

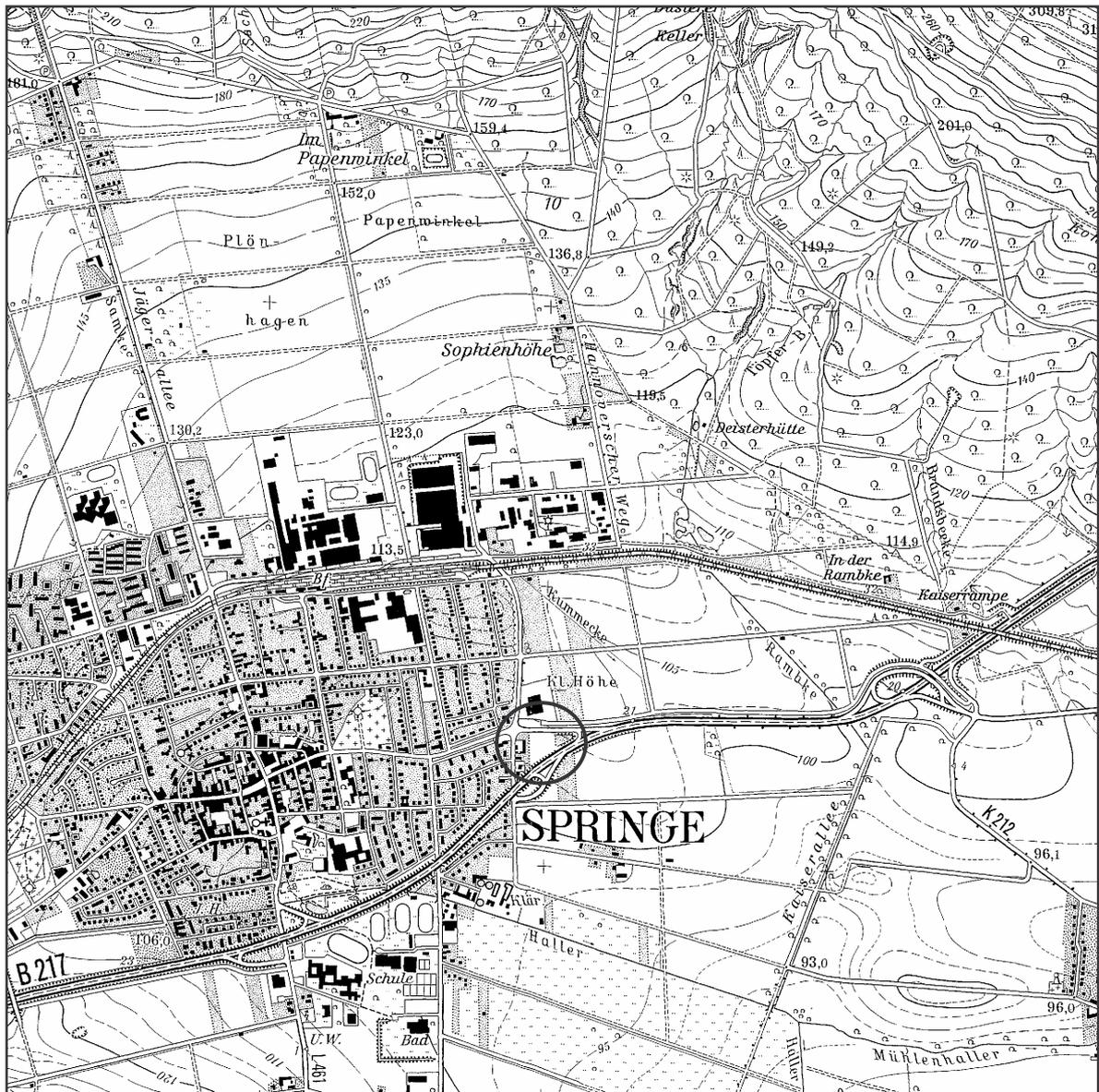
Region Hannover

# Stadt Springe

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs  
**Planungsgruppe Lärchenberg**

Siegesstraße 5, 30175 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038  
August 2005

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeines	1
1.2	Änderungsbereich	1
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Änderung</b>	<b>1</b>
2.1	Anlass	1
2.2	Ziel	2
2.3	Zweck	2
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
3.1	Erschließung	2
3.2	Flächen im Änderungsbereich	2
3.3	Raumordnung	3
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Änderung</b>	<b>4</b>
4.1	Darstellungen von der Änderung	4
4.2	Darstellungen der Änderung	4
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
5.1	Einleitung	6
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
5.3	Zusätzliche Angaben	11
<b>6.</b>	<b>Öffentliche und private Belange, Abwägung</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>13</b>

### Anlage:

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Springe  
vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Allgemeines**

Für die Stadt Springe liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 31.07.2001 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 17.10.2001 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Die Anpassung an neue städtebauliche Anforderungen erforderten seitdem drei Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“, 1. Änderung - ST Springe, wird gleichzeitig die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Springe im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **1.2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst Flächen von ca. 0,67 ha im Stadtteil Springe (Kernstadt) der Stadt Springe. Er bezieht sich auf Flächen im Osten der Stadt, nördlich der Bundesstraße (B 217) im Bereich der Abfahrt Springe – Gewerbegebiet, südlich der „Völkseiner Straße“, westlich von Grabelandflächen und östlich der vorhandenen Bebauung an der „Oppelner Straße“ (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“, 1. Änderung - ST Springe.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung**

### **2.1 Anlass**

Allgemeiner Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation im Änderungsbereich: Das vorhandene Hotel hat in den letzten Jahren einen drastischen Umsatzrückgang zu verzeichnen. Da die durchschnittliche Belegungsdichte im Jahr nur noch bei ca. 28 % liegt soll der Hotelbetrieb auf absehbare Zeit eingestellt werden.

Die Stadt Springe befürchtet durch die Schließung des Hotels die Entstehung einer Bauruine am Ortseingang der Stadt Springe. Da durch eine Bauruine die Gefahr besteht, dass das gesamte Gebiet heruntergezogen wird, will die Stadt Springe einem solchen städtebaulichen Misstand am Stadteingang rechtzeitig entgegenwirken und eine neue Nutzung in diesem Bereich verorten, so

dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen dem geänderten Nutzungsbedarf anzupassen sind.

Zur Zeit besteht eine anhaltende Nachfrage nach zusätzlichen Plätzen in Altenpflegeheimen in der Stadt Springe, der durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“ Rechnung getragen werden soll.

## **2.2 Ziel**

Allgemeines Ziel ist es der Fläche im Zuge der Ortsentwicklung eine neue Nutzung zuzuführen. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung „Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: Hotel“ sowie „Grünflächen“ zurückgenommen und auf die Darstellung „Gemischte Bauflächen (M)“ reduziert werden, um die Entwicklung eines Mischgebietes im Rahmen der im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanänderung vorzubereiten.

Mit der Planung werden zugleich Möglichkeiten für funktionale und gestalterische Verbesserungen im Zuge der Ortsentwicklung eröffnet.

## **2.3 Zweck**

Das Verfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat den Zweck, die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzung und städtebaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Oppelner Straße“, 1. Änderung - ST Springe vorzubereiten.

# **3. Rahmenbedingungen**

## **3.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die „**Oppelner Straße**“, die „**Völkseiner Straße**“ und die **Bundesstraße (B 217)** an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die „Oppelner Straße“ und die „Völkseiner Straße“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Haupteerschließung“ und die Bundesstraße (B 217) als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die innere Erschließung ist durch einen privaten Stichweg, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, sichergestellt.

## **3.2 Flächen im Änderungsbereich**

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um eine mit einem Hotel bebaute Fläche, sowie eine Grünfläche. Es ist vorgesehen dem Gebäude auf der „**Sonderbaufläche**“, einer neuen Nutzung zuzuführen. Für die Darstellung „**Grünfläche**“ besteht aufgrund der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung kein Bedarf mehr.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Flächen sind in Bezug auf Größenordnung und Einbindung in das Ortsgefüge unproblematisch umzunutzen, da in den westlich angrenzenden Bereichen bereits „Gemischte Bauflächen“ dargestellt sind und durch die vorhandenen örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sehr gut verkehrlich angebunden ist.

Die in Rede stehenden Flächen stehen im Privateigentum.

### 3.3 Raumordnung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Springe zum **Ordnungsraum Hannover**.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) des Kommunalverbandes Großraum Hannover ist die Stadt Springe als **Mittelzentrum** festgelegt und hat neben anderen Funktionen unter anderem als „**Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“ und als „**Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“ diese Aufgaben wahrzunehmen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße (B 217), die als „**Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung**“ festgelegt ist.

Ein Teil des Plangebietes ist im RROP als "**Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials**" festgelegt.

„In den Schwerpunkten für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind Wohnbauflächen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in einem ausreichenden Umfang und sozial ausgewogenem Verhältnis unter Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen bereitzustellen.“ (RROP, S. 33)

„In den Schwerpunkten für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind Gewerbeflächen in einem ausreichenden Umfang unter Berücksichtigung regionalökonomischer, sozialer, ökologischer und verkehrlicher Aspekte bereitzustellen.“ (RROP, S. 35)

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Gemischten Bauflächen“ für die Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung besonders geeignet, da das Plangebiet verkehrlich sehr gut angebunden ist und durch die in Aussicht genommene Nutzungsänderung sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung entwickelt werden sollen.

Bei den im RROP als "Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" festgelegten Flächen handelt es um die in Rede stehende, bereits baulich genutzte Fläche und die im Osten angrenzenden Flächen, die nicht landwirtschaftlich sondern tatsächlich als Grabeland genutzt werden.

Mittlerweile liegt der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 der Region Hannover vor. Für das Plangebiet der 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Springe maßgebliche Änderungen gegenüber dem RROP 1996 sind nicht erkennbar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Springe entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

## 4. Inhalt der Änderung

### 4.1 Darstellungen vor der Änderung (vgl. Anlage)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Springe stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches „**Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: Hotel**“ dar.

Im Süden des Änderungsbereiches sind untergeordnet „**Grünflächen**“ dargestellt.

An das Plangebiet **angrenzend** befinden sich im Westen die Darstellungen von „**Gemischten Bauflächen (M)**“, im Osten „**Grünflächen**“, im Norden „**Haupterschließung**“ und im Süden „**Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen**“ mit der Darstellung „**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**“. (Vgl. Anlage zur Begründung: „*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Springe vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes*“).

### 4.2 Darstellungen der Änderung (vgl. Planzeichnung)

Die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes folgen den vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Springe.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Änderungsbereich „**Gemischte Bauflächen (M)**“ dargestellt. Das vorhandene Gebäude soll zu einem Altenpflegeheim umgenutzt werden, um den anhaltenden Bedarf an Pflegeplätzen in der Stadt Springe decken zu können. Aber auch bei Abgängigkeit des Gebäudes soll hier eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden.

Die Darstellung von „Sonderbauflächen“ und „Grünflächen“ entfällt im Zuge der Änderung, da in vergangener Zeit neben den vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten durch die Ansiedelung eines weiteren Hotels, entsprechender Größenordnung, in der Stadt Springe der Bedarf an Hoteleinrichtungen bzw. Übernachtungsmöglichkeiten ausreichend gedeckt ist und somit die „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Hotel“ auch langfristig nicht mehr benötigt wird. Ebenso kann der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, nie realisierte Spielplatz, der innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten „Grünfläche“ vorgesehen war entfallen, da durch die beabsichtigte Nutzung eines Altenpflegeheimes kein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen besteht.

Im Vorfeld der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

1. Die Belegung der Altenpflegeheime der Stadt Springe, mit dem Ergebnis, dass die vorhandenen Plätze nach dem derzeitigen Stand nicht ausreichend sind.
2. Die Belegung der Hotels und Übernachtungseinrichtungen, mit dem Ergebnis, dass die Auslastung stark rückläufig und in allen Bereichen ein Umsatzrückgang zu verzeichnen ist.
3. Der Schallschutz, mit dem Ergebnis, dass sich hieraus besondere Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schalldämmte Lüftungseinrichtungen), die bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen ist, ergeben.
4. Die Verkehrsanbindung, mit dem Ergebnis, dass sowohl für das Pflegepersonal als auch für die Besucher des Altenpflegeheimes durch die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, den S-Bahnhaltepunkt Springe und das örtliche Busnetz, die Verkehrsanbindung sehr gut ist.
5. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche, mit dem Ergebnis, dass diese entfallen kann, da in diesem Bereich durch den geringen Wohnanteil im Gesamtgebiet des Ursprungsbebauungsplanes eine Realisierung des Spielplatzes nie umgesetzt wurde und da durch die geplante Nutzungsänderung „Gemischte Baufläche“ (Altenpflegeheim) kein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen besteht.

## 5. Umweltbericht

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung wird auch der Bebauungsplan Nr. 64. „Oppelner Straße“ geändert (Parallelverfahren). Für die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die auf Grund dieser Prüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“, 1. Änderung – ST Springe wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, der hier in unveränderter Form wiedergegeben wird:

### „5.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

*Es handelt sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64, „Oppelner Straße“ im Stadtteil Springe (Kernstadt) der Stadt Springe. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha im Osten der Stadt, nördlich der Bundesstraße (B217) im Bereich der Abfahrt „Springe – Gewerbegebiet“, südlich der „Völkseiner Straße“, westlich von Grabelandflächen und östlich der vorhandenen Bebauung an der „Oppelner Straße“.*

*Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die mangelnde Auslastung des vorhandenen Hotels, das deshalb seitens der Betreiber geschlossen werden soll. Da gleichzeitig eine anhaltende Nachfrage nach Plätzen in Altenpflegeheimen vorhanden ist, soll die Fläche umgenutzt werden. Die vorhandene Festsetzung „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung“ soll deshalb durch die Festsetzung „Mischgebiete“ ersetzt werden. Die bereits bestehende Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) wird übernommen und im Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes, der mangels Bedarf wegfällt, weitergeführt. Die Baugrenze wird im Südwesten geringfügig erweitert.*

- **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### **Fachgesetze**

*Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden, da durch die Planung keine Eingriffe im Sinne von § 18 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden.*

*Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr erheblich belastet. Orientierungswerte einer zumutbaren Lärmbelastung werden durch die DIN-Norm 18005 festgelegt. Im Rahmen eines „Schalltechnischen Fachbeitrages“ werden die derzeitigen Lärmpegel gemäß den Maßgaben der DIN 18005 ermittelt, dargestellt und bewertet.*

*Durch die Umnutzung eines ehemaligen Hotels als Altenpflegeheim wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), entsprochen.*

*Das Plangebiet liegt im Planungsraum des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover (1996), das für einen Teil des Plangebietes eine Festlegung als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ enthält. Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und das Plangebiet bereits bebaut ist, kommt es durch die Bebauungsplanänderung nicht zu einer Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Flächen.*

### **Fachplanungen**

*Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover (1989) und im Landschaftsplan der Stadt Springe (1996) werden zum Änderungsbereich keine planerischen Aussagen getroffen.*

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- **Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **Schutzgut Mensch**

#### Luftschadstoffe

*Angesichts einer hohen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen muss auch mit Belastungen durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe gerechnet werden. Nach Kuschnerus<sup>1</sup> kann sich die Abschätzung gesundheitlicher Risiken durch Kfz-bedingte Schadstoffe nach folgender Faustformel richten: „Ist bei Kfz-bedingtem Verkehrslärm nicht mit einem Überschreiten der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu rechnen, spricht regelmäßig alles dafür, dass auch nicht mit Gesundheitsgefahren durch Kfz-bedingte Schadstoffe zu rechnen ist“. Betrachtet man die Lärmimmissionen im Bereich der Fassaden und im bodennahen Grenzbereich der überbaubaren Flächen, so wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A)) an keiner Stelle erreicht.*

*Durch die Umwandlung der Gebietsnutzung ist mit keiner zusätzlichen bzw. nur geringfügig veränderten Verkehrserzeugung zu rechnen. Zusätzliche Belastungen sind somit nicht zu erwarten.*

*Vor diesem Hintergrund erscheint es gerechtfertigt, davon auszugehen, dass nicht mit Gesundheitsgefahren durch Kfz-bedingte Schadstoffe zu rechnen ist.*

#### Lärm

*Die Lärmbelastung des Plangebietes wurde im Rahmen eines schalltechnischen Fachbeitrags getrennt nach Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht. Die Beurteilung der Belastung erfolgt unter Zuhilfenahme der DIN 18005. Diese nennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungs-*

---

<sup>1</sup> Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw-Verlag, 2004.

werte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Für Mischgebiete wird für den Tag ein Wert von 60 dB(A) und für die Nacht von 50 dB(A) für Verkehrslärm und 45 dB(A) für Gewerbelärm genannt.

*- Verkehrslärm*

Die Beurteilungspegel werden an verschiedenen Orten am Gebäude sowie an der Baugrenze ermittelt. Am Gebäude wurden die Orientierungswerte für den Tag überwiegend eingehalten, während sie für die Nacht überwiegend überschritten wurden. An der Baugrenze lagen alle Beurteilungspegel oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind somit als erheblich anzusehen. Es werden deshalb Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen durch Lärm benannt.

*- Gewerbelärm*

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen Immissionsorten eingehalten. Die Umweltauswirkungen durch Gewerbelärm sind somit nicht als erheblich anzusehen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Springe und ist bereits bebaut. Neben dem zweistöckigen Gebäude befinden sich im Westen vor allem Parkplätze und östlich des Gebäudes vor allem Scherrasenflächen. Am nördlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes wurden Ziergehölze gepflanzt. Diese Abpflanzungen sind deutlich schmaler, als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein zeitweilig beweidetes Intensivgrünland und im Nordosten ein kleines naturfernes Stillgewässer, das wohl der Regenwasserrückhaltung dient und mit Ausnahme einzelner Weiden an der Böschung keine Ufer- und Wasservegetation aufweist.

Es sind keine für Tiere und Pflanzen wertvollen Lebensräume vorhanden und entsprechend auch keine Vorkommen gefährdeter Arten zu erwarten. Die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südwesten führt angesichts der unveränderten Grundflächenzahl und der Tatsache, dass nur Flächen mit geringer Wertigkeit für Natur und Landschaft betroffen sind, nicht zu Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Calenberger Lößbörde, die der naturräumlichen Region Börden zugeordnet ist. Nach der Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung handelt es sich um eine Parabraunerde mit Löß als Ausgangssubstrat. Inzwischen ist der Boden durch die Überbauung stark anthropogen verändert.

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Da die Grundflächenzahl unverändert bleibt, wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund des gering durchlässigen Bodens und der vorhandenen Versiegelungen ist die Grundwasserneubildungsrate gering einzuschätzen. Die Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffverschmutzung ist angesichts des wenig durchlässigen Bodens gering.

Da sich weder die Nutzung, noch der Versiegelungsgrad wesentlich ändern, wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die angrenzenden stark befahrenen Straßen wird die Luftqualität im Plangebiet negativ beeinflusst. Die Lärmschutzwand an der (B 217) behindert die freie Ausbreitung von Luftschadstoffen und die Ziergehölzpflanzungen wirken durch die Anreicherung der Luftfeuchtigkeit und die Bindung von Staub positiv auf das Kleinklima. Diese vorhandene Situation wird sich aufgrund der Planung nicht erheblich verändern, da die Umnutzung keinen zusätzlichen Verkehr bedingt, keine Eingriffe in die Gehölzbestände vorgesehen sind und zusätzliche Gehölzpflanzungen auf einer relativ kleinen Bereich begrenzt sind.

### **Schutzgut Landschaft**

Da keine Eingriffe in die Gehölzbestände und keine wesentlichen Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes vorgesehen sind, wird das Schutzgut Landschaft höchstens geringfügig beeinträchtigt.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Solche Werte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen**

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und keine wesentlichen Veränderungen an der baulichen Substanz und im Bereich der Freiflächen vorgesehen sind, sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

- **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der durch die Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen sind keine wesentlichen umweltrelevanten Veränderungen zu erwarten. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sind durch den Wegfall des bisher festgesetzten, aber nicht realisierten Spielplatzes nennenswerte Veränderungen möglich. Die geänderte Planung erweitert hier die Baugrenze geringfügig, so dass eine Vergrößerung des Parkplatzes möglich wäre. Dies erscheint allerdings nicht wahrscheinlich, da genügend Parkraum vorhanden ist. Die östlich bereits vorhandene Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll in diesem Bereich in einer Breite von 7 Meter weitergeführt

werden. Die Pflanzung soll mit standortheimischen Gehölzen erfolgen und würde bei Realisierung zu einer – geringfügigen – Aufwertung führen.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Sofern die Planung nicht realisiert wird, würde nach Aussage der Betreiber das Hotel geschlossen. In der Folge könnte eine Bauruine am Ortseingang der Stadt Springe entstehen. Dies würde sich auf das Ortsbild der Stadt negativ auswirken. Der Wegfall des Zu- und Abfahrtsverkehrs würde angesichts der ohnehin sehr hohen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmbelastungen, zu keinen erheblichen Veränderungen führen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen könnte sich eine Nutzungsaufgabe mit einem möglichen Brachfallen der bisher als Scherrasen genutzten Freiflächen positiv auswirken, da sich voraussichtlich Pflanzenarten ruderaler Standorte und daran gebundene Tierarten ansiedeln würden.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch**

Angesichts der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Belastungen im Gebäude erforderlich. Für den überbaubaren Bereich sollte deshalb der Lärmpegelbereich III festgesetzt werden. Nach DIN 4109 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach DIN 2719.

Für Aufenthaltsflächen im Freien sind ebenfalls Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen. Bisher wurden die Gehölze nicht in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite gepflanzt. Eine gewisse psychologische Lärminderung kann durch eine dichte Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern erreicht werden. Vor allem für die geplanten Freisitzflächen im Osten des Gebäudes sollten zur Lärminderung geeignete Schallhindernisse, zum Beispiel in Form einer Sichtschutzwand in einer Mindesthöhe von 1,50 m, vorgesehen werden.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Die zusätzlichen geplanten Anpflanzungen im Südwesten des Plangebietes wirken durch die Anreicherung der Luftfeuchtigkeit und die Bindung von Staub, angesichts der Kleinflächigkeit der Maßnahme natürlich nur in relativ geringem Umfang, positiv auf das Kleinklima.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der starken Nachfrage nach Altenpflegeplätzen besteht durch die Umnutzung des vorhandenen Hotels die Möglichkeit einer sehr kurzfristigen Bereitstellung der erforderlichen Pflegeplätze. Zur Zeit stehen in der Stadt Springe keine ähnlich gut erschlossenen Flächen zur zeitnahen Realisierung eines Altenpflegeheimes zur Verfügung. Durch die Umnutzung des Bestandsgebäudes wird weiterhin sparsam mit Grund und Boden umgegangen und es werden

*keine zusätzliche Flächen versiegelt. Der Umbau eines auf absehbare Zeit unrentablen Hotels ist aus ökonomischen, zeitlichen und nicht zuletzt umweltbezogenen Gesichtspunkten der Alternative eines Neubaus an anderer Stelle im Stadtgebiet vorzuziehen.*

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

- **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

*Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin werden die derzeitigen Lärmpegel gemäß den Maßgaben der DIN 18005 ermittelt, dargestellt und bewertet.*

- **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

*Vor dem Hintergrund der hohen Verkehrsbelastung der an das Plangebiet grenzenden Straßen erscheint es aus lufthygienischen Gründen und zur Lärminderung wichtig, dass die festgesetzten Pflanzungen mit den angegebenen Gehölzarten im vorgegebenen Umfang auch tatsächlich umgesetzt werden. Die Stadt Springe beabsichtigt deshalb, die Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen zeitnah zu überwachen.*

- **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

*Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Oppelner Straße“ soll die vorhandene Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung“ durch die Festsetzung als Mischgebiet ersetzt werden. Die städtebaulichen Werte ändern sich nur geringfügig.*

*Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden, da durch die Planung keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet werden. Die derzeitigen Lärmbelastungen gemäß den Maßgaben der DIN 18005 werden im Rahmen eines Schallgutachtens dargestellt und bewertet.*

*Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Lärmbelastungen zu werten. Diese Belastungen stellen allerdings Vorbelastungen dar, die sich durch die Planung nicht verändern, da die Umwandlung der Gebietsnutzung mit keiner zusätzlichen bzw. nur geringfügig veränderten Verkehrserzeugung zu rechnen ist.*

*Die Belastung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen an bzw. im Gebäude und im Wohnumfeld reduziert werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.“*

## 6. Öffentliche und private Belange, Abwägung

Im Vordergrund der Planung steht, der Schaffung von „Gemischten Bauflächen“ in der Stadt Springe Raum zu geben und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“, 1. Änderung zu konkretisieren. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen bzw. untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Springe beabsichtigt in diesem Gebiet eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen zusammen mit den westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen langfristig zu sichern.

Für die konkret geplante Nutzungsänderung des vorhandenen Hotels in ein Altenpflegeheim werden durch die „Gemischten Bauflächen (M)“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorbereitet, sowie langfristig die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Springe in den Grundzügen gesichert.

Weiteren städtebaulichen Zielvorstellungen im Interesse von Boden, Natur und Landschaft und zur Gestaltung des Landschaftsbildes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen zur Bepflanzung entsprochen.

Im Zusammenhang mit diesen und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“ (die in Bezug auf die Bepflanzungsfestsetzungen nicht geändert werden), sind die Belange von Boden, Natur und Landschaft im Änderungsbereich berücksichtigt.

Zum Bebauungsplan Nr. 64 „Oppelner Straße“, 1. Änderung – ST Springe wurde ein Schallgutachten zur Berücksichtigung der Schutzwürdigen Pflege-Nutzung in diesem Bereich erstellt. Durch entsprechende Festsetzungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Belang des Schallschutzes berücksichtigt.

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und den privaten Weg sichergestellt.

Die geordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse gewährleistet.

Das Plangebiet ist über das öffentliche Busnetz und den Bahnhof Springe an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsänderung von „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: Hotel“ und „Grünflächen“ in „Gemischte Bauflächen (M)“ vorbereitet. Dies erfolgt im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern.

Die vorgesehene Nutzungsänderung in eine „Gemischte Baufläche“ und die nachfolgend geplante Entwicklung eines Altenpflegeheimes auf dieser Fläche ist notwendig, da für den „Behüteten Bereich“ (Demenzbereich) des Altenpflegeheimes eine relative Abgeschiedenheit erforderlich ist und in dem in Rede stehenden Gebiet keine ähnlich gut erschlossenen Flächen

zur Verfügung stehen. Des weiteren wird die Fläche für eine Hotelnutzung nicht mehr benötigt, da in Springe bereits eine Überkapazität an Übernachtungsmöglichkeiten besteht.

Der Bedarf an Plätzen in Altenpflegeheimen ist nach wie vor groß. Der Aufwand für die Realisierung ist wirtschaftlich, da das vorhandene Gebäude durch vergleichsweise geringe Umbaumaßnahmen in ein Altenpflegeheim umgebaut werden kann und bereits erschlossen ist. Somit kann der Gesamtkostenaufwand gering gehalten werden. Auch aus umweltbezogenen Gesichtspunkten ist eine Umnutzung der Ausweisung eines neuen Standortes vorzuziehen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Grünfläche“ wird nicht mehr benötigt, da der im Bebauungsplan Nr. 64 „Oppelner Straße“ festgesetzte Spielplatz nie realisiert wurde, weil in diesem Bereich kein Bedarf erkennbar war. Durch die geplante Nutzungsänderung des Hotels in ein Altenpflegeheim ist auch in Zukunft die Realisierung eines Spielplatzes nicht erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der überwiegende Teil des in Rede stehenden Bereiches im Rahmen der Bebauungsplanänderung als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzt, um eine Eingrünung der „gemischten Baufläche“ auch in diesem Bereich sicherzustellen. Es findet somit keine Verringerung der tatsächlichen zu begrünenden Fläche statt.

Insgesamt rechtfertigen die örtlichen Entwicklungsbelange die Vorbereitung dieser Flächen durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Umfang.

## 7. Verfahren

Der **Verwaltungsausschuss** der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 17.03.2005 die **Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen**.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung** auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung **nach § 2 Abs. 4 BauGB** bis zum 12.05.2005 **angefordert**.

Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** ist **gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** am 26.05.2005 **im Rahmen einer Bürgeranhörung** im Baudezernat Springe **durchgeführt worden**. In dieser Sitzung waren keine Bürger anwesend.

Der **Entwurf** der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes **wurde ausgearbeitet von:**  
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der **Verwaltungsausschuss** der Stadt Springe **hat** in seiner Sitzung am 16.06.2005 dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und

**beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

Der **Entwurf der Begründung hat** zusammen mit dem **Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes** vom 30.06.2005 bis einschließlich 01.08.2005 **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.**

Folgende **Anregungen und Hinweise** sind **im Rahmen der öffentlichen Auslegung** zum Bebauungsplan Nr. 64 „Oppelner Straße“, 1. Änderung, Stadtteil Springe und parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen, über die der Rat der Stadt Springe in seiner Sitzung am 29.09.2005 beraten hat:

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** teilt mit, das durch das Vorhaben die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr liegenden Bundesstraße B 217 berührt werden. Dem Planvorhaben wird zugestimmt, weil die gesetzliche Festsetzung der Bauverbotszone sowie das allgemeine Zufahrtenverbot zur B 217 in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wird.

Es wird jedoch um die nachrichtliche Aufnahme eines Hinweises gebeten, dass „Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige baulichen Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind“.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B 217 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsstarken Bundesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Der Hinweis, dass „Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige baulichen Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind“, wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu aufgenommen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die **e.on / Avacon** weist darauf hin, dass gegen die o. g. Bauleitplanung auch im Namen der Purena GmbH keine Einwände bestehen.

Es wird jedoch darum gebeten in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten mit Strom, Erdgas und Wasser versorgt werden können.

Da im Nahbereich des Bebauungsplanes bereits Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen betrieben werden, wird darum gebeten, die bauausführenden Unternehmen auf Ihre Erkundungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

In der Begründung wurde bereits erläutert, dass die technische Ver- und Entsorgung durch den Anschluss an die vorhandenen örtlichen Leitungsnetze bereits sichergestellt ist.

Der Träger der Maßnahme (Nobis GmbH Springe) wird über den Hinweis zur Erkundungs- und Sicherungspflicht der bauausführenden Unternehmen in Kenntnis gesetzt.

Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover** stellt fest, dass die beiden Änderungsplanungen sich u. a. auf einen Schalltechnischen Fachbeitrag vom Mai 2005 des Büros Schnüll Haller und Partner stützen. Die im östlichen Bereich prägende Lärmquelle, die zu betrachtende Autowaschanlage, befindet sich nebenan auf dem Grundstück Oppelner Straße Nr. 3. Aus dem falsch positionierten Schwerpunkt ergibt sich, dass die zum Fachbeitrag gehörenden Rasterlärmkarten Gewerbelärm ein fehlerhaftes Bild vermitteln. Darüber hinaus sind die bisher für die Autowaschanlage rechnerisch angesetzten Ausgangsdaten unklar.

Nach summarischer Prüfung bestehen aus gewerbeaufsichtlicher Sicht gegen die o. a. Planungsvorhaben voraussichtlich keine Vorbehalte. Eine abschließende Stellungnahme kann nach Vorlage des überarbeiteten Schalltechnischen Fachbeitrages abgegeben werden.

Hinweis: Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben ist gemäß ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz die Region Hannover zuständig.

Unter Berücksichtigung der Resultate des überarbeiteten Schalltechnischen Fachbeitrages, Stand Juli 2005, bestehen gegen die Bauleitpläne keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Schalltechnische Fachbeitrag wurde entsprechend überarbeitet, die Ausgangsdaten, die im Zuge der Baugenehmigung des Hotels erhoben wurden, sind in die rechnerische Betrachtung eingeflossen

Die **Region Hannover** erklärt, dass zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“ der Stadt Springe, Stadtteil Springe, aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken bestehen.

Aus immissionsschutzbehördlicher Sicht sollte in Zusammenhang mit den passiven Schallschutzmaßnahmen auch auf Lüftungstechnische Einrichtungen nach § 2 (1) der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) hingewiesen werden.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Aus heimaufsichtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.

Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen nach § 2 der 24. BImSchV sind bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen abschließen. Zu den Umfassungsbauteilen zählen insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich II und III werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (Standartfenstern) erfüllt. Demzufolge kann auf zusätzliche Lüftungseinrichtungen verzichtet werden. Für Räume in Wohngebäuden mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m, Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, 10% bis 60% Fensteranteil, gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  als erfüllt, wenn die angegebenen Schalldämm-Maße  $R'_{w, R}$  für die Wand und  $R'_{w, R}$  für das Fenster erf.  $R'_{w, res}$  eingehalten werden.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist deren Schalldämm-Maß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Bei Anwendung muss entweder die für die Außenwand genannte Anforderung

von der Außenwand mit Lüftungseinrichtung/Rollladenkasten oder es muss die für das Fenster genannte Anforderung von dem Fenster mit Lüftungseinrichtung/Rollladenkasten eingehalten werden; im ersten Fall gehören Lüftungseinrichtung/Rollladenkasten zur Außenwand, im zweiten Fall zum Fenster. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die **aha-Abfallwirtschaft Region Hannover** stellt fest, dass gegen die vorgesehene Nutzungsänderung des Hotels in ein Altenpflegeheim keine Bedenken bestehen.

Augrund der örtlichen Gegebenheiten (Stichstraße) müssen die Entsorgungsfahrzeuge gegenwärtig auf der Parkplatzfläche ein Wendemanöver durchführen, welches in der Vergangenheit nicht immer problemlos möglich war. Es ist zu beachten, dass gem. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift Müll nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen bedeutet dies, dass am Ende dieser Straße eine Wendemöglichkeit bestehen muss. Die Abfallsammelfahrzeuge benötigen einen Wenderadius von 9 m. Neben einem Wendekreis oder einer Wendeschleife mit diesem Radius können Wendeanlagen auch so bemessen sein, dass zum Wenden ein mehrmaliges Zurücksetzen erforderlich ist (z.B. EAE 85/95 „Wendehammer für LKW bis 10,0 m Länge mit Wendekreis für PKW“). Damit die Funktion der Wendeanlage nicht beeinträchtigt wird, ist sie von Bebauung, Grünanlagen o. ä. sowie von Beparkung freizuhalten.

Die Anordnung der notwendigen Stellplätze und die Gestaltung der Freianlagen erfolgt so, dass auf dem Grundstück die von der aha-Abfallwirtschaft Region Hannover geforderte Fläche zum Wenden, von Bebauung, Grünanlagen o. ä. sowie von Beparkung freigehalten wird.

Die **Zentrale Polizeidirektion, Dez. 23-KBD** teilt mit, dass die alliierten Luftbilder auf Antrag hin ausgewertet wurden. Die Aufnahmen 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, wird um Benachrichtigung der zuständigen Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder Kampfmittelbeseitigungsdezernat gebeten.

Der Träger der Maßnahme (Nobis GmbH Springe) wird über den Hinweis in Kenntnis gesetzt.

Diese **Begründung wurde vom Rat der Stadt Springe** in seiner Sitzung am 29.09.2005 als Begründung **gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen**.

Springe, 27.10.2005

gez. Hische  
Bürgermeister

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Springe**

## **Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt Springe. Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf Teilflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes nördlich der Bundesstrasse (B 217) im Bereich der Abfahrt „Springe - Gewerbegebiet“, südlich der „Völkseiner Straße“, westlich von Grabelandflächen und östlich der vorhandenen Bebauung an der „Oppelner Straße“.

Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes war die kurzfristige Deckung des dringenden Bedarfes nach Altenpflegeplätzen in der Kernstadt Springe, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“ vorbereitet wurden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche und dem Ziel, für das Plangebiet die Voraussetzungen vorzubereiten, welche die Entwicklung eines „Mischgebietes“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht, wurden die im wirksamen Flächennutzungsplanes als „Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hotel“ und als „Grünflächen“ dargestellten Flächen in „Gemischte Bauflächen“ geändert.

## **Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 17.03.2005 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Springe beschlossen.

Gleichzeitig mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oppelner Straße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planänderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mittels einer Bürgeranhörung am 26.05.2005 im Baudezernat Springe statt. Anregungen sind in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2005 unterrichtet und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 12.05.2005 aufgefordert. Anregungen sind in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.06.2005 bis zum 01.08.2005 sind Anregungen die sich direkt auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen nicht eingegangen.

## **Beurteilung der Umweltbelange**

In der gleichzeitig zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bebauungsplanänderung (Parallelverfahren) wurden im Rahmen der Umweltprüfung die konkreten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untersucht und bewertet. Die Frage anderweitige Planungsmöglichkeiten wurde behandelt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sowie die zeitnahe Überwachung ihrer Umsetzung wurden vorgeschlagen. Auf die Ergebnisse dieser Umweltprüfung wurde bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes analog zurückgegriffen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms notwendig.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde die Verkehrslärmbelastung in Bezug auf die im Plangebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung ermittelt.

## **Ergebnis der Abwägung**

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen und deren Überwachung wurden weitestgehend in den Bebauungsplan übernommen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der starken Nachfrage nach Altenpflegeplätzen besteht durch die Umnutzung des vorhandenen Hotels die Möglichkeit einer sehr kurzfristigen Bereitstellung der erforderlichen Pflegeplätze. Zur Zeit stehen in der Stadt Springe keine ähnlich gut erschlossenen Flächen zur zeitnahen Realisierung eines Altenpflegeheimes zur Verfügung. Durch die Umnutzung des Bestandsgebäudes wird weiterhin sparsam mit Grund und Boden umgegangen und es werden keine zusätzliche Flächen versiegelt. Der Umbau eines auf absehbare Zeit unrentablen Hotels ist aus ökonomischen, zeitlichen und nicht zuletzt umweltbezogenen Gesichtspunkten der Alternative eines Neubaus an anderer Stelle im Stadtgebiet vorzuziehen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Springe wurde vom Rat der Stadt Springe am 29.09.2005 beschlossen.

Springe, 14.02.2006

gez. Hische  
Bürgermeister