandes erhöht das Rückhalte- und Filtervermögen des Bodens und hat Schutzwirkung für das Grundwasser. Die vielfältige Strukturierung des Bereiches schafft neue Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften und hat eine wichtige Vernetzungsfunktion in der Feldmark nördlich von Springe. Gleichzeitig wird der naturraumtypische Charakter dieses Landschaftsraumes wiederhergestellt und die Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes erhöht.

Die Hecke mit Säumen wird mit dem Wertfaktor 2,0 bewertet. Es wird eine Aufwertung um 1,0 erzielt. Bei einer Flächengröße von 1.557 m² beträgt der Kompensationswert damit 0,156 Werteinheiten.

Maßnahme 2: Gehölzpflanzung, Sukzessionsfläche

Eine weitere externe Fläche befindet sich in der Gemarkung Alferde, Flur 5, Flurstück 5/1. Die Fläche hat eine Größe von 2.615 m² und liegt als Dreieck zwischen der L 461 und der Ohe an der Abfahrt nach Alferde. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Springe und wird derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Sie soll zur westlich gelegenen Ackerfläche mit einer dreireihigen Strauchanpflanzung, der ein fünf Meter breiter Krautsaum vorgelagert ist, abgepflanzt werden. Zur Landesstraße hin soll ebenfalls ein fünf Meter breiter Krautsaum entstehen. Der Rest der Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Die Anpflanzung kann in der Pflanzperiode 2007/08 erfolgen.

Die Extensivierung der Ackerfläche erhöht das Rückhalte- und Filtervermögen des Bodens und hat Schutzwirkung für das Grundwasser. Der geplante Gehölzbestand mit den Ruderalflächen wird einen neuen Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften bieten und wird als Trittsteinbiotop eine wichtige Vernetzungsfunktion in der ausgeräumten Feldflur erfüllen. Außerdem trägt die von der Straße aus gut sichtbare Maßnahme zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Die Fläche wird nach dem Osnabrücker Modell als Intensiv-Acker mit 0,8 WE / ha bewertet. Als Sukzessionsfläche mit Heckenanpflanzung und Krautsäumen wird ein Zielwert von 1,8 WE / ha angestrebt. Dies entspricht einer Aufwertung um 1,0 Werteeinheiten, entsprechend einem Flächenwert von 0,262 WE. Damit kann der Kompensationsrestwert von 0,265 WE als gedeckt gelten. Das rechnerische Defizit beläuft sich auf 0,003 Werteeinheiten = 30 m² und kann vor dem Hintergrund der angenommenen maximalen Versiegelung sowie rechnerischer Ungenauigkeiten aufgrund von Auf- und Abrundungen vernachlässigt werden.

2.5 Wasserwirtschaft

Aufgrund der geringen Flächengrößen sowie der bindigen, wasserundurchlässigen Böden im Plangebiet ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser nicht der Versickerung zugeführt werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Straßen-, Wege- und Parkplatzflächen sowie der öffentlichen Grünflächen wird über ein neu zu verlegendes Kanalisationssystem der oberflächlichen Ableitung in den Großen Graben zugeführt. Hierbei sind generell die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) zu beachten. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer "Großer Graben" wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 des Nds. Wassergesetzes beantragt. Für die geplante Profilaufweitung und die Entnahme von Sohlschalen im Großen Graben wird eine wasserrechtliche Plangenehmigung beantragt.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers wird durch die unterhalb liegende Regenrückhaltung an der Haller gewährleistet, die über erhebliche Dimensionierungsreserven verfügt. Die Überlastung des Fließquerschnitts zwischen Tivolistraße und Volkspark wird durch die oberhalb vorhandene Regenrückhaltung „Am Großen Graben“ gewährleistet. Für die Profilaufweitung und die Entnahme von Sohlschalen wird nur ein vereinfachtes wasserrechtliches Verfahren notwendig; der Umfang wurde mit dem zuständigen Amt 36 abgestimmt.

2.6 Ver- und Entsorgung

a) Strom und Gas: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas ist über die Netze des Versorgungsträgers E.ON Avacon in den angrenzenden Siedlungsbereichen und deren entsprechende Verlängerung in das Plangebiet hinein sicher gestellt.

b) Telekommunikation: Der fernmeldetechnische Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG ist problemlos möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau sowie Maßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsbaumaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

In jedem Falle ist durch die rechtzeitige Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger sicherzustellen, dass die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Trafostationen, Trassen, u. ä.) im Rahmen der Umsetzung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

c) Wasserversorgung: Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die Purena gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den angrenzenden Siedlungsbereichen, so dass der Anschluss des Plangebietes durch Verlängerung der Leitungen erfolgen kann.

c) Abwasserbeseitigung: Die schadlose Beseitigung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Springe. Die Entsorgungsleitungen sind entsprechend zu dimensionieren und an das bestehende Netz anzuschließen.

d) Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist die Region Hannover, Bereich Abfallwirtschaft. Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Baugrundstücke ist festzustellen, dass die geplante innere Stickerschließung bei einer Länge unter 50 m bleibt, mithin die Entsorgungsfahrzeuge „In der Worth“ verbleiben können und die Abfälle und Wertstoffe dort von einer geeigneten Sammelstelle aus aufgenommen werden können; diese ist in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche gesondert festgesetzt.

e) Brandschutz: Bei der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Erschließung sind die Anforderungen zur Sicherung des vorbeugenden sowie auch des abwehrenden Brandschutzes zu beachten.

f) Richtfunkverkehr: Die Richtfunktrasse Nr. 276 der Deutschen Telekom überstreicht das Plangebiet in ausreichender Höhe, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung auszugehen ist.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Belange des Umweltschutzes

a) Immissionen Verkehr: Die das künftige Baugebiet tangierende Straße „In der Worth“ hat innerhalb der örtlichen Erschließungsstruktur die Funktion einer Sammelstraße (Tempo-30-Zone), so dass für die neuen Wohnbauflächen keine Schallemissionen bzw. Schallimmissionen zu erwarten sind, die im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind und für die planerische Lösungen zum Schutz der künftigen Wohnbebauung festzusetzen wären. Umgekehrt ist zu sagen, dass sich aus der Erschließung der künftigen Wohnbauflächen (in dem vorgesehenen geringen Umfang) über das vorhandene Straßennetz keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung ergeben. Entlang der südlich des Plangebietes in deutlichem Abstand verlaufenden B 217 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohngebiete in Form von Lärmschutzwänden durchgeführt worden, so dass davon auszugehen ist, dass der Lärm von der B 217 auch das Gebiets dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

b) Immissionen Gewerbe: Im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine störenden gewerblichen Nutzungen vorhanden, auf die vorsorglich im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen hinzuweisen wäre.

d) Altlasten: Verunreinigungen des Bodens und/oder der Luft mit Umwelt und / oder Gesundheit gefährdenden Stoffen - so genannte Altlasten - sind für das Plangebiet nicht bekannt. Kenntnisse über Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen, Fliegerbomben o. Ä. liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so wird die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend und direkt benachrichtigt. Die Arbeiten sind ggf. bis zur endgültigen Klärung des Fundes einzustellen.

3.2 Belange der Infrastrukturversorgung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vergleichsweise kleine wohnbauliche Arrondierung, die in max. ca. 10-12 Wohnungen kaum mehr als maximal 20-25 Einwohner umfassen wird. Aufgrund dieser geringen Größenordnung ist nicht davon auszugehen, dass der Einwohnerzuwachs zu Belastungen der vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Grundschule und Kindergarten, führen wird. Ansonsten ist die Erreichbarkeit der vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich des Stadtkernes von Springe über den Anschluss an das vorhandene bzw. geplante Straßen- und Wegenetz optimal sichergestellt.

3.3 Archäologische Bodendenkmalpflege

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten im Zusammenhang mit den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese gemäß Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 meldepflichtig sind und unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Springe angezeigt werden müssen (siehe NDSchG: §§ 6 "Erhaltungspflicht", 13 „Erdarbeiten“ und 14 "Bodenfunde").

4. Kosten

Die Stadt Springe nimmt im Rahmen dieser Planung eine begleitende Rolle ein. Damit soll sichergestellt werden, dass die von privater und öffentlicher Seite vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen den allgemeinen Grundzügen der Stadtentwicklung in Springe entsprechen. Von einer diesbezüglichen Konvergenz öffentlicher und privater Interessen ist auszugehen, da der Rat der Stadt Springe den Aufstellungsbeschluss für die im Parallelverfahren durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 gefasst hat. Alle Kosten für diese Planung und Realisierung des im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplanes werden gemäß detaillierter Absprachen im städtebaulichem Vertrag anteilig durch den Investor und die Stadt Springe getragen.

5. Verfahren

Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit

Die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Bebauungsplanung wurden der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Öffentlichkeitsanhörung am 06.07.2006 dargelegt und den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen.

Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange)

Im Zeitraum vom 18.12.2006 bis zum 22.01.2007 wurden die Behörden (Träger öffentlicher Belange) frühzeitig an der Planung beteiligt, damit die in diesem frühen Stadium vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Entwurfsbearbeitung zielgerichtet Berücksichtigung finden können.

In diesem Verfahrensschritt wurden folgende Anregungen vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Zentrale Polizeidirektion: Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet und zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen. Die Begründung wird um diesen Hinweis ergänzt.

EON Netz GmbH: Im Zuge der Ausweisung von externen Kompensationsflächen bittet der Träger um weitere Beteiligung am Verfahren. Dieser Bitte wird gefolgt.

Purena GmbH: Die Fa. weist darauf hin, dass sie für das o. g. Neubaugebiet im Rahmen der mit der Stadt Springe geschlossenen Zusatzvereinbarung zum Wasser-Konzessionsvertrag vom 15.08.2002, bzw. 10.10.2002 Löschwasser für den Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitstellen wird. Diese Löschwasserleistung beträgt für das o. g. Neubaugebiet 96 m³/h (1.600 l/min.). Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Region Hannover: Die Region weist darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen noch zu konkretisieren sind. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden auf 2 städtischen Flächen durchgeführt. Auf einer 1.557 m² großen Teilfläche des Flurstücks 80/1 der Flur 4 in der Gemarkung Springe wurde eine fünfreihige Hecke angelegt. Auf dem 2.615 m² großen Flurstück 5/1 der Flur 5 in der Gemarkung Alferde wird eine dreireihige Strauchpflanzung mit einem vorgelagertem Krautsaum angelegt, die übrige Fläche wird der Sukzession überlassen.

Ferner wird Seitens der Region um Mitteilung gebeten, wann die Kartierung der streng geschützten Fledermäuse erfolgen soll. Eine Prüfung einer Befreiung nach § 62 BNatSchG durch die UNB kann erst nach Vorlage der Ergebnisse erfolgen. Diese Frage ist vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu klären. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Meldungen über die Beobachtung von Fledermäusen im betreffenden Baumbestand liegen nicht vor. Vor der für die Erschließungsmaßnahmen notwendigen Fällung von Bäumen und Sträuchern wird eine Sichtkontrolle der Höhlen auf Fledermausvorkommen durchgeführt. Gegebenenfalls wird die Fällung bis zur Erteilung einer Befreiung nach § 62 BNatSchG zurückgestellt.

Die UNB führt aus, dass die Mehlschwalben am Gebäude der alten Jugendherberge die Rauheit der Fassade in der derzeitigen Form bzw. adäquaten Ersatz brauchen, andernfalls Nisthilfen. Diesbezügliche Baumaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit stattfinden; ansonsten ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Veränderungen an der Fassade der alten Jugendherberge sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die UNB führt weiterhin aus, dass im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein 3 m breiter Unterhaltungsstreifen als Teil des Ausgleichs benannt wird. Hierzu stellt sie fest, dass er nur eine sehr eingeschränkte Ausgleichsfunktion hat, wenn er dauerhaft als Zuwegung gepflegt und befahren wird. Falls ein Unterbau oder eine sonstige Befestigung mit Schotter o. ä. geplant ist, wäre dies als Eingriff zu werten, der entsprechend auszugleichen ist. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der 3 m breite Revisionsweg am Großen Graben wird nicht mehr als Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gewertet.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass für die Oberflächenwassereinleitung in das Gewässer "Großer Graben" eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 des Nds. Wassergesetzes zu beantragen ist. Für die geplante Profilaufweitung und die Entnahme von Sohlschalen im Graben ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung zu beantragen. Der Hinweise werden berücksichtigt. Für die Oberflächenwassereinleitung in das Gewässer "Großer Graben" wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 des Nds. Wassergesetzes beantragt. Für die geplante Profilaufweitung und Entnahme von Sohlschalen wird eine Plangenehmigung nach § 128 Nds. Wassergesetz beantragt.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min über zwei Stunden sicherzustellen ist. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Abschließend bestätigt die Region die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Dieser Hinweis wird ebenfalls zu Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden / öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Zeitraum vom 05.04.2007 bis zum 07.05.2007 wurden die Behörden und die zuständigen Ämter der Stadt Springe gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt sowie die öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

In diesem Verfahrensschritt wurden folgende Anregungen vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Region Hannover, Fachbereich Städtebau: Gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der Region Hannover keine Bedenken; die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Diese Feststellung wird in den Text der vorliegenden Begründung aufgenommen.

E-ON Avacon, EON Netz GmbH, Purena GmbH und Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (AHA) teilen übereinstimmend mit, dass gegen die Festsetzungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen bzw. die jeweils zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Eine Abwägung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen.

UMWELTBERICHT

Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes strebt die Stadt Springe an, im Bereich der ehemaligen Jugendherberge ein Wohngebiet zu entwickeln. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen hier eine Fläche für Gemeinbedarf und eine Grünfläche vor. Die Darstellung einer gewässerbegleitenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird übernommen.

Im Parallelverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 47 erstmals geändert werden.

1.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch sieht vor, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 42 und 43.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan Region Hannover (1991) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Aus dem Landschaftsplan der Stadt Springe (1996) lassen sich folgende Zielstellungen für die Planung ableiten:

- Sicherung von Gewässern und gliedernden Grünelementen im Bereich vorhandener Siedlungen, Einbeziehung der Grünelemente bei Neuplanungen
- Naturnahe Gestaltung von Fließgewässern

Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) „Süntel, Wesergebirge, Deister“ sowie „Höhlengebiet im Kleinen Deister“ liegen in einer Entfernung von mind. 2 km und sind von der Planung nicht betroffen. Sonstige Schutzgebiete und -objekte sind nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Umweltbericht die auf dieser Ebene relevanten Aspekte dar. Weitergehende Ausführungen erfolgen im Rahmen der Abschtichtung auf der Ebene des Bebauungsplanes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes relevanten Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages werden nachfolgend zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2005) hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung. Mit der Entwicklung eines kleinen Wohngebietes sind keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität der angrenzenden Wohngrundstücke zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet besteht aus der ehemaligen Jugendherberge und einem früheren Sportplatz. Geschützte Biotope kommen nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor. Von Bedeutung sind vor allem die randlichen Gehölzbestände. Durch die Umwandlung in ein Wohngebiet sind Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten, die durch den Erhalt von Baumbeständen vermindert werden können. Zum Ausgleich dient auch der vorgesehene Gewässerrandstreifen. Im Bebauungsplan sind darüber hinaus ggf. Aussagen zum besonderen Artenschutz zu treffen.

2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird im Plangebiet durch Auelehm über fluviatilen Ablagerungen gebildet. Aus den tonigen Schluffen hat sich als Bodentyp ein Gley-Auenboden gebildet. Durch die Umwandlung in ein Wohngebiet ist eine stärkere Versiegelung zu erwarten, die auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen werden muss.

2.4 Schutzgut Wasser

Durch die Lage im Siedlungszusammenhang ist eine beeinträchtigte Grundwassersituation anzunehmen. Durch Umwandlung in ein Wohngebiet sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Der südlich des Plangebietes verlaufende Große Graben ist ein Oberlauf der Haller, die als Nebengewässer der Leine Bestandteil des Fließgewässerschutzprogrammes des Landes Niedersachsen ist. Im Flächennutzungsplan ist Gewässer begleitend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die zur Entwicklung von Gewässerrandstreifen / Renaturierungsmaßnahmen dienen soll. Diese Festsetzung bleibt erhalten und soll im Bebauungsplan konkretisiert werden. Es sind positive Auswirkungen auf das Fließgewässer zu erwarten.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des besiedelten Bereichs. Die Entwicklung eines Wohngebietes hat nur geringe Auswirkungen auf das Klima. Durch Freihaltung der Gewässerniederung bleibt die Funktion als Frischluftleitbahn erhalten.

2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Orts- und Landschaftsbild)

Das Plangebiet hat als Grünfläche mit altem Baumbestand Bedeutung für das Ortsbild. Die Umwandlung in ein Wohngebiet stellt eine Beeinträchtigung dar, die durch Auflagen zur Gestaltung und Maßnahmen zur Eingrünung vermieden bzw. ausgeglichen werden kann.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des besiedelten Bereichs wird die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes vermieden. Dies entspricht den Vorschriften des Baugesetzbuches zum Umweltschutz (insbesondere § 1a Abs. 2.).

3 Entwicklungsprognose

3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu erwarten.

3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten die bestehenden Darstellungen weiter. Zur Entwicklung von neuen Bauflächen müssten dann Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung, zum Schutz des Baumbestandes und zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes vorzusehen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Darstellung einer Grünfläche entlang des Großen Grabens wird die im Landschaftsplan angestrebte Biotopvernetzung entlang der Fließgewässer umgesetzt.

Weiterhin sind externe Maßnahmen in der Größenordnung von voraussichtlich 4,17 ha durchzuführen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Springe in der Nähe von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen. Es handelt sich auch unter Umweltgesichtspunkten um einen sinnvollen Standort für ein Wohngebiet. Der Erhalt der Grünfläche einschließlich der dazugehörigen Pflegemaßnahmen würde nur durch den Einsatz öffentlicher Mittel möglich sein, die der Kommune jedoch nicht zur Verfügung stehen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die naturschutzfachliche Bilanzierung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagen sind bislang nicht aufgetreten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung können erst im Bebauungsplan festgelegt werden.

6.3 Zusammenfassung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Wohnbaufläche anstelle einer Grünfläche und einer Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Gewässer begleitende Grünfläche entlang des Großen Grabens bleibt erhalten. Mit der Umwandlung in eine Wohnbaufläche können Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung erfolgen, die jedoch nicht erheblich sind bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden können. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

Springe, 08.01.2008

gez. Hische
Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Ziel der Planung

Ziel dieser Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in geringem Umfang, mit der ein Beitrag zu einer maßvollen Innenentwicklung Springes für die absehbare Zukunft ermöglicht werden soll. Gleichzeitig soll der durch die endgültige Schließung der auf dem Gelände befindlichen Jugendherberge geänderten Situation Rechnung getragen werden, die bislang eine Darstellung als Gemeinbedarfseinrichtung erforderlich machte.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand anlässlich einer Öffentlichkeitsanhörung am 06.07.2006 statt; den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.2006 bis zum 22.01.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.04.2007 bis zum 07.05.2007 vorgestellt.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf das Osnabrücker Modell beruft. Danach sind neben internen Kompensationsmaßnahmen externe Maßnahmen in einer Größenordnung von voraussichtlich 4,17 ha durchzuführen.

Das Plangebiet besteht aus der ehemaligen Jugendherberge und einem früheren Sportplatz. Geschützte Biotope kommen nicht vor. Von Bedeutung sind vor allem die Gehölzbestände an den Rändern. Durch die Umwandlung in ein Wohngebiet sind Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten, die durch den Erhalt von Baumbeständen im Rahmen der späteren Realisierung des Baugebietes vermindert werden können.

Durch die Lage im Siedlungszusammenhang ist eine beeinträchtigte Grundwassersituation anzunehmen. Durch Umwandlung in ein Wohngebiet sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Der südlich des Plangebietes verlaufende Große Graben ist ein Oberlauf der Haller, die Bestandteil des Fließgewässer-Schutzprogramms des Landes Niedersachsen ist. Im Flächennutzungsplan ist Gewässer begleitend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die zur Entwicklung von Gewässerrandstreifen / Renaturierungsmaßnahmen dienen soll. Diese Darstellung bleibt erhalten und soll im künftigen Bebauungsplan konkretisiert werden. Es sind positive Auswirkungen auf das Fließgewässer zu erwarten.

Feststellungsbeschluss

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind. Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des künftigen Bebauungsplanes im Plangebiet sowie auf externen Flächen in der Umgebung wurde im Rahmen der Abwägung die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Stadt Springe am 28.06.2007 beschlossen.

Springe, 19.03. 2008

gez. i.V. Aden

.....
Bürgermeister