Öffentliche Bekanntmachung

- Sitzung des Ortsrates Warzen
- am Dienstag, den 24.09.2019 um 19:00 Uhr
- im Gasthaus "Grüner Wald" in Warzen, Am Knick 7, Alfeld (Leine),

Tagesordnung:

1	Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Ortsrates der Ortschaft Warzen sowie der Tagesordnung
2	Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ortsrates der Ortschaft Warzen am 22.11.2018
3	Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer“ (1. Änderung), OT Warzen; - Behandlung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB **Vorlage: 280/XVIII**
4	Haushalt 2020
5	Bericht des Ortsbürgermeisters
6	Mitteilungen der Verwaltung
7	Anfragen

Ortsrat Warzen
24.09.2019

Ö 3

Stadt Alfeld (Leine)
- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 27.08.2019

Amt: **Planungsamt**
AZ: **61.11**

Vorlage Nr. 280/XVIII

Beschlussvorlage	**Gleichstellungsbeauftragte**
öffentlich	☒ beteiligt ☐ nicht beteiligt

Beratungsfolge	**Termin**
Ortsrat Warzen	24.09.2019
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	25.09.2019
Verwaltungsausschuss	10.12.2019
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	11.12.2019

Ortsrat Warzen
24.09.2019

Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer„ (1. Änderung), OT Warzen;
- Behandlung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss hat den Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer“ am 18.06.2019 gefasst. Da es sich um ein Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, konnte von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

Der Entwurf der Planung hat vom 03.07. bis einschließlich 05.08.2019 öffentlich ausgelegen. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ist keine Stellungnahme hervorgegangen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer“ der Stadt Alfeld (Leine), OT Warzen, wird in der vorliegenden Fassung nebst Begründung beschlossen. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer“ wird damit aufgehoben.

Anlagen:
Anlage 1: Planänderung
Anlage 2: Begründung

Ö 3

STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer", 1. Änderung, OT Warzen

Aufhebung Nr. 3 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 Abs. 1 und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer" beschlossen.

Alfeld (Leine; .....

(Siegel)

Bürgermeister
(Beushausen)

Ortsrat Warzen
24.09.2019

Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
(c) 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer" umfasst das komplette Teilgebiet 1 des Originalplans. Teilgebiet 2 setzt ausschließlich Anlagen für die Regenwasserrückhaltung fest und ist deshalb von der betreffenden textlichen Festsetzung nicht betroffen.
Enthalten sind neben den Straßenverkehrsflächen sämtliche Baugrundstücke entlang der Straßen „Am Warzer Turm" und „Eschenschlag sowie die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Straße „Schatzkammer".
Die räumliche Lage des Änderungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

2. textliche Festsetzungen

Der am 22.01.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer" enthält als Nr. 3 die nachfolgende textliche Festsetzung:

„Zulässige Grundfläche (§19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung."

Diese textliche Festsetzung wird für den Änderungsbereich vollständig aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Schatzkammer" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet eingestellt.

Alfeld (Leine),

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Alfeld (Leine) -Baudezernat-.

Alfeld (Leine),

Bürgermeister

Ortsrat Warzen 24.09.2019

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 22.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und im Internet eingestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfeld (Leine),

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat den Bebauungsplan Nr. 45 „Schatzkammer" (1. Änderung) nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine),

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer" ist gem. § 10 Abs. 3 am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Alfeld (Leine),

Bürgermeister

Ortsrat Warzen
24.09.2019

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden

Alfeld (Leine),

Bürgermeister

Stand der Planung: September 2019 (Satzungsbeschluss)

Ö 3

STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer", 1. Änderung, OT Warzen

- Begründung -

1. Aufstellungsbeschluss

„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer" gefasst.

Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung gem. § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung" und kann im beschleunigten Verfahren geführt werden.

Ortsrat Warzen 24.09.2019

2. Planbereich

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich Teilgebiet 1 des Originalplans, da die Festsetzung Teilgebiet 2 nicht betrifft. Bei den von der Aufhebung betroffenen Grundstücken handelt es sich um sämtliche Grundstücke entlang der Straßen „Am Warzer Turm" und „Eschenschlag sowie die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Straße „Schatzkammer".
Diese sind bereits bebaut und befinden sich in Privatbesitz.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „ Schatzkammer " schließt durch Nr. 3 der textlichen Festsetzungen die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO komplett aus. Dadurch ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen, Stellplätze, Gartengerätehäuser u.ä. ausgeschlossen. Sämtliche bauliche Anlagen und sonstige versiegelte Flächen dürfen somit max. 40% der Grundstücksfläche erreichen.
Im Hinblick auf die durch den Bauträger mit durchschnittlich 470 m³ Größe verkauften Grundstücke bleiben somit nur 188 m² Grundfläche für sämtliche baulichen Anlagen, Zufahrten und Wege.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer" führt das Planungsbüro aus: "*Zur Vermeidung einer für die Grundwasserneubildungsrate und den Oberflächenwasseranfall ungünstig hohen Versieglung wird weiterhin festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19*

Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden darf (textl. Festsetzung Ziff. 3)."

Im Laufe der Jahre haben die Bauherren vielfach genehmigungsfreie Änderungen in Form von Gartengerätehäuser, Nebenanlagen zur Holzlagerung, Pflasterarbeiten vorgenommen. Auf diesem Wege ist die GRZ auf einer Vielzahl von Baugrundstücken mittlerweile deutlich überschritten.

Anstelle eines anzuordnenden Rückbaus hat sich die Stadt Alfeld (Leine) dazu entschieden, die sehr begrenzte Bebaubarkeit auf das in anderen Baugebieten übliche Maß anzuheben, indem die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 BauNVO durch Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 3 greifen kann. Damit handelt es sich um eine Nachverdichtung der bereits möglichen Bebauung.

Die Planzeichnung bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer" unberührt.

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich umfassen insgesamt 28.551 m² Fläche. Nach bestehendem Baurecht dürfen max. 11.420,40 m² versiegelt werden, durch den Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 3 dürfen künftig weitere 5.710 m² durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. bebaut werden. Insgesamt können dann 17.130,60 m² bebaubar und versiegelbar sein. Damit erfüllt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer" die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche).

Ortsrat Warzen
24.09.2019

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht notwendig.
Eine Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist aber nach wie vor notwendig.

Da eine erhöhte Bodenversiegelung durch die 1. Änderung ermöglicht wird, reicht die ursprüngliche Kompensation nicht aus. Diese wird innerhalb des Flächenpools der Stadt Alfeld (Leine) kompensiert. Im Auenpark wurden im Herbst 2015 westlich des Altarms landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen extensiviert und u.a. Pflanzfläche D mit 19 standortheimischen großkronigen Laubbäumen umgesetzt (H 3xv mB STU 18-20). Diese Bäume sind bis auf eine Ausnahme noch keiner Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Aus diesem Pool werden der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer" 500 m² Fläche und 4 Bäume als Kompensation auf Dauer zugeordnet.

5. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schatzkammer" wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde dementsprechend abgesehen. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher nicht notwendig. Dies gilt auf für die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der zeitgleich stattfindenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

Ortsrat Warzen
24.09.2019