



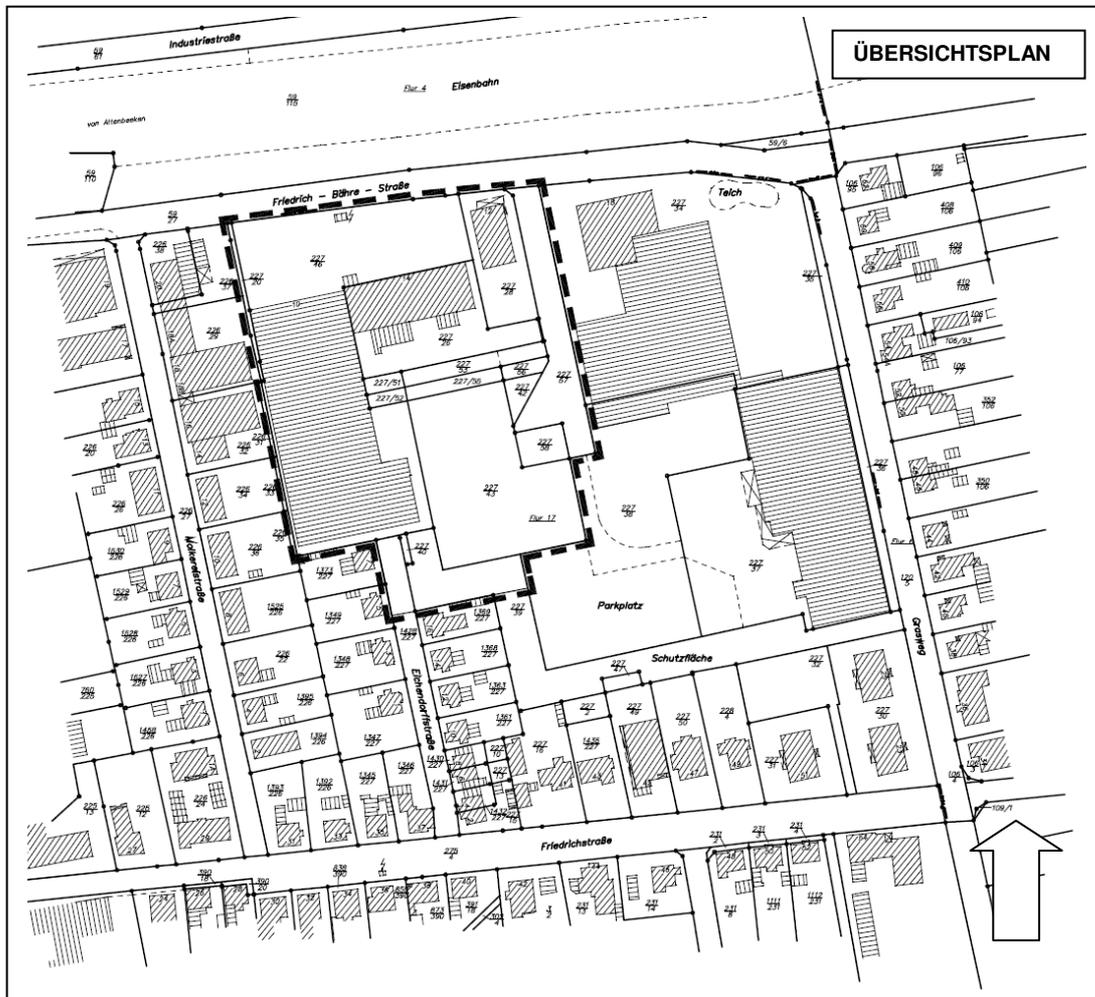
# Stadt Springe

## Stadtteil Springe

### Region Hannover

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Friedrich-Bähre-Straße), Stadtteil Springe

### Begründung



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 67  
peter.flaspoeehler@t-online.de  
www.peter-flaspoeehler.de

## Gliederung

### Teil 1 - Begründung gemäß § 2a (1) BauGB

1	Rechtsgrundlage	Seite	2
2	Lage und Geltungsbereich		2
3	Ausgangssituation, Planungsanlass		3
4	Planerische Vorgaben		4
	4.1 Landesplanung		4
	4.2 Regionalplanung		4
	4.3 Landschaftsplanplanung		4
5	Ziele und Zwecke der Planung		4
6	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung		5
	6.1 Wohnbauflächen		5
	6.2 Gemischte Bauflächen		5
	6.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen		6
7	Auswirkungen der Planung		6
	7.1 Erschließung und Infrastruktur		6
	7.2 Altlasten, Altablagerungen und Rüstungsaltpasten		6
8	Verfahren		7

### Teil 2 - Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB



Stadt Springe  
Fachdienst Stadtplanung  
Postfach 100454  
31816 Springe

Planverfasser:



**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
peter.flaspoehler@t-online.de  
www.peter-flaspoehler.de

## 1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Springe und die Begründung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch \* **Artikel 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)**, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## 2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Springe gehört der Region Hannover an. Das Stadtgebiet umfasst 11 Stadtteile. Hier leben insgesamt etwa 30.000 Menschen. Hauptort im Stadtgefüge ist der Stadtteil Springe, mit rund 12.700 Einwohnern, der eine hohe Zentralität aufweist. Hier sind die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen angesiedelt.

Springe liegt landschaftlich sehr reizvoll im Bereich der so genannten Deisterpforte, einem flachen Talpass zwischen den Ausläufern des Großen und Kleinen Deisters.

Die Stadt ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zur Auffahrt Lauenau der Bundesautobahn 2 (Dortmund-Hannover) sind es über die Bundesstraße 442 ca. 20 km. Die rund 25 km entfernte Landeshauptstadt Hannover ist über die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 217 in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Springe liegt an der Bahnstrecke Hannover - Altenbeken und wird durch die S-Bahnlinie Paderborn - Hameln - Hannover Hauptbahnhof - Hannover Flughafen bedient. Daneben besteht noch ein Netz innerörtlicher und überörtlicher Buslinien.

Der Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung (FNP) liegt im Stadtteil Springe, südlich der Friedrich-Bähre-Straße und umfasst ca. 2,1 ha Fläche. Betroffen sind zentral gelegene Grundstücke. Die südlich und westlich an den Änderungsbereich anschließende Bebauung ist weitgehend durch Wohnnutzung geprägt. Daneben liegen in der Umgebung auch gemischte Nutzungsstrukturen vor. Das gilt besonders für Grundstücke in der Nähe des unmittelbar nordwestlich gelegenen Bahnhofs und die westlich des Änderungsbereichs verlaufende Achse vom Bahnhof zum Stadtzentrum. Nur östlich des Änderungsbereichs schließt gewerbliche Nutzung an, weiter östlich folgt wiederum Wohnen. Nördlich der Friedrich-Bähre-Straße verläuft die Bahnstrecke. Jenseits der Bahn folgt Gewerbe.

Der Änderungsbereich selbst wird weitestgehend durch bebaute bzw. vollversiegelte Grundstücksflächen geprägt. Im westlichen Teil befinden sich die leer stehenden bzw. ungenutzten Hallen und Lagerflächen der ehemaligen Möbelfabrik Bähre, die zuletzt durch einen Stahlbaubetrieb genutzt wurden. Unmittelbar an der Friedrich-Bähre-Straße, benachbart zur Gewerbebrache, bestehen mit einer Tanzschule und einem Verwaltungsgebäude gewerbliche Nutzungen. Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt.

**\* Geändert laut Hinweis der Genehmigungsverfügung der Region Hannover vom 11.08.2010 (AZ.: 61.03-21101-14/17-2/10)**

Bezogen auf Lagegunst und Innenstadtnähe sind die Grundstücke des Änderungsbereichs überwiegend als stark unternutzt einzustufen. Die Gewerbebrache stellt sich bereits als beginnender städtebaulicher Missstand dar.

Auf der Titelseite dieser Begründung ist der Änderungsbereich markiert. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass die betroffenen Grundstücke Nutzungen zugeführt werden können, die ihrer Zentralität und Umgebungsstruktur entsprechen.

### **3 Ausgangssituation und Planungsanlass**

Veränderte Lebensumstände und Lebensziele sowie der demographische Wandel führen dazu, dass es in Zukunft immer mehr Zwei-Personen- und Single-Haushalte geben wird. Die Innenstädte locken mit hoher Lebensqualität durch vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Bildungsangebote und werden als Wohnstandort immer attraktiver. Daneben nimmt der Kreis alter und pflegebedürftiger Menschen stetig zu. Dieser Anstieg ist auf die demographische Entwicklung zurück zu führen. Die Lebenserwartung steigt, die Altersstruktur wird sich in Zukunft dramatisch zugunsten der Älteren verschieben.

Die älteren Generationen fragen Wohnungen mit barrierefreien Grundrissen nach. Gefordert werden zudem spezielle Wohnformen wie Wohngruppen, das betreute Wohnen und Pflegeplätze. Dabei möchte diese Bevölkerungsgruppe weiterhin so weit wie möglich am „normalen“ Leben teilhaben. Deshalb sind für sie in erster Linie zentrale Wohnstandorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr von Bedeutung.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen steigt die Nachfrage nach stadtnahen und innerstädtischen Wohnungen. Im Gegenzug ist zu erwarten, dass der Wunsch nach dem klassischen Einfamilienhaus im Neubaugebiet am Stadtrand zurückgehen wird.

Um diesen Trend des „zurück in die Stadt“ für die Stadtentwicklung in Springe zu nutzen, hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur Durchführung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet“ gefasst. Hintergrund der Planung ist der Wunsch des Eigentümers, die weitgehend ungenutzten Grundstücksflächen zur Errichtung eines Altenpflegeheims sowie zum Bau von Wohnungen für Zwei-Personen- und Single-Haushalte zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen sollen ein speziell auf die Bedürfnisse älterer und alter Menschen zugeschnittenes Angebot, wie das betreute Wohnen, beinhalten.

Da der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Springe für die betroffenen Grundstücksflächen *gewerbliche Bauflächen* festsetzt, ist die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

## 4 Planerische Vorgaben

### 4.1 Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung für das Land Niedersachsen sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) niedergelegt. Das neue LROP ist seit dem Jahr 2008 gültig ist. Die Stadt Springe gehört der Region Hannover an. Die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung konkurrieren nicht mit den Vorgaben der Landesplanung.

### 4.2 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für die Region Hannover des Jahres 2005 ist die Stadt Springe als Mittelzentrum festgelegt. Dem zentralen Ort Springe fallen die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung entgegenstehen.

### 4.3 Landschaftsplanung

Die für diese Planung relevanten Aussagen des Landschaftsplanes sind im Umweltbericht aufgeführt.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Ein wichtiges Ziel der mittelfristigen Stadtentwicklung von Springe ist die Profilierung als attraktiver Wohnstandort im Großraum Hannover. Zielgruppen sind neben Familien mit Kindern, ältere Menschen bzw. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Neben der Ausweisung neuer Baugebiete für junge Familien, stehen die Aktivierung innerstädtischer Grundstücke, die Reaktivierung oder Neunutzung von Altbausubstanz und Altstandorten in guter Lage und die Umplanung sowie Aufwertung bestehender Wohnquartiere auf der lokalen Handlungsagenda. Vor diesem Hintergrund wird auch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Mit dieser 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Ziele verbunden:

- Verbesserung des Wohnraumangebots für spezielle Bevölkerungsgruppen (kleine Haushalte, ältere und alte Menschen, Pflegebedürftige) an zentraler Stelle der Stadt Springe,
- Entwicklung eines zentral gelegenen Siedlungsbereichs in dem die Generationen - junge und alte Menschen - nebeneinander und miteinander leben können,
- Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich sozialer bzw. gesundheitlicher Einrichtungen,
- Verbesserte Auslastung bestehender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet,
- Förderung der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang gebracht werden und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Hierzu gehört auch, dass die im Änderungsbereich und dessen Umgebung bestehenden und funktionsfähigen gewerblichen Nutzungen in ihrer Betriebsausübung nicht eingeschränkt werden.

## 6 Inhalt der Flächenutzungsplanänderung

Entsprechend den Planungszielen werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Springe im Stadtteil Springe geändert. Die aktuelle Flächennutzungsplandarstellung *gewerbliche Bauflächen* wird im Änderungsbereich aufgehoben.

Im Änderungsbereich werden die Darstellungen *gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen* getroffen.

### 6.1 Wohnbauflächen

Die Darstellungen dieser 14. Flächennutzungsplanänderung umfassen *Wohnbauflächen* in einem Umfang von ca. 0,15 ha. Es handelt sich dabei um den südwestlichen Teil des Änderungsbereichs, der an die Eichendorffstraße anschließt. Durch diese Darstellung wird das südlich und westlich anschließende Wohngebiet stadtplanerisch aufgenommen, fortgesetzt und abgerundet.

### 6.2 Gemischte Bauflächen

Die Darstellung *gemischter Bauflächen* umfasst einen Flächenumfang von 1,95 ha. Betroffen sind der größte Teil der ungenutzten Grundstücksflächen des ehemaligen Möbel- bzw. Stahlbaubetriebs sowie die östlich daran anschließenden Grundstücksflächen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen, Tanzschule und Verwaltungsgebäude, werden ebenfalls in diese Bauflächendarstellung einbezogen.

Die *gemischte Bauflächendarstellung* berücksichtigt die östlich anschließende gewerbliche Baustruktur und die im Änderungsbereich bestehenden gewerblichen Nutzungen. Die betroffenen Grundstücke werden somit planungsrechtlich Bestandteil der unmittelbar anschließenden und sich innerhalb des Stadtgefüges weiter westlich bzw. südlich fortsetzenden *gemischten Bauflächen*.

Aufgrund der bestehenden Umgebungsstruktur und der Vorprägung des Änderungsbereichs, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung der *gemischten Bauflächen* als *Mischgebiet* angestrebt. *Mischgebiete* dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses entspricht der Intention dieser Bauleitplanung, die an dieser Stelle neben der Entwicklung von Wohnstätten auch den Erhalt des gewerblichen Angebots anstrebt.

Einbezogen in die *gemischte Bauflächendarstellung* wird ein schmaler Grünstreifen im südlichen Teil des Änderungsbereichs. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die der bestehende Flächennutzungsplan als Immissionschutz- und Abschirmgrün zwischen dem südlich anschließenden Wohngebiet und dem im Änderungsbereich angestrebten Gewerbe darstellt. Mit der Entwicklung *gemischter*

*Bauflächen* besteht, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten, kein Erfordernis mehr hier eine *Grünflächendarstellung* zu treffen. Da in diesem Bereich jedoch bereits ein begrünter Schutzwall angelegt wurde, sollte dieser erhalten bleiben und in seinem Bestand auf der Ebene der des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

### 6.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs stellt der genehmigte Flächennutzungsplan *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* dar. Diese Darstellung verläuft parallel zur nördlich des Änderungsbereichs verlaufenden Bahnlinie quer durch das Stadtgebiet und kennzeichnet einen Bereich, in dem bei Bedarf Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen der Bahn getroffen können.

## 7 **Auswirkungen der Planung**

### 7.1 Erschließung und Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist über vorhandene Straßen gut an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Friedrich-Bähre-Straße ist als innerörtliche Haupterschließungsstraße ausreichend leistungsfähig, um zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Die ausschließlich mit Wohnhäusern bebaute südlich anschließende Eichendorffstraße sollte möglichst nicht mit zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr belastet werden. Es wird jedoch eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Eichendorffstraße zur Friedrich-Bähre-Straße angestrebt.

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs befinden sich Bahnhof und Bushaltestellen, so dass eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

Die notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen (Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Telekommunikation und Abwasserentsorgung) sind vorhanden.

Das Gleiche gilt für die soziokulturellen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen) die Springe in unmittelbarer Nähe vollständig aufweist. Im benachbarten Wohngebiet befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Unter Berücksichtigung des Entwicklungszieles, der Schaffung von Wohnstätten für spezielle Bevölkerungsgruppen, ist es deshalb nicht erforderlich im Änderungsbereich ein zusätzlichen öffentlichen Kinderspielplatz vorzusehen.

### 7.2 Altlasten, Altablagerungen und Rüstungsaltslasten

Der Änderungsbereich umfasst weitgehend Flächen, die bisher einer gewerblichen Nutzung unterlagen. Anfangs wurden hier Möbel produziert, später siedelte sich ein Stahlbaubetrieb an. Inzwischen findet keine Produktion mehr statt. Die Grundstücke des Änderungsbereichs sind deshalb von der Region Hannover als Altstandort bzw. potentieller Altstandort eingestuft worden.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass im Planbereich kontaminierte Altablagerungen vorhanden sind. Die Ökoklima Gesellschaft, Burgwedel hat mit Datum vom 01.06.1989 ein Gutachten zur Bodenuntersuchung erstellt. Die für Möbelfabriken typischen verunreinigenden Stoffe wurden dabei auf diesem Gelände nicht festgestellt. Zwar wird der Kohlenwasserstoffgehalt als schwach erhöht bezeichnet, aber der Anhaltswert für weitere Untersuchungen wird nach dem Gutachten erst bei einer ca. siebenmal höheren Konzentration angesetzt. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass zurzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Zukünftiger Bodenaushub sollte allerdings auf seine Deponierbarkeit untersucht werden.<sup>1</sup>

In einem weiteren Gutachten des Instituts für angewandte Hydrologie vom 30.10.90 sind in den einzelnen Bodenproben belastende Ablagerungen festgestellt worden. Der Gutachter kommt jedoch zu folgendem Schluss: „Unter Beachtung sämtlicher Gegebenheiten und Randbedingungen ist unserer Ansicht nach im Hinblick auf die geplante Folgenutzung seitens der Stadt Springe keine Gefährdung der Pfade Boden und Wasser gegeben. Dementsprechend bestehen keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung“.<sup>2</sup>

Die vorgenannten Aussagen legen die seinerzeit bestehende bzw. geplante gewerbliche Nutzung zu Grunde.

## 8 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 29.01.2009 die Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 24.03.2009 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 19.03.2009 wurden die Behörden frühzeitig von der Planung unterrichtet und mit Fristsetzung zum 20.04.2009 um Stellungnahme gebeten.

Nachdem der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 11.03.2010 dem Entwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt hat, wurde in der Zeit vom 25.03.2010 bis 26.04.2010 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 17.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Während der Öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Parallel wurden die Behörden beteiligt.

Die Stellungnahmen der Behörden betrafen im Wesentlichen die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, wurden jedoch auch im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung geprüft und abgewogen.

<sup>1</sup> Zitat: Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet“, Begründung, Planungsbüro Keller, Hannover

<sup>2</sup> Zitat: Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet“, Begründung, Planungsbüro Keller, Hannover

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover nahm mit Schreiben vom 19.04.2010 wie folgt Stellung: Im Schallgutachten wurde das angrenzende Gewerbegebiet als Flächenschallquelle angenommen. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Springe der hier ansässigen Fa. Wiegmann Verzahnungstechnik, seinen jetzigen Standort vor ca. 3 Jahren angeboten hat, wäre es unverantwortlich, wenn Herr Wiegmann diesen, aufgrund von Lärmproblemen in der nächsten Zeit wieder verlassen müsste. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Geräuschgutachten an die realen Verhältnisse anzupassen. Die Verladetätigkeiten der Fa. Wiegmann sollten schalltechnisch erfasst, bewertet und evtl. Schallschutz bzw. Sichtschutz festgesetzt werden.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Als gewerbliche Nutzung war bei der schalltechnischen Untersuchung u. a. das Grundstück der Fa. Wiegmann, zu berücksichtigen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier seit dem Jahre 1990 flächenbezogene Schalleistungspegel von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht fest. Diese zulässigen Höchstwerte bestanden schon, als sich die Firma dort ansiedelte und waren bzw. sind durch die Fa. Wiegmann einzuhalten. Sie bildeten auch Grundlage der erteilten Baugenehmigungen. Diese festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dem Schutz der dem Betriebsgrundstück unmittelbar angrenzenden bzw. benachbarten Wohngebiete vor unzumutbarer Geräuschbelastung durch das benachbarte Gewerbe. Durch die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 werden diese flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Grundstück Wiegmann nicht verändert, so dass durch diese Bauleitplanung für den Gewerbebetrieb, unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten, keine geänderte Situation bzw. Verschlechterung oder Nutzungseinschränkung hervorgerufen wird.

Daneben wurden auch die Verkehrsgeräusche auf der Zufahrt zum Betrieb gutachterlich ermittelt und beurteilt, mit dem Ergebnis, dass es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch den Lkw-Verkehr kommt.

Die Stellungnahme des GAA mündet in die Befürchtung, dass durch die Verladetätigkeit bei der Fa. Wiegmann eine Konfliktsituation zum benachbarten geplanten Mischgebiet entstehen könnte. Würden beispielsweise durch Verladetätigkeiten bei der Fa. Wiegmann die bestehenden festgesetzten Schalleistungspegel überschritten, so läge schon heute eine unzulässige Störung bzw. Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung vor. Diesbezüglich liegen jedoch keine Hinweise vor. Eine Standortgefährdung, als Folge dieser Bauleitplanung kann somit ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen zur Geräuschsituation auf dem Gelände der Fa. Wiegmann sind nicht erforderlich.

Auch die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Hannover vom 16.04.2010 setzt sich mit den Belangen des Schallschutzes auseinander. Es wird auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehenden Gewerbebetriebe Wiegmann Verzahnungstechnik (Friedrich-Bähre-Straße 18) und Kfz.-Betrieb Dziubek/Reiß (Friedrich-Bähre-Straße 8) hingewiesen, die mit Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung konfrontiert werden. Die IHK regt an, in Absprachen mit den betroffenen Gewerbetreibenden, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers, mögliche Nutzungskonflikte frühzeitig auszuschließen.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Kfz-Werkstatt Friedrich-Bähre-Straße 8 liegt auf einer Fläche, die durch den Bebauungsplan Nr. 56 bereits gegenwärtig als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist. Durch diese Festsetzung ist der Betrieb der Kfz-Werkstatt hinsichtlich der zulässigen Geräuschmissionen bereits eingeschränkt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb befinden sich bereits Wohn- und Mischgebiete bzw. Wohnungen mit entsprechendem Schutzanspruch. Die durch den Betrieb der Kfz-Werkstatt verursachten Geräuschmissionen müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI von 60 / 45 dB(A) in dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten. Für die geplanten Nutzun-

gen besteht kein weitergehender Schutzanspruch, als er aktuell bereits vorliegt. Es sind somit für das Grundstück Dziubek/Reiß keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Gesonderte Absprachen oder Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das Grundstück Wiegmann Verzahnungstechnik setzt der rechtskräftige Bebauungsplan seit dem Jahre 1990 flächenbezogene Schalleistungspegel von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht fest, die durch den Betrieb einzuhalten sind. Diese Schalleistungspegel dienen und dienen insbesondere dem Schutz der Wohngebiete, die an das Betriebsgrundstück unmittelbar angrenzen bzw. benachbart sind, vor unzumutbarer Geräuschbelastung durch das benachbarte Gewerbe. Für die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen besteht kein weitergehender Schutzanspruch, als er aktuell bereits im Umfeld gegeben ist. Durch die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Grundstück Wiegmann nicht verändert, so dass für den Gewerbebetrieb durch die Bauleitplanung, unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten, keine geänderte Situation bzw. Verschlechterung oder Nutzungseinschränkung entsteht. Es sind somit für das Grundstück Wiegmann keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Gesonderte Absprachen oder Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft wurde mit Schreiben vom 15.04.2010 mitgeteilt, dass für ein Befahren von Entsorgungsfahrzeugen der Fuß-Radweg mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t dauerhaft ausgelegt sein muss. Dieser Hinweis soll bei der späteren Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Seitens des Eisenbahnbundesamtes bestehen mit Schreiben vom 15.04.2010 zur Planung keine Bedenken. Es wurde vorsorglich darauf hingewiesen, dass von den künftigen Eigentümern bzw. Bewohnern der plangegegenständlichen Flurstücke keine öffentlich-rechtlichen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen gegenüber der DB Netz AG oder dem Eisenbahnbundesamt geltend gemacht werden können. Weiterhin wurde die Bitte um Beteiligung der DB Netz AG erhoben.

Ein gleicher Hinweis wurde durch die DB-Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 26.03.2010 verfasst. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden: In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist daher nach dem Prioritätengrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Evtl. erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzugekommenen Nutzung und nicht der Bahn aufzuerlegen.

Der Hinweis ist bei der Planung berücksichtigt worden. Die Schallemissionen der Bahn wurden im Schallgutachten ermittelt. Zum Schutz vor den Immissionen des Bahnbetriebs setzt der Bebauungsplan in den betroffenen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Die DB Netz ist beteiligt worden, hat jedoch keine Stellungnahme vorgetragen.

Die Region Hannover teilt mit Schreiben vom 22.04.2010 mit, dass von Seiten des Naturschutzes darauf hingewiesen wird, dass - insbesondere bei Baumfällungen – die Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG zu beachten wären (z. B. Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen an und in zu entfernenden Bäumen).

Diese Stellungnahme wurde berücksichtigt. Der Änderungsbereich ist annähernd vollständig versiegelt und bietet aktuell im Bereich der bebaubaren Flächen und geplanten Verkehrsflächen keine geeigneten Nistmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse.

Es wurde mit Schreiben vom 22.04.2010 durch die e-on/Avacon darauf hingewiesen, dass die e-on/Avacon im Planbereich eine Gasversorgungsleitung betreibt, deren Betrieb durch die Planung nicht gefährdet werden darf. Insbesondere eine Bebauung bzw. Bepflanzung der Gasleitung ist auszuschließen und es sind die bauausführenden Firmen auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

Dieser Hinweis wird berücksichtigt und zur Beachtung an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Springe am 17.06.2010 den Feststellungsbeschluss über die 14. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Springe in seiner Sitzung am 17.06.2010 als Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Springe, 24.06.2010

gez. Hische  
Bürgermeister



# Stadt Springe

Stadtteil Springe  
Region Hannover

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Friedrich-Bähre-Straße), Stadtteil Springe und Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet“ 1. Änderung

### Umweltbericht



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
peter.flaspoeehler@t-online.de  
[www.peter-flaspoeehler.de](http://www.peter-flaspoeehler.de)

**Inhaltsverzeichnis****Teil 2 - Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB**

	Seite	
0		Allgemeinverständliche Zusammenfassung
	2	
1		Einleitung und Aufgabenstellung
	3	
2		Lage und Beschreibung des Vorhabens und seiner potenziellen Auswirkungen (Kurzdarstellung gemäß Anlage BauGB Nr. 1.a)
	3	
3		Planerische Rahmenbedingungen (gemäß Anlage BauGB Nr. 1.b)
	5	
3.1		Regionalplanung und Bauleitplanung
	5	
3.2		Naturschutz und Landschaftsplanung
	5	
3.3		Bauleitplanung
	5	
4		Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen
	5	
5		Bestandsanalyse und Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Um- weltauswirkungen (gemäß Anlage BauGB 2.a und 2.b)
	6	
5.1		Schutzgut Mensch
	6	
5.2		Schutzgut Tiere und Pflanzen
	7	
5.3		Schutzgut Boden
	8	
5.4		Schutzgut Wasser
	8	
5.5		Schutzgut Klima / Luft
	9	
5.6		Schutzgut Landschaft
	9	
5.7		Schutzgut sonstige Kultur- und Sachgüter
	10	
5.8		Wechselwirkungen
	10	
6		Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Null- variante) und anderweitige Planungsmöglichkeiten (gemäß Anlage BauGB 2.b und 2.d)
	11	
7		Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich er- heblicher nachteiliger Umweltauswirkungen (gemäß Anlage BauGB 2.c) und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
	11	
8		Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt
	12	
9		Verwendete Unterlagen und Gutachten
	12	

**Anhang**

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet“ (Auszug)



Stadt Springe  
Fachdienst Stadtplanung  
Postfach 100454  
31816 Springe

Planverfasser:

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
peter.flaspoehler@t-online.de  
www.peter-flaspoehler.de

## 0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gemäß § 2a BauGB ist den Begründungen von Bauleitplänen als ihr Bestandteil ein Umweltbericht nach Anlage zum BauGB beizufügen.

Der Umweltbericht wird anlässlich der Durchführung der 14. Flächennutzungsplanänderung und der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 als Bestandteil der jeweiligen Begründung erarbeitet.

Von der Planung betroffen sind Grundstücke der ehemaligen Möbelfabrik Bähre, die im aktuell bestehenden Bebauungsplan Nr. 56 weitgehend als *Gewerbegebiet* festgesetzt sind. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut oder aber versiegelt. Ein Großteil der ehemaligen Betriebsstätten steht leer.

Ziel der Bauleitplanung ist es, in einem Teilbereich des aktuell festgesetzten *Gewerbegebietes* eine gemischte Siedlungsstruktur zu entwickeln und hier den Bau von Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte und Pflegeplätzen für ältere und alte Menschen zu ermöglichen. Hierzu stellt die Flächennutzungsplanänderung *gemischte Bauflächen* und *Wohnbauflächen* dar. Der Bebauungsplan setzt darauf aufbauend *Mischgebiete* und *allgemeine Wohngebiete* fest. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,1 ha. Planungsalternativen kommen für das Vorhaben derzeit voraussichtlich nicht in Betracht.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfes.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis: Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baurechte und des Grundstückszustandes, sind mit den Inhalten der FNP-Änderung und der Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild verbunden. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Realisierung der Planung kann hingegen von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden.

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Springe führt die 14. Änderung ihres Flächennutzungsplanes durch und stellt den Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung auf. Die betroffenen Flächen liegen in zentraler Lage des Stadtteils Springe. Es handelt sich dabei um die bebauten bzw. versiegelten Bereiche der ehemaligen Möbelfabrik Bähre. Ziele der Bauleitplanung sind u. a.:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen für Maßnahmen zur Innenentwicklung und zur Innenverdichtung,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Verbesserung des Wohnraum- und/oder Pflegeangebotes für ältere und alte Menschen an zentraler Stelle.

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Bebauungsplanänderung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht soll dazu beitragen, dass die Umweltauswirkungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis des Umweltberichtes soll bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt werden und als Instrument für die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB dienen. Ferner ist der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in die jeweilige Planbegründung aufzunehmen, um der Öffentlichkeit im Rahmen der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Dieser Umweltbericht liefert eine synoptische Zusammenschau der oben genannten Unterlagen. Da der Umweltbericht Teil der Begründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan ist, werden einige Kapitel wie z. B. Lage und Beschreibung des Vorhabens nur in soweit betrachtet, wie es in Bezug auf die Umweltauswirkungen oder das Gesamtverständnis des Vorhabens erforderlich ist. Ansonsten wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

## 2 Lage und Beschreibung des Vorhabens und seiner potenziellen Auswirkungen (Kurzdarstellung gemäß Anlage BauGB Nr. 1.a)

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Springe, im südlichen Anschluss an die Friedrich-Bähre-Straße. Es handelt sich dabei um bebaute bzw. versiegelte Grundstücksflächen, für die der rechtskräftige Bebauungsplan ein *Gewerbegebiet* mit der *Grundflächenzahl 0,8* festsetzt. Im westlichen Teil des Untersuchungsraums befinden sich die leer stehenden Hallen der ehemaligen Möbelfabrik, die zuletzt als Stahlbaubetrieb genutzt wurden. Daneben bestehen noch weitere gewerbliche Nutzungen (Tanzschule, Verwaltung und Lagerplatz für Baustoffe).

Bei dem Vorhaben, dessen Auswirkungen im Umweltbericht beurteilt werden, handelt es sich um die Darstellungen der 14. Flächennutzungsplanänderung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56, 1. Änderung. In dem ca. 2,1 ha großen Plangebiet erfolgt die Umwandlung von *gewerblichen Bauflächen* bzw. *Gewerbegebieten in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen* bzw. *Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete*. Desweiteren sind zur Erschließung öffentliche *Verkehrsflächen* festgesetzt.

Neben der künftigen Nutzung des Grundstücks durch Wohnen und Gewerbe sind hier Auswirkungen der Bautätigkeit zu betrachten.

- Das städtebauliche Ziel ist die Erschließung von Grundstücksflächen zur Ansiedlung von Wohnungen für kleine Haushalte, betreutes Wohnen und Pflegeplätze. Bei der Realisierung dieser Zielsetzung sind im Rahmen der Bautätigkeit, insbesondere durch Erdbewegung und Fahrzeugverkehr, Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Während der Nutzung des Grundstückes sind mit der dauerhaften und vollständigen Versiegelung der Erdoberfläche im Bereich von Zufahrten und Gebäuden Umweltauswirkungen verbunden.
- Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe lassen Umweltauswirkungen aus Nutzer und Besucherverkehr sowie dem Betrieb der Haustechnikanlagen erwarten.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen (gemäß Anlage BauGB Nr. 1.b)**

#### **3.1 Regionalplanung und Bauleitplanung**

Die sich aus den Vorgaben der Regionalplanung ergebenden planerischen Rahmenbedingungen sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beschrieben. Daneben wird bezüglich bauleitplanerischer Vorgaben auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung verwiesen.

#### **3.2 Naturschutz und Landschaftsplanung**

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Springe sind die vorherrschenden Biotoptypen erfasst und die umwelt- und landschaftsbezogenen örtlichen Planungsziele dargelegt. In der Karte reale Flächennutzung – Biotopkartierung wird der Geltungsbereich westlich der Molkereistraße als Siedlungsraum mit dörflicher bis geschlossener Bebauung, einschließlich gebäudenaher Freianlagen erfasst. Östlich der Molkereistraße werden ein gewerblicher und industrieller Siedlungsraum dargestellt.

Im Beiplan Nr. 3.06 „Erholung / Naturerleben, Konflikte und Entwicklung“ des Landschaftsplans der Stadt Springe werden die gewerblichen Bauflächen des Änderungsbereichs als „mäßige visuelle Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe“ eingestuft.

Im „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplans der Stadt Springe (Beiplan Nr. 4.1) werden „Durchgrünung“, „Entsiegelung von Flächen wo möglich“ und „Eingrenzung weiterer Versiegelung“ als Ziele für den Änderungsbereich formuliert.

#### **3.3 Bauleitplanung**

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt im Untersuchungsraum gewerbliche Bauflächen, im südlichen Teil Grünflächen dar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 ist ein Gewerbegebiet mit folgenden städtebaulichen Werten festgesetzt: *Grundflächenzahl 0,8; Geschossflächenzahl 1,6; Gebäudehöhe maximal 10 m.* Zudem gelten flächenbezogene Schallleistungspegel als Höchstmaß. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine kleinräumige *öffentliche Grünfläche* fest. Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist im Anhang enthalten.

### **4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen**

Wesentliches Kriterium bei der nachfolgenden Ermittlung und Bewertung möglicher Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben sind die bestehenden verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56. Als umweltrelevant sind nur Einwirkungen zu beurteilen, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen.

## 5 Bestandsanalyse und Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anlage BauGB 2.a und 2.b)

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen in Verbindung mit den planerischen Rahmenbedingungen, werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potenziellen Auswirkung des Vorhabens.

Gemäß Anlage BauGB Nr. 3 Buchstabe a ist im Umweltbericht als zusätzliche Angabe eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Soweit die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren für das Ergebnis des Umweltberichtes von Belang sind, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt. Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes sind keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten. Die Methodik der Bestandserfassung des Umweltberichtes wird im Nachfolgenden beschrieben.

Die Beschreibung des Bestandes und die Bewertung der Umweltauswirkungen werden tabellarisch aufgelistet. Dabei wird zunächst, wo notwendig, eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse durchgeführt. Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt dann auf der Grundlage der Bestandsanalyse in Verbindung mit den Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens. In einem letzten Schritt schließt sich dann die Bewertung der Umweltauswirkungen an, die durch das Vorhaben verursacht werden. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt mit folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch (+++)   
⇒ in der Regel erhebliche Umweltauswirkung mit Überschreitung von gesetzlich oder untergesetzlich normierten Grenz- oder Orientierungswerten.
- Risiko/Beeinträchtigung hoch (++)   
⇒ erhebliche Beeinträchtigung ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich normierter Grenz- oder Orientierungswerte.
- Risiko/Beeinträchtigung mittel (+)   
⇒ erhebliche Umweltauswirkung von Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit.
- Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering (o)   
⇒ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung.
- Risiko/Beeinträchtigung nicht vorhanden/keine (-)

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen wird nach dem Verfahren der so genannten „Ökologischen Risikoanalyse“ vorgenommen.

Im Folgenden werden die möglichen Umweltauswirkungen – getrennt nach den Schutzgütern des § 2 UVPG – beschrieben und bewertet. Sofern erforderlich, wird eine Unterteilung hinsichtlich des zeitlichen Auftretens der Umweltauswirkungen in baubedingte Auswirkungen, anlagebedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen vorgenommen.

## 5.1 Schutzgut Mensch

### Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Der Untersuchungsraum ist vollständig bebaut bzw. versiegelt und unterliegt oder unterlag gewerblicher Nutzung. Umweltbezogene Erholungs- und/oder Freizeitnutzung ist innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht möglich. Eine fußläufige Durchgängigkeit aus den umliegenden Wohngebieten besteht nicht. Am südlichen Rand des Untersuchungsraums befindet sich ein begrünter Schutzwall.

<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch</b>		
<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Lärmimmissionen und Luftschadstoffe	Mit der Umwandlung des <i>Gewerbegebietes</i> in ein <i>Mischgebiet</i> können empfindlichere Nutzungen errichtet werden bzw. in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen bzw. näher an die Bahnstrecke heranrücken. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen, so dass eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion nicht gegeben ist. Höhere Immissionen an Luftschadstoffen sind im <i>Mischgebiet</i> nicht zu erwarten. Lediglich während der Baumaßnahmen sind Störungen durch Geräusche oder Staubimmissionen möglich. Benachbarte <i>Wohngebiete</i> werden von Zu- und Abfahrtsverkehr nicht berührt.	-
Beeinträchtigung der Erholungsnutzung	Die Erholungsfunktion wird verbessert, da mit Realisierung der Planung eine gestalterische Aufwertung verbunden ist und eine zusätzliche Fußwegverbindung geschaffen wird.	-
Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen	Sonstige Nutzungen werden nicht beeinträchtigt. Der bestehende begrünte Schutzwall ist durch den Bebauungsplan weiterhin gesichert	-

## 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Grundlage zur Beurteilung des aktuellen Zustandes, der möglichen Umweltauswirkungen sowie die Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56. Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass der durch diesen Plan festgesetzte Zustand im Untersuchungsgebiet tatsächlich weitgehend vorliegt. Es wird deshalb auf eine zusätzliche Biotopkartierung verzichtet. Ein Hinweis auf in den Abendstunden herumfliegende Fledermäuse wurde bei der Stadt Springe vorgetragen. Hieraufhin ist am Donnerstag, den 24.09.2009, von einem anerkannten Fledermausexperten eine Begehung und Ultraschallmessung durchgeführt worden, mit folgendem Ergebnis: Auf dem Friedrich-Bähre-Gelände war kein Fledermausvorkommen festzustellen. Das zum Abriss bestimmte Gebäude ist als Fledermausquartier ungeeignet. Es liegen somit keine Belange des Fledermausschutzes gegen die Planung vor.

<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>		
<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tier- und/oder Pflanzenarten	Vegetation in nennenswertem Umfang besteht im Untersuchungsraum nicht. Im Plangebiet wurden keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten oder schützenswerter Biotope festgestellt. Beim Gewerbegebiet handelt es sich nicht um einen Lebensraum von Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten.	-
Zerschneidung/ Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen	Der Untersuchungsraum ist vollständig von Bebauung umgeben und nicht Bestandteil eines zusammenhängenden Lebensraumes.	-

### 5.3 Schutzgut Boden

#### Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Augrund der Bebauung, Versiegelung und Auffüllung ist im Untersuchungsgebiet von weitgehend gestörten Bodenhorizonten auszugehen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend als nur sehr eingeschränkt funktionsfähig zu bezeichnen.

<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Boden</b>		
<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung	Durch die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 werden keine Flächenversiegelungen ermöglicht, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.	-
Altlasten und sonstige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden	Zu den bestehenden gutachterlichen Untersuchungen über Altlasten und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wird auf die Punkte 3.3 und 12 der Bebauungsplanbegründung verwiesen. In Folge der geänderten Darstellungen und Festsetzungen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.	-

### 5.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Natürliche oder künstliche offene Still- oder Fließgewässer sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Besonderheiten hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Die bestehende Flächenversiegelung bedingt eine niedrige Versickerungsrate.

<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Wasser</b>		
<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Beeinträchtigung des Grundwassers	Aufgrund der bestehenden / geplanten Versiegelung ist eine weitere Beeinträchtigung des Grundwassers in quantitativer Hinsicht ist nicht zu erwarten. Einer möglichen qualitativen Beeinträchtigung des Grundwassers (insbesondere durch Schadstoffeinträge) in Folge möglicher Flächenentsiegelungen wird durch folgende Festsetzung vorgebeugt: Sollte im Rahmen von zukünftigen Bebauungen Bodenaushub anfallen, so sind in jedem Fall Untersuchungen im Hinblick auf die Deponierbarkeit des Bodenaushubmaterials durchzuführen.	-
Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten	Wasserschutzgebiete sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden und werden insofern nicht beeinträchtigt.	-
Beeinträchtigung der Retentionsfunktion	Der Untersuchungsraum hat als Retentionsraum keine Bedeutung. Die vollversiegelten Flächen besitzen nur eine sehr geringe Retentionsfunktion.	-

#### 5.5 Schutzgut Klima / Luft

##### Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Die bebauten und versiegelten Flächen haben keine Bedeutung keine klimatische Ausgleichsfunktion. Sie können hingegen im Bezug auf das Mikroklima zu einer Erwärmung beitragen. Klimatische Sonderstandorte liegen nicht vor.

<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Klima / Luft</b>		
<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Beeinträchtigung von Klimafunktionen	Durch diese Bauleitplanung sind keine Beeinträchtigungen der mesoklimatischen Funktionen zu erwarten. Eine positive Auswirkung auf das Mikroklima kann sich durch die Entsiegelung von Flächen und das Anpflanzen von Bäumen ergeben.	-
Sonstige Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.	-

#### 5.6 Schutzgut Landschaft

##### Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Der Untersuchungsraum befindet sich in zentraler Lage der Stadt Springe, ist vollständig bebaut und von Bebauung umgeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m fest. Zukünftig gilt eine damit vergleichbare Zwei- und Dreigeschossigkeit.

<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Landschaft</b>		
<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	Der Untersuchungsraum hat aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Bebauung keine Bedeutung für das Landschaftsbild.	-
Unterbrechung bedeutsamer Sichtbeziehungen	Es werden keine bedeutsamen Sicht- und Blickbeziehungen unterbrochen oder beeinträchtigt.	-
Beeinträchtigung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechtes	Im Plangebiet kommen keine gemäß §§ 28 a/b besonders geschützten Biotope vor.	-

#### 5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von Bedeutung zu finden.

<b>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
<b>Mögliche Auswirkungen</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Gefährdung/ Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen oder sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Objekten	Durch die Bauleitplanung erfolgt keine Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen sowie sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Objekten.	-

#### 5.7 Wechselwirkungen

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen wie folgt: „Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.“

In Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens sind relevante Wechselwirkungen nicht erkennbar.

## 6 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und anderweitige Planungsmöglichkeiten (gemäß Anlage BauGB 2.b und 2.d)

Gemäß der Anlage zum BauGB Nr. 2 Buchstabe b ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, der so genannten Nullvariante, beizufügen. Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung sind im Wesentlichen schon bei der Bestandsaufnahme der Schutzgüter betrachtet worden. Bei einer Nichtdurchführung der Planungsabsicht würde der momentane, städtebaulich problematische Zustand voraussichtlich erhalten bleiben. Planungsrechtlich wäre weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich.

Planungsalternativen bestehen in vergleichbar zentraler Lage nicht.

## 7 Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen (gemäß Anlage BauGB 2.c) und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Umweltauswirkungen sind, sofern notwendig, für die einzelnen Schutzgüter in den jeweiligen Unterkapiteln zu Kap. 5 beschrieben.

Weitergehende Anforderungen können sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 18-21 BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB) ergeben, die im Folgenden erläutert wird.

Entscheidendes Kriterium zur Eingriffsbeurteilung ist das bisher zulässige und das durch die Bauleitplanung ermöglichte Maß der Flächenversiegelung.

### Bestand:

Festsetzung	Fläche x Versiegelungsgrad	Flächenversiegelung
Gewerbegebiet	17.959 m <sup>2</sup> x 0,8	14.367 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.066 m <sup>2</sup> x 1,0	2.066 m <sup>2</sup>
Grünfläche	961 m <sup>2</sup> x 0	0 m <sup>2</sup>
<b>Bisher zulässiges Maß der Flächenversiegelung</b>		<b>16.433 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

Festsetzung	Fläche x Versiegelungsgrad	Flächenversiegelung
Allgemeines Wohngebiet	1.488 m <sup>2</sup> x 0,4 + 50% <sup>1</sup>	893 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	15.230 m <sup>2</sup> x (0,6 + 0,2) <sup>2</sup>	12.184 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.307 m <sup>2</sup> x 1,0	3.307 m <sup>2</sup>
Grünfläche	961 m <sup>2</sup> x 0	0 m <sup>2</sup>
<b>Zulässiges Maß der Flächenversiegelung gem. Planung</b>		<b>16.384 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> 50% zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO vom 23.01.1990

<sup>2</sup> 50% bis maximal 0,8 zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO vom 23.01.1990

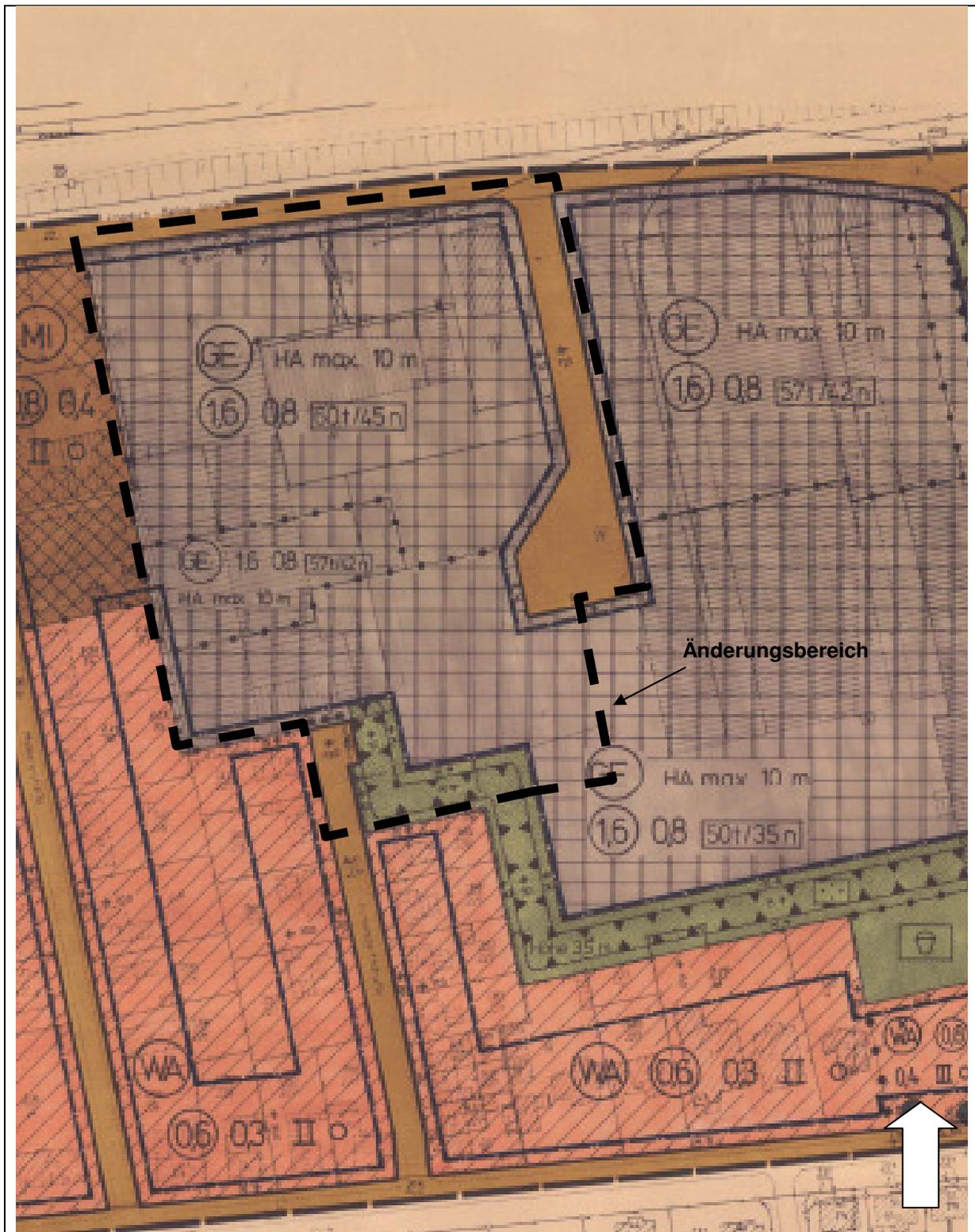
Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass, bei vollem Ausschöpfen der baurechtlichen Möglichkeiten, durch die Planung ein etwas geringeres Maß der Flächenversiegelung ermöglicht wird, als es bisher der Fall war. Bezogen auf die bestehenden Baurechte (Gewerbegebiet) ist mit den Darstellungen und Festsetzungen dieser Bauleitplanung kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild verbunden. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass der zukünftige Versiegelungsgrad geringer sein wird, als es derzeit der Fall ist. Hinzu kommt, dass den unversiegelten Flächen im Bereich der Mischgebiets- und Wohngebietsflächen grundsätzlich eine höhere Vielfalt und Wertigkeit zugesprochen werden kann. Auch die übrigen Umweltauswirkungen wären bei einer ausschließlich gewerblichen Entwicklung höher als bei den angestrebten Nutzungsstrukturen.

## **8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt liegen nicht vor. Anfallender Bodenaushub ist im Hinblick auf die Deponierbarkeit des Bodenaushubmaterials zu untersuchen. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **9 Verwendete Unterlagen und Gutachten**

STADT SPRINGE	1989	Gutachten zu Bodenkontaminationen der Ökoklima Gesellschaft, Burgwedel
STADT SPRINGE	1990	Gutachten zu Bodenkontaminationen des Instituts für angewandte Hydrologie
STADT SPRINGE	1996	Landschaftsplan Stadt Springe
UMWELTBUNDESAMT	2001	Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.



Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet“ (Auszug - unmaßstäblich)

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Von der Planung betroffen sind Grundstücke der ehemaligen Möbelfabrik Bähre, die bisher als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt waren. Mit dem Ziel im Änderungsbereich den Bau von Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte und Pflegeplätzen für ältere und alte Menschen zu ermöglichen sowie ergänzende Einrichtungen anzusiedeln, wurde diese Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Hierzu stellt die Flächennutzungsplanänderung *gemischte Bauflächen* und *Wohnbauflächen* dar. Im Parallelverfahren ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan entsprechend geändert worden.

Die relevanten Umweltbelange wurden gemäß gesetzlicher Vorgaben im Rahmen des Umweltberichts geprüft. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,1 ha. Die Eingriffsbeurteilung erfolgte auf der Grundlage der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfes.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baurechte und des Grundstückszustandes, mit den Inhalten der FNP-Änderung und der Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild verbunden sind. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Realisierung der Planung kann hingegen von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch den Betreiber der benachbarten Tanzschule Bedenken zum räumlichen Nebeneinander von Tanzschule und Seniorenpflegeheim geäußert. Es wurde daraufhin durch die Gesellschaft für Technische Akustik, Hannover, die Schallsituation gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens flossen in die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung ein. Der Tanzschulbetrieb kann im aktuell genehmigten bzw. ausgeübten Umfang weitergeführt werden.

Die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung betrafen im Wesentlichen die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, wurden jedoch auch im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung geprüft und abgewogen. U. a. gingen Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Hannover und des Gewerbeaufsichtsamtes Hannover ein. Darin wurde auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehenden Gewerbebetriebe Wiegmann Verzahnungstechnik (Friedrich-Bähre-Straße 18) und den Kfz.-Betrieb Dziubek/Reiß (Friedrich-Bähre-Straße 8) hingewiesen. Die IHK regte an, in Absprachen mit den betroffenen Gewerbetreibenden, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers, mögliche Nutzungskonflikte frühzeitig auszuschließen. Für den Gewerbebetrieb Wiegmann stellte das GAA fest, dass im Schallgutachten das angrenzende Gewerbegebiet als Flächenschallquelle angenommen wurde und schlägt vor, die Verladetätigkeiten der Fa. Wiegmann schalltechnisch zu erfassen, zu bewerten und evtl. Schallschutz bzw. Sichtschutz festzusetzen.

Diese Stellungnahmen wurden nicht berücksichtigt. Die Kfz-Werkstatt Friedrich-Bähre-Straße 8 liegt auf einer Fläche, die durch den Bebauungsplan Nr. 56 bereits gegenwärtig als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist. Durch diese Festsetzung ist der Betrieb der Kfz-Werkstatt hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen bereits eingeschränkt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb befinden sich bereits Wohn- und Mischgebiete bzw. Wohnungen

mit entsprechendem Schutzanspruch. Die durch den Betrieb der Kfz-Werkstatt verursachten Geräuschimmissionen müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI von 60 / 45 dB(A) in dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten. Für die geplanten Nutzungen besteht kein weitergehender Schutzanspruch, als er aktuell bereits vorliegt. Es sind somit für das Grundstück Dziubek/Reiß keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Gesonderte Absprachen oder Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Als gewerbliche Nutzung war bei der schalltechnischen Untersuchung auch das Grundstück der Fa. Wiegmann, zu berücksichtigen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier seit dem Jahre 1990 flächenbezogene Schalleistungspegel von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht fest. Diese zulässigen Höchstwerte bestanden schon, als sich die Firma dort ansiedelte und waren bzw. sind durch die Fa. Wiegmann einzuhalten. Sie bildeten auch Grundlage der erteilten Baugenehmigungen. Diese festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dem Schutz der dem Betriebsgrundstück unmittelbar angrenzenden bzw. benachbarten Wohngebiete vor unzumutbarer Geräuschbelastung durch das benachbarte Gewerbe. Durch die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 werden diese flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Grundstück Wiegmann nicht verändert, so dass durch diese Bauleitplanung für den Gewerbebetrieb, unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten, keine geänderte Situation bzw. Verschlechterung oder Nutzungseinschränkung hervorgerufen wird.

Daneben wurden auch die Verkehrsgeräusche auf der Zufahrt zum Betrieb gutachterlich ermittelt und beurteilt, mit dem Ergebnis, dass es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch den Lkw-Verkehr kommt.

Die Stellungnahme des GAA mündet in die Befürchtung, dass durch die Verladetätigkeit bei der Fa. Wiegmann eine Konfliktsituation zum benachbarten geplanten Mischgebiet entstehen könnte. Würden beispielsweise durch Verladetätigkeiten bei der Fa. Wiegmann die bestehenden festgesetzten Schalleistungspegel überschritten, so läge schon heute eine unzulässige Störung bzw. Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung vor. Diesbezüglich liegen jedoch keine Hinweise vor. Eine Standortgefährdung, als Folge dieser Bauleitplanung kann somit ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen zur Geräuschsituation auf dem Gelände der Fa. Wiegmann sind nicht erforderlich.

Die übrigen Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Diese Bauleitplanung bereitet die Neunutzung eines Altstandortes in guter Lage vor und schafft die Grundlagen zur Entwicklung eines zentral gelegenen Siedlungsbereichs in dem die Generationen - junge und alte Menschen - nebeneinander und miteinander leben können. Hiermit ist u. a. die Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich sozialer bzw. gesundheitlicher Einrichtungen verbunden sowie die Verbesserte Auslastung bestehender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Planungsalternativen bestehen in vergleichbar zentraler Lage nicht.

Springe, 24.06.2010

**gez. Hische**  
**Bürgermeister**