

Mai 2005

TEIL B ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planerläuterung (§ 5 Abs. 5 BauGB)

STADT SPRINGE 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Kleingärten östlich der Osttangente“

URSCHRIFT



Topographische Karte (TK 25) M.: 1: 25.000 verkl./Herausgeber: Landesvermessung und Geobasisinformation

ÜBERSICHTSPLAN

ENTWURFSVERFASSER:

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL
Rintelner Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

IM AUFTRAG DER STADT SPRINGE

INHALTSVERZEICHNIS ZUM ERLÄUTERUNGSBERICHT

A	GRUNDLAGEN	
1.	Einleitung.....	3
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
B	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	
4.	Anlass und Aufgabe.....	4
5.	Planungsziele und Zwecke.....	6
C	UMSETZUNG DER PLANUNG	
6.	Auswirkung auf die Siedlungsstruktur.....	6
7.	Infrastruktur	7
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
7.2	Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	7
7.3	Entwässerung (Schmutzwasser-/Oberflächenentwässerung).....	7
7.4	Trinkwasserversorgung	7
7.5	Löschwasserversorgung.....	8
7.6	Müllentsorgung	8
7.7	Nachrichtliche Angaben und Hinweise	8
8.	Natur und Landschaft, Eingriffsbeurteilung	9
9.	Umweltverträglichkeit	9
10.	Flächenbilanzierung.....	9
11.	Kosten- Finanzierung / Vertragliche Regelungen.....	10
D	VERFAHREN / ABWÄGUNGSENTSCHEIDUNG	11

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Springe, Region Hannover.

Gemäß § 244 Abs. 1 i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB (Überleitungsvorschrift zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) finden für das Bauleitplanverfahren noch die Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.04 geltenden Fassung Anwendung.

A GRUNDLAGEN

1. Einleitung

Die Stadt Springe mit 30.000 Einwohnern ist eine selbstständige Kommune in der Region Hannover. Sie besteht aus einer Kernstadt mit ca. 13.000 Einwohnern und insgesamt 11 Stadtteilen. Das Stadtgebiet liegt südlich des Deisters; die Landeshauptstadt Hannover befindet sich in ca. 30 km Entfernung und ist über die Bundesstrasse 217 und die Haupteisenbahnstrecke Paderborn / Hameln gut angebunden.

2. Lage und Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten des Stadtgebietes der Stadt Springe und wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der verlängerten Friedrich-Bähre-Straße,
- im Westen die Straße „Osttangente“
- im Süden die östliche Verlängerung Friedrichstraße (Nordgrenze)
- im Osten die westliche Flurstücksgrenze Nr. 88/3 (Flur 6 , Gemarkung Springe)

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke: 300/102, 99/1, 88/1, 88/2, 293/129, 88/4, 102/47, 299/102, 99/2, 289/88, 297/88, 296/88 (Flur 6, Gemarkung Springe)

Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von 6,6 ha auf.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Springe ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine z.T. kleingärtnerisch genutzte Fläche (westlicher und südwestlicher Änderungsbereich) sowie um landwirtschaftlich genutzte Fläche (im östlichen Änderungsbereich).

Die ebene Fläche wird von Nord- Westen nach Süd- Osten von dem Gewässer „Kummecke“ gegliedert, welches in südöstliche Richtung entwässert. Entlang des Gewässers hat sich ein mit z.T. großen Bäumen bestandener Grünzug entwickelt.

Die Umgebung ist aufgrund der Stadtrandlage unterschiedlich geprägt:

- im Norden die Bahntrasse (Strecke Hannover-Soest),
- im Westen aufgelockerte Wohnbebauung mit hohem Grünanteil,
- im Süden Einzelhandelsgroßflächen,
- im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens für die südlich angrenzende Fläche ist eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen vorgesehen, die sich mit den Zielen des bestehenden Flächennutzungsplanes deckt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung

(Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen LROP 1994 mit Änderungen und Ergänzungen von 1998 und 2002; und Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung NROP 2001; Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover, RROP 1996 und Entwurf 2005)

Auszug aus der Verordnung über das LROP Niedersachsen:

C 1.5. Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume:

- C 1.5. 01** Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln.
- C 1.5. 02** Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden ist durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung zu verbessern, insbesondere durch Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft.
- D 1.5. 02** Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.

Raumstrukturell eigenständige Siedlungsbereiche sind durch angemessene Freiräume im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

Siedlungsränder sind landschaftsgerecht zu gestalten. Es sind sanfte Übergänge zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft durch eingegliederte und vernetzte Grünzüge zu schaffen.

- C 1.6 01** Springe ist als Mittelzentrum definiert

3.2 RROP Region Hannover (1996 und Entwurf 2005)

Die Stadt Springe wird im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Änderungsgebiet ist als vorhandener, bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Das RROP enthält folgende, das Plangebiet betreffenden Zielaussagen:

- D 1.5. 01** bei der Siedlungsentwicklung ist auf sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche hinzuwirken. Vor der Inanspruchnahme neuerer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen.
- D 1.5. 05** Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

Die o.g. Ziele der Landesraumordnung (LROP) und Regionalen Raumordnung (RROP) werden bei der Aufstellung der FNP Änderung berücksichtigt. Die Flächennutzungsplanänderung ist mit den Zielen der Landes- und Raumplanung zu vereinbaren.

B INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

4. Anlass und Aufgabe

Anlass der Stadt Springe, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) für den Bereich östlich der Osttangente vorzubereiten, sind konkrete Planungen/Nachfragen nach innerörtlichen Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für Kleingartenflächen im Stadtgebiet.

Das angestrebte Planungsziel ist die Ausweisung neuer Grünflächen in Anpassung an die bestehende Struktur. Der Änderungsbereich wird entsprechend der o.g. Entwicklung als Grünfläche dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Springe ist der Planbereich als Gewerbefläche dargestellt. Innerhalb dieser dargestellten Flächen ist eine Entwicklung zu Kleingärten nicht realisierbar.

Die Stadt Springe beabsichtigt daher, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Notwendigkeit dieser Änderung ergibt sich aus folgenden Randbedingungen:

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet ist aufgrund der im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbebrachen nicht erstrebenswert. Für neue Gewerbeansiedlungen sind ausreichende Flächen vorhanden.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich z.Z. zwei planungsrechtlich nicht gesicherte Kleingartenvereine (Grabeland) mit insgesamt 71 Parzellen z.T. auf privaten, z.T. auf kommunalen Flächen sowie landwirtschaftliche Nutzfläche. Die geduldete kleingärtnerische Nutzung auf diesen Flächen soll durch die Flächennutzungsplanänderung bauleitplanerisch abgesichert werden. In Ergänzung dieser Flächen sollen auch die angrenzenden Flächen im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung als Dauerkleingartenflächen festgeschrieben werden und so zusätzlich ca. 80 neue Kleingärten geschaffen werden.

Dies begründet sich insbesondere mit dem vorhandenen Bedarf innerhalb der Stadt Springe:

Durch Überplanungen innerhalb des Stadtgebiets sind nach Angaben des Kleingartenvereins derzeit ca. 177 Kleingartenparzellen betroffen sind. Diese Zahl setzt sich zusammen aus den folgenden geräumten oder überplanten Kleingartenflächen:

- 20 Kleingärten östlich der Jägerallee sind geräumt
- 34 Kleingärten „Am großen Graben“ sind geräumt
- 64 Kleingärten an der Osttangente (Bebauungsplan Nr. 74) überplant (s.u.)
- 29 Kleingärten westlich von Mensenkamp überplant
- 24 Kleingärten am 1. Wirtschaftsweg zur Kaiserallee ungesichert
- 6 Kleingärten an der Hamelner Straße ungesichert

Im Zuge einer geplanten Erweiterung der Sondergebietsflächen südlich des Änderungsbereiches müssen 64 vorhandene, bisher nicht planungsrechtlich abgesicherte Kleingärten (Grabeland) umgesiedelt werden. Für die Neuansiedlung dieser Gärten bietet sich der in engem räumlichen Zusammenhang stehende Änderungsbereich an. Für die Gartennutzer bedeutet dies eine geringe Umorientierung hinsichtlich des Umfeldes und der Wegeverbindungen.

Da sich ein Großteil der vorhandenen Kleingärten innerhalb des Stadtgebietes auf planungsrechtlich ungesicherten Flächen befindet, und es lediglich einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt, der Dauerkleingärten festgesetzt hat (Nr. 62 „Kleingärten an der Jägerallee“), ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach rechtlich gesicherten Dauerkleingärten groß sein wird. Mit den angebotenen 80 zusätzlichen Gartenparzellen werden ca. 50 % der oben angeführten Verluste ausgeglichen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die rechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und die Realisierung der gemeindlichen Planungsabsichten geschaffen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Realisierung einer konkreten Bauleitplanung vor.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 74 aufgestellt, der die Zielsetzung hat, die Dauerkleingärten sowie das erweiterte Einkaufszentrum verbindlich festzusetzen.

5. Planungsziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Realisierung geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die örtlichen Strukturen geordnet werden. Die Flächennutzungsplanänderung ist ein vorbereitendes Regelinstrument für Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Das Ziel der Änderung ist die Entwicklung privater Grünflächen für die Kleingartennutzung innerhalb der Ortslage und in der Nähe von bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen. Neue Kleingartenflächen sollen zunächst im Bereich vorhandener Siedlungsflächen realisiert werden, bevor Außenbereichsflächen, die das Landschaftsbild prägen, in Anspruch genommen werden müssen. Es ist beabsichtigt, die unbebauten Flächen bzw. die als gewerbliche Entwicklungsflächen festgeschriebenen Brachflächen einer Nutzung zuzuführen und die vorhandenen, planungsrechtlich nicht gesicherten Kleingärten auf Dauer abzusichern.

Aus der städtischen Aufgabenstellung ergeben sich demnach folgende Planungsziele:

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Mittelzentrum Springe
- Stärkung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen (gem. § 1 Abs. 5 Nr.8 BauGB)
- Aufwertung vorhandener Brachlandflächen zur Stärkung des Ortsbildes
- Sicherung der örtlichen Strukturen und Funktion
- Erhaltung und Förderung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung durch Grünanlagen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, die einen wesentlichen Beitrag zur Erholung leisten (gem. § 1 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Die bauliche und infrastrukturelle Angebots- und Nachfragesituation soll den vorhandenen und den zukünftigen gemeindlichen Leistungsfähigkeiten entsprechen.

C UMSETZUNG DER PLANUNG

6. Auswirkung auf die Siedlungsstruktur

**(geändert gem. der Verfügung von der Region Hannover vom 26.04.2005, Az.: 61.03-21101-3/17-6/05)*

Der Planbereich wird entsprechend der im weiteren Rechtsetzungsverfahren geplanten Nutzungsart und unter Berücksichtigung der Strukturen der näheren Umgebung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Dauerkleingärten*“ dargestellt.

Die 3. Änderung des FNP sieht eine Umwandlung von gewerblichen Flächen in Kleingartenflächen vor. Die geplante Nutzung ist städtebaulich an diesem Standort sinnvoll, da hier bereits mehrere Kleingartenanlagen vorhanden sind, die mit der 3. Änderung planungsrechtlich gesichert und damit aufgewertet werden.

Die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs steht im Einklang mit den vorhandenen Nutzungsstrukturen der Umgebung. Aufgrund der Nähe zu den Wohnungsschwerpunkten westlich der „Osttangente“ werden für die Kleingartenbesitzer kurze Wege sichergestellt.

Im Zusammenhang mit einer geplanten Erweiterung des südlich angrenzenden Einkaufszentrum ist eine privatrechtliche Umsiedlung einiger Kleingärtner notwendig und vorgesehen. Diese sollen von der Lagegunst der alten, umzusiedelnden zu den neu geplanten Gärten profitieren. Sie können durch die Festsetzung im Flächennutzungsplan langfristig gesichert werden. Durch die Erweiterung der vorhandenen Kleingärten wird eine großflächige Grünanlage am Stadtrand geschaffen, die städtebaulich dort gewünscht ist.

Östlich des Änderungsbereiches schließen sich weitere gewerbliche Entwicklungsflächen an. (Darstellung im Flächennutzungsplan als G-Flächen). Sollten diese Flächen zukünftig erschlossen und gewerblich genutzt werden, ist hierbei auf den planungsrechtlich zulässigen Bestand (hier zukünftige Kleingärten, zulässig nach der 3. Flächennutzungsplanänderung) Rücksicht zu nehmen. D.h. es werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die den Schutz der (zukünftigen) benachbarten Kleingärten gewährleisten.

7. Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz sichergestellt. Die innere Erschließung wird im Zuge der verbindlichen Planung konkretisiert. Parallel zur Kummmecke ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der auch im Rahmen der Gewässerpflege nutzbar sein soll.

7.2 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Dauerkleingärten ist über den Anschluss des Vereinsheimes an alle erforderlichen Medien gesichert. Infrastrukturelle Maßnahmen sind im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes zu realisieren. Die einzelnen Kleingärten erhalten lediglich eine Stromversorgung durch die Avacon AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vereinsheimes wird durch die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen sichergestellt.

Eine Versorgung des Vereinsheimes mit Gas ist möglich. Im südwestlichen Änderungsbereich befindet sich eine Gasstation. Eine Gashochdruckleitung verläuft in den Straße „Osttangente“ und verlängerte Friedrichstr..

7.3 Entwässerung (Schmutzwasser-/Oberflächenentwässerung)

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz durch den Netzbetreiber. Das anfallende Schmutzwasser wird im freien Gefälle an die vorh. Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Stadt wird planmäßig im Trennsystem entwässert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Stadt Springe. Ein Abwasseranschluss für die einzelnen Gartenparzellen ist nicht vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Die Regenentwässerung der versiegelten Flächen sollte durch eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. der jeweiligen Parzelle erfolgen.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird zu dieser Problematik besondere Festsetzungen treffen.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz und wird durch die Ergänzung des vorhandenen Versorgungssystems sichergestellt.

Die Wasserversorgung für das Gebiet übernimmt die purena GmbH. Ein Trinkwasseranschluss für die einzelnen Gartenparzellen ist nicht vorgesehen.

7.5 Löschwasserversorgung

Im Zuge der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

7.6 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung / Abfallbeseitigung ist die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover zuständig.

7.7 Nachrichtliche Angaben und Hinweise

Schallschutz

**(geändert gem. der Verfügung von der Region Hannover vom 26.04.2005, Az.: 61.03-21101-3/17-6/05)*

Aufgrund der relativen Nähe der Straße „Osttangente“ und der Bahnstrecke Hannover-Soest ist mit Lärmemissionen zu rechnen.

Die Bahn AG weist darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Bau- und Nutzungsrechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist. Evt. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung aufzuerlegen.

Das vorliegende Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 74 beschreibt hohe Verkehrsbelastungen bis etwa 30 m östlich der Osttangente. Die Schallbelastung für diesen Bereich nimmt aber im Vergleich zur bereits vorhandenen Belastung unerheblich zu. Da kleingärtnerische Nutzungen i.d.R. tagsüber und am Wochenende ausgeführt werden, und keine Dauerwohnnutzung gegeben ist, stehen die Kosten für Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand an der Osttangente außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck. Die Kosten würden den Verkehrswert der Kleingärten überschreiten. Daher werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht festgesetzt. Zur optischen Trennung ist hier ein straßenparalleler Grünstreifen vorhanden, der im Bebauungsplan ergänzt und gesichert wird.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt. Dies kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Die vorhandenen Kleingärten zeigen sowohl im heutigen Zustand als auch im Planungszustand aufgrund der nahe liegenden Bahnstrecke Hannover - Springe bis maximal 60 m südlich der Bahnstrecke überschrittene Orientierungswerte. Der Orientierungswert ist der Tagwert für WA, 55 dB(A). auf. Die Belastungen der Bahnstrecke resultieren aus den tagsüber halbstündlich verkehrenden Personenzügen sowie den nächtlichen Güterverkehr.

Hohe Verkehrsbelastungen werden bis etwa 30 m östlich der Osttangente gemessen. Die Schallbelastung für diesen Bereich nimmt aber im Vergleich zur bereits vorhandenen Belastung unerheblich zu. Im heutigen Zustand sind schon Überschreitungen über 9 dB(A) messbar, im Planungsfall Überschreitungen über 10 dB(A) (Tagwert WA, DIN 18005). Legt man zur Beurteilung von Kleingärten die MI-Orientierungswerte zu Grunde, reduzieren sich die Überschreitungen nochmals um 5 dB(A).

Aus der Überlagerung des erhöhten Verkehrslärms der Osttangente und der Bahnstrecke resultieren Lärmbelastungen, die gegenüber dem heutigen Zustand 30 m weiter Richtung Südwest entlang der „Kummecke“ verschoben sind.

Aufgrund der erläuterten Bestandssituation in Verbindung mit der geplanten Erweiterung der Kleingärten werden an diesem Standort die Immissionsbelastungen durch die vorhandene Bahnstrecke sowie die Straße Osttangente in Kauf genommen. Die geplante kleingärtnerische Nutzung ist nicht unverträglich mit der vorhanden und zukünftigen Belastung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belastungen durch die Bahnstrecke untersucht und konkrete Aussagen hinsichtlich des Umganges mit den Immissionen getroffen.

8. Natur und Landschaft, Eingriffsbeurteilung

Die Maßgaben des § 1a BauGB sind bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes anzuwenden. Angesichts des hohen Abstraktionsgrades und des vorbereitenden Charakters des Flächennutzungsplanes erfolgt dies mit der gebotenen Generalisierung und einer geringeren Differenzierung als im Bebauungsplan.

Eine detaillierte Beschreibung und Bilanzierung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Die Ermittlung der aufgrund des Eingriffes erforderlichen Ausgleichsflächen und die Festlegung für den naturräumlichen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen findet innerhalb des Bebauungsplanverfahrens statt.

Im gesamten Stadtgebiet von Springe sind vereinzelte Kleingartenanlagen ohne jegliche Rechtsgrundlage verteilt. Daher ist eine Verankerung der Kleingärten notwendig. Hier bietet es sich an, eine große Kleingartenfläche als Biotopverbund herzustellen.

Die Ackerflächen im Geltungsgebiet werden in eine höherwertige Kleingartenanlage umgewandelt. Hier bildet sie in Verbindung mit den vorhandenen Kleingärten von ca. 28.960 m² an der Kümmecke eine große reichstrukturierte Kleingartenanlage von ca. 55.930 m². Mit den weiterführenden Planungen ist vorgesehen, dass zur Verbindung der beiden Kleingartenbereiche eine Überquerung über die Kümmecke angelegt wird.

Des Weiteren werden in der Kleingartenanlage lineare Wege als Querverbindungen eingerichtet, die zusammen mit den vorhandenen linearen Wegen und den linearen Unterhaltungs- und Pflegewegen an der Kümmecke als Wanderwege in die Freie Landschaft führen. Für Rastmöglichkeiten wird in der Kleingartenanlage an verschiedenen Kreuzungs- und Wendepunkten gesorgt.

Im Süden der Kleingartenanlage wird ein Vereinsheim von ca. 240 m² Größe errichtet. Die Kleingärten weisen eine Flächengröße von 150 m² bis 400 m² auf. Die Lauben weisen eine maximale Grundflächen von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz auf. Es werden ca. 80 neue Kleingärten errichtet.

Für die neu anzulegenden Kleingärten wird festgeschrieben, dass für jeden neu entstehenden Kleingarten 2 Obstbäume in der Kleingartenanlage zu pflanzen sind. Des Weiteren sind für jeweils 3 Kleingärten 1 Stellplatz nachzuweisen. Die entstehenden Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zu strukturieren und zu beschatten. Für je 6 Stellplätze ist ein Baum an die Stellplätze zu pflanzen. Die Bäume müssen eine Baumscheibe von jeweils min. 6 m² aufweisen.

9. Umweltverträglichkeit

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Schutzgüter der Umwelt werden nicht wesentlich berührt.

10. Flächenbilanzierung

**(geändert gem. der Verfügung von der Region Hannover vom 26.04.2005, Az.: 61.03-21101-3/17-6/05)*

Bestand: ***ca. 66.900 m²**

Öffentliche Grünfläche (Kleingartenflächen)

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Gewässer mit Randstreifen

Änderungsbereich: ***ca. 66.900 m²**

Öffentliche Grünfläche (Kleingartenfläche)

Gewässer mit Randstreifen

11. Kosten- Finanzierung / Vertragliche Regelungen

Die Planungs- und Erschließungskosten für die im Zuge der Erweiterung des Einkaufszentrums umzusiedelnden Kleingärten werden vom Investor getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird mit dem Investor abgeschlossen.

D VERFAHREN / ABWÄGUNGSENTSCHEIDUNG

Der Rat der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 03.07.2003 die Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da Unterrichtung und Erörterung der vorliegenden Planung im Rahmen der Beteiligung zum parallel bearbeiteten Bebauungsplans Nr. 74 „Kleingärten und Einkaufszentrum östlich der Osttangente“ am 03.06.2004 (Bürgerversammlung) stattfand. Die anwesenden Bürger brachten keine das Flächennutzungsplanänderungsverfahren betreffenden Anregungen oder Bedenken vor.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 21.10.2004 bis 24.11.2004 stattgefunden. Die eingegangenen Anregungen machen keine Änderung des Planentwurfs erforderlich.

Die Bahn AG gibt folgenden Hinweis: Da der Abstand zwischen Bahnstrecke und dem Plangebiet nur gering ist, ist bei der Schaffung neuer Bau- und Nutzungsrechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Evt. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung aufzuerlegen. Der Hinweis wird berücksichtigt; es wird ein Hinweis zu den zu erwartenden Lärmemissionen in die Erläuterung aufgenommen.

Die Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden. Es wird gebeten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens abgewogen, da er nicht Inhalt des Flächennutzungsplanes ist.

Die Avacon weist darauf hin, dass sich eine Gashochdruckleitung im Planbereich befindet. Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 09.12.2004 dem Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Erläuterungsbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung und der Erläuterungsbericht haben vom 23.12.2004 bis 24.01.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Anregungen hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung eingegangen.

Der Rat der Stadt Springe hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2005 die 3. Flächennutzungsplanänderung mit dem Erläuterungsbericht beschlossen.

Ergänzung

6. Auswirkung auf die Siedlungsstruktur

Der Planbereich wird entsprechend der im weiteren Rechtsetzungsverfahren geplanten Nutzungsart und unter Berücksichtigung der Strukturen der näheren Umgebung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Dauerkleingärten*“ dargestellt.

Die 3. Änderung des FNP sieht eine Umwandlung von gewerblichen Flächen in Kleingartenflächen vor. Die geplante Nutzung ist städtebaulich an diesem Standort sinnvoll, da hier bereits mehrere Kleingartenanlagen vorhanden sind, die mit der 3. Änderung planungsrechtlich gesichert und damit aufgewertet werden.

Die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs steht im Einklang mit den vorhandenen Nutzungsstrukturen der Umgebung. Aufgrund der Nähe zu den Wohnungsschwerpunkten westlich der „Osttangente“ werden für die Kleingartenbesitzer kurze Wege sichergestellt.

Im Zusammenhang mit einer geplanten Erweiterung des südlich angrenzenden Einkaufszentrum ist eine privatrechtliche Umsiedlung einiger Kleingärtner notwendig und vorgesehen. Diese sollen von der Lagegunst der alten, umzusiedelnden zu den neu geplanten Gärten profitieren. Sie können durch die Festsetzung im Flächennutzungsplan langfristig gesichert werden. Durch die Erweiterung der vorhandenen Kleingärten wird eine großflächige Grünanlage am Stadtrand geschaffen, die städtebaulich dort gewünscht ist.

Östlich des Änderungsbereiches schließen sich weitere gewerbliche Entwicklungsflächen an. (Darstellung im Flächennutzungsplan als G-Flächen). Sollten diese Flächen zukünftig erschlossen und gewerblich genutzt werden, ist hierbei auf den planungsrechtlich zulässigen Bestand (hier zukünftige Kleingärten, zulässig nach der 3. Flächennutzungsplanänderung) Rücksicht zu nehmen. D.h. es werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die den Schutz der (zukünftigen) benachbarten Kleingärten gewährleisten.

7.7 Nachrichtliche Angaben und Hinweise

Schallschutz

Aufgrund der relativen Nähe der Straße „Osttangente“ und der Bahnstrecke Hannover-Soest ist mit Lärmemissionen zu rechnen.

Die Bahn AG weist darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Bau- und Nutzungsrechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist. Evt. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung aufzuerlegen.

Das vorliegende Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 74 beschreibt hohe Verkehrsbelastungen bis etwa 30 m östlich der Osttangente. Die Schallbelastung für diesen Bereich nimmt aber im Vergleich zur bereits vorhandenen Belastung unerheblich zu.

Da kleingärtnerische Nutzungen i.d.R. tagsüber und am Wochenende ausgeführt werden, und keine Dauerwohnnutzung gegeben ist, stehen die Kosten für Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand an der Osttangente außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck. Die Kosten würden den Verkehrswert der Kleingarten überschreiten. Daher werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht festgesetzt. Zur optischen Trennung ist hier ein straßenparalleler Grünstreifen vorhanden, der im Bebauungsplan ergänzt und gesichert wird.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt. Dies kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Die vorhandenen Kleingärten zeigen sowohl im heutigen Zustand als auch im Planungszustand aufgrund der nahe liegenden Bahnstrecke Hannover - Springe bis maximal 60 m südlich der Bahnstrecke überschrittene Orientierungswerte. Der Orientierungswert ist der Tagwert für WA, 55 dB(A). auf. Die Belastungen der Bahnstrecke resultieren aus den tagsüber halbstündlich verkehrenden Personenzügen sowie den nächtlichen Güterverkehr.

Hohe Verkehrsbelastungen werden bis etwa 30 m östlich der Osttangente gemessen. Die Schallbelastung für diesen Bereich nimmt aber im Vergleich zur bereits vorhandenen Belastung unerheblich zu. Im heutigen Zustand sind schon Überschreitungen über 9 dB(A) messbar, im Planungsfall Überschreitungen über 10 dB(A) (Tagwert WA, DIN 18005). Legt man zur Beurteilung von Kleingärten die MI-Orientierungswerte zu Grunde, reduzieren sich die Überschreitungen nochmals um 5 dB(A).

Aus der Überlagerung des erhöhten Verkehrslärms der Osttangente und der Bahnstrecke resultieren Lärmbelastungen, die gegenüber dem heutigen Zustand 30 m weiter Richtung Südwest entlang der „Kummecke“ verschoben sind.

Aufgrund der erläuterten Bestandssituation in Verbindung mit der geplanten Erweiterung der Kleingärten werden an diesem Standort die Immissionsbelastungen durch die vorhandene Bahnstrecke sowie die Straße Osttangente in Kauf genommen. Die geplante kleingärtnerische Nutzung ist nicht unverträglich mit der vorhanden und zukünftigen Belastung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belastungen durch die Bahnstrecke untersucht und konkrete Aussagen hinsichtlich des Umganges mit den Immissionen getroffen.

*Geändert gem. der Verfügung von der Region Hannover vom 26.04.2005,
Az.: 61.03-21101-3/17-6/05:*

Springe, 08.07.2005

i.V. Aden
Bürgermeister