

Öffentliche Bekanntmachung

- Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses
- am Mittwoch, den 23.02.2022 um 17:00 Uhr
- Großen Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Alfeld (Leine), Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine), **Hybridsitzung**

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses sowie der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 24.11.2021
- 3 Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit; Vorstellung der Maßnahme durch die niedersächsische Landesgesellschaft mbH (NLG)
Vorlage: 075/XIX
- 4 Bebauungsplan Nr. 3 „Schwarzer Weg“, OT Gerzen; Darlegung der möglichen planerische Vorstellungen für das Baugebiet
Vorlage: 070/XIX
- 5 Diskussionspapier „Planerisches Konzept“; Lösungsansätze für den Umgang mit der sog. „Seveso-III-Richtlinie“
Vorlage: 071/XIX
- 6 Mitteilungen der Verwaltung
- 7 Anfragen

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 08.02.2022

Amt: Planungsamt
AZ: III

Vorlage Nr. 075/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	23.02.2022
Verwaltungsausschuss	15.03.2022

Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit; Vorstellung der Maßnahme durch die niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)

Die Stadt Alfeld (Leine) beabsichtigt die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Bereich „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“. Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (§ 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinreichende Anhaltspunkte für die Sanierungsbedürftigkeit liegen insbesondere in Bezug auf § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor. Im Bereich der historischen Innenstadt der Stadt Alfeld (Leine) bestehen städtebauliche, bauliche, funktionale, strukturelle und energetische Defizite. Die Missstände und Mängel treten deutlich hervor, u. a. durch eine Vielzahl sanierungsbedürftiger Gebäude, den zunehmenden Leerstand bei Geschäften, sanierungsbedürftiger Straßen und störender Gebäudefassaden mit Werbeanlagen. Diese Mängel bzw. Missstände gilt es im weiteren Verfahren im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme genauer zu analysieren und zu bewerten. Im Anschluss daran ist ein städtebauliches Konzept mit geeigneten Maßnahmen zu erarbeiten, um diese Missstände und Mängel zu beheben. Ebenso sind die voraussichtlichen Kosten hierfür zu ermitteln.

Im Weiteren soll geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes gegeben sind und wie diese Rechtsinstrumente (z.B. ein förmliches Sanierungsverfahren) zur Behebung der ermittelten Missstände und Mängel angewendet werden können. Im gesamten Verfahren sind die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen. Mit diesem Beschluss werden die formalen Voraussetzungen für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen geschaffen.

Gem. § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist

ortsüblich bekannt zu machen, wobei auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen ist.

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Alfeld (Leine) die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) sowie die Alexander Rudnick Consultants GmbH beauftragt.

Eine Förderung der vorbereitenden Untersuchungen ist nach der derzeit geltenden Niedersächsischen Städtebauförderungsrichtlinie nicht möglich. Die Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine)

„1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt für das Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit und zur Vorbereitung der Festlegung eines Sanierungsgebietes.

2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die unter 1. genannten Untersuchungen für das in der Anlage 1 mit einer parzellengenauen Umgrenzungslinie dargestellte Gebiet.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, alle für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen. Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wird beschlossen.“

Anlagen:

- Anlage 1: Untersuchungsgebiet, im Original M. 1: 1000, Stand: 08.02.2022
- Anlage 2: Begründung zu den einzelnen Beschlusspunkten

Erläuterungen zu den Beschlussvorschlägen

zu Beschlussvorschlag 1

A. Bestandsanalyse

Mit den vorbereitenden Untersuchungen soll abschließend geklärt werden, ob die Voraussetzungen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch vorliegen und ob ein solches Verfahren rechtlich, tatsächlich und finanziell durchführbar ist (u. a. Prüfung, ob das „Sanierungsverdachtsgebiet“ als Sanierungsgebiet in Betracht kommt). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht dokumentiert und sind insbesondere Grundlage für die Entscheidung über:

- die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen,
- die möglichen Auswirkungen der geplanten Sanierung für die Kommune und sonstige Betroffene,
- die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes,
- die Wahl des Sanierungsverfahrens,
- die ungefähren Kosten der geplanten Sanierung und
- die voraussichtliche Dauer der Sanierung.

Im Rahmen von Begehungen des Sanierungsverdachtsgebietes im November / Dezember 2021 sowie Januar 2022 und nach einleitenden Gesprächen mit der Stadtverwaltung wurde festgestellt, dass die Innenstadt von Alfeld (Leine) erhebliche städtebauliche und funktionale Mängel aufweist. Diese können nach einer ersten, noch vorläufigen Analyse, wie folgt zusammengefasst werden:

1. Substanzschwächen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden
- Neuordnungsbedarf für städtebaulich störende und teilweise abgängige Gebäude
- Wohnungen und Geschäfte, die vielfach nicht energetischen Standards entsprechen
- ungeordnete Hinterhofsituationen – besonders an der Wallstraße
- fehlende Raumkanten nach Westen (Perkwall)
- Eingangssituationen der historischen Innenstadt sind für Besucher/ Touristen nicht einladend
- von historischen Vorbildern abweichende Fassadengliederung und Werbeanlagen stören das Ambiente,
- in Teilen sanierungsbedürftige Straßenräume, insbesondere Wall- und Seminarstraße
- Kaiserhofquartier – ungeordnete städtebauliche Situation

2. Funktionsschwächen

- viele Leerstände von Geschäften sowie Fehl- und Unternutzungen auch in den besten Einkaufslagen
- Ausdehnung des Fußgängerzonensystems ist vor dem Hintergrund der Handelsentwicklung zu überprüfen
- Leerstände bei Wohngebäuden
- Wohnungsbestand oftmals nicht mehr zeitgemäß bzw. nachfragegerecht
- überschaubares Angebot an Gastronomie
- fehlendes Grün in den Straßenräumen
- Sanierungsstau an Gebäuden durch geringes Mietniveau, dadurch hoher Anteil von Innenstadtbewohnern mit niedrigem Einkommen
- Wallanlagen - aufwertungsbedürftige Aufenthaltsqualität zur Naherholung für Bewohner der Innenstadt

B. Ziele und Zwecke der Sanierung in der Alfelder Innenstadt (vorläufig)

1. Allgemeine Ziele für die Innenstadt

- Die Stadt Alfeld (Leine) bietet als Mittelzentrum Arbeitsplätze, kulturelle Einrichtungen und private wie öffentliche Dienstleistungen auch für Stadt und Region. Das historische Zentrum der Stadt – die Innenstadt – nimmt die Funktion eines Zentrums aber nur noch eingeschränkt wahr. Die Gründe hierfür wurden weiter oben genannt.
- Nach dieser ersten Analyse kann davon ausgegangen werden, dass die Mängel nicht ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden können. Die Mängel sind in Teilbereichen so gravierend, dass der Einsatz der Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts erforderlich wird.
- Ganz wesentlich ist hierbei die Eröffnung einer Förderkulisse als Anreiz für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes. Darüber hinaus ist die Aufwertung des öffentlichen Raums zu fördern, damit die Besonderheit des historischen Ambientes der Alfelder Innenstadt wieder deutlicher wird.

2. Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung

- Es ist für die Alfelder Innenstadt notwendig, durch finanzielle Förderung Investitionen insbesondere im privaten Gebäudebestand zu initiieren, dies vor dem Hintergrund des teilweise hohen Sanierungsstaus und der heute am Wohnungs- und Gewerbemarkt vor Ort zu realisierenden Mieten. Ein entsprechendes Förderinstrument ist erforderlich, für
 - die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
 - die energetische Sanierung von Gebäuden und
 - den Abbruch von städtebaulich störenden Gebäuden und Anbauten sowie
 - die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (u. a. Herstellung von Barrierefreiheit, sofern dies aufgrund der baulichen Gegebenheiten realisierbar ist).
- Die Alfelder Innenstadt benötigt Unterstützung, um dem zunehmenden Geschäftsleerstand zu begegnen. Bundesweit ist der Trend zu beobachten, dass der Online-Handel den stationären Einzelhandel zurückdrängt. Es bestehen aber vor Ort städtebauliche und funktionale Mängel, die zu beheben sind, damit die Innenstadt wieder vermehrt als Zentrum in der Region Leinebergland von den Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen wird. Dies kann u. a. erreicht werden durch
 - Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten, um Leerständen, Fehl- und Unternutzungen entgegenzuwirken,
 - Unterstützungen von Zwischennutzungen in Leerständen (z. B. Kultureinrichtungen, Pop-up-stores),
 - die Sanierung von Straßenräumen,
 - die Wiederherstellung von historischen und ortsbildprägenden, straßenseitigen Fassaden,
 - Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung / Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität),
 - die Aufwertung der Straßenräume durch Begrünung und / oder Möblierung mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthalts- / Verweilqualität,
 - die Verbesserung der Eingangssituationen in die historische Altstadt und
 - die Einführung von einheitlichen Standards für Werbeanlagen.
- Die vorbereitenden Untersuchungen und das sich hieraus eventuell ergebende Sanierungsverfahren soll in der Alfelder Stadtgesellschaft einen nachhaltigen Entwicklungsprozess initiieren. Hierunter ist ein Prozess zu verstehen, der verdeutlicht, welche Potenziale diese Innenstadt besitzt und wie diese aufzuwerten sind, damit ein bereits eingetretener Trading-down-Effekt umgekehrt werden kann. Zu unterstützen wären z.B.:

- die Ansiedlung sozio-kultureller Einrichtungen,
- das bürgerschaftliche Engagement und
- die Entwicklung einer generationsübergreifenden, multifunktionalen Innenstadt (Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Vergnügen, Bilden).

zu Beschlussvorschlag 2

Das gemäß dieser Vorlage zu untersuchende Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ weist folgende Grobabgrenzung auf:

- im Norden: die unteren Parkanlagen einschließlich Kuhlmannsche Villa
- im Osten: die oberen Parkanlagen, Antoniplatz
- im Süden: die Winzenburger Straße (im Bereich La Patria), Grünfläche entlang des Südwall, Kreuzung Gropius-Ring/Steinbergstraße, Brunnenweg entlang des Kaiserhofgrundstücks bis Ziegelmasch, Ziegelmasch bis Bahnhofstraße
- im Westen: die Bahnhofstraße, Burgfreiheit, Perkwall

Der diesem Beschlussvorschlag beigefügte parzellenscharfe Lageplan (Anlage 1) stellt den räumlichen Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen mit einer Größe von ca. 26,22 Hektar im Sinne einer Grobabgrenzung dar. Dieser Bereich ist größer als die Innenstadt von Alfeld (Leine), gemäß ihrer historischen Ausprägung. Der Bereich wurde ausgewählt, um die benachbarten Gebiete, die entweder eigene Missstände und Mängel aufweisen und / oder städtebaulichen oder funktionalen Einfluss auf die Innenstadt haben, ebenfalls zu untersuchen.

Dieser Untersuchungsbereich umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:1.000 (Stadt Alfeld (Leine) / LGLN; mit Stand 08.02.2022) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Flächen und ist nicht gleichzusetzen mit einem später eventuell zu beschließenden Geltungsbereich für ein Sanierungsgebiet. Dieser kann hiervon abweichen.

Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (aus drucktechnischen Gründen nicht maßstabgetreu abgebildet.)

zu Beschlussvorschlag 3

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes bedarf eines gesonderten Beschlusses durch den Rat.

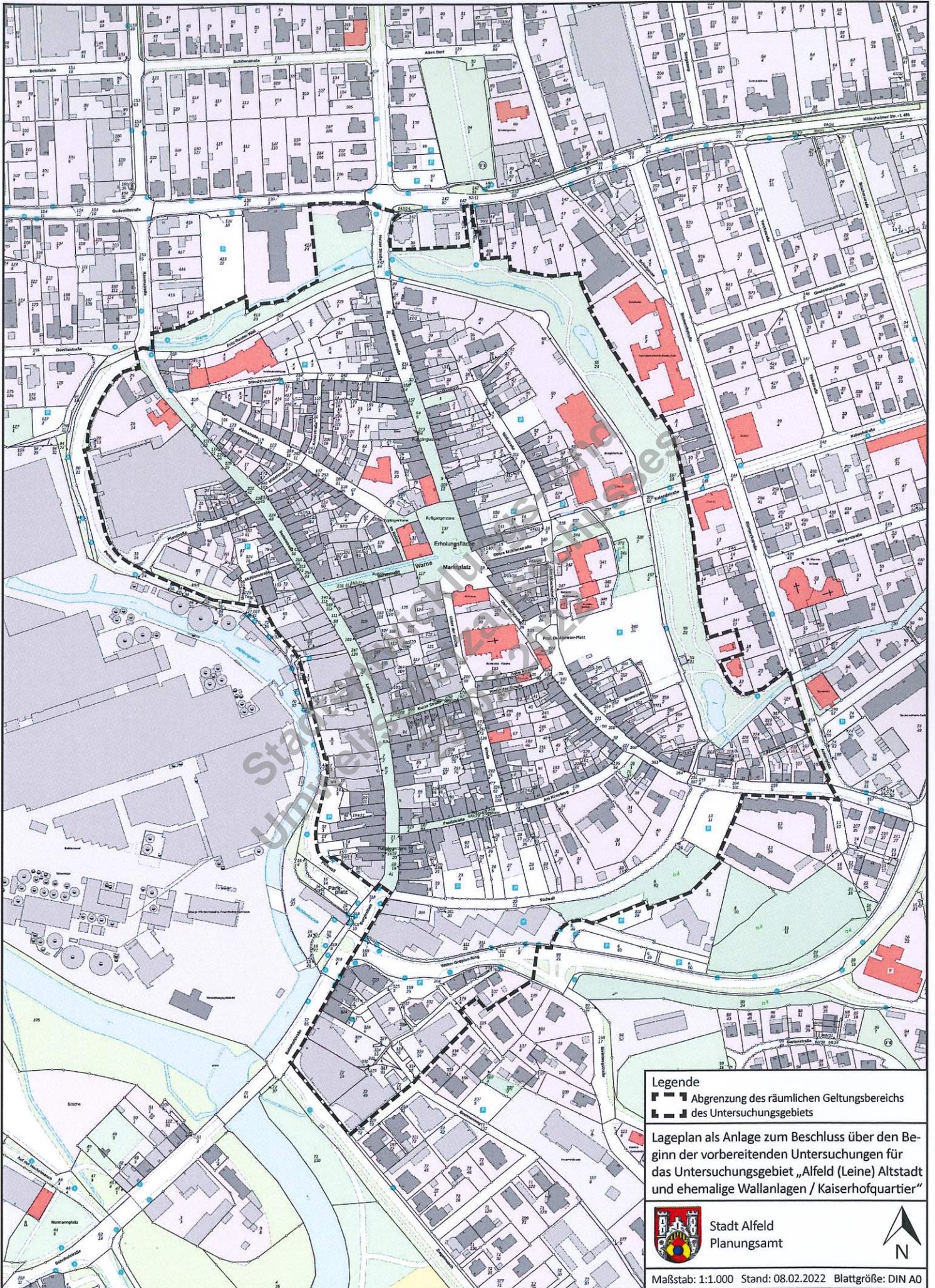
Die Verwaltung der Stadt Alfeld (Leine) wird beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen und alle notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegenzunehmen.

Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen (§ 141 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt Alfeld (Leine) oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden dürfen, können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Die Beteiligung und Beratung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen während der vorbereitenden Untersuchungen ist ein wichtiges Element des Planungsprozesses. Auch die öffentlichen Aufgabenträger werden eingebunden und sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Die Durchführung einer umfassenden Beteiligung der von der beabsichtigten Sanierung Betroffenen (u. a. Eigentümer, Mieter, Pächter) ist wichtig, um zum einen eine solide Datenbasis zum Gebäudebestand und zur Gebäudesubstanz im Privatbesitz zu erhalten. Zum anderen werden die Interessen, die Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der weiteren Betroffenen ebenfalls erfasst. Erste Informationen über die Möglichkeiten einer Förderung können im direkten Kontakt vermittelt werden.

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
23.02.2022



Legende
 - - - - - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
 - - - - - des Untersuchungsgebiets

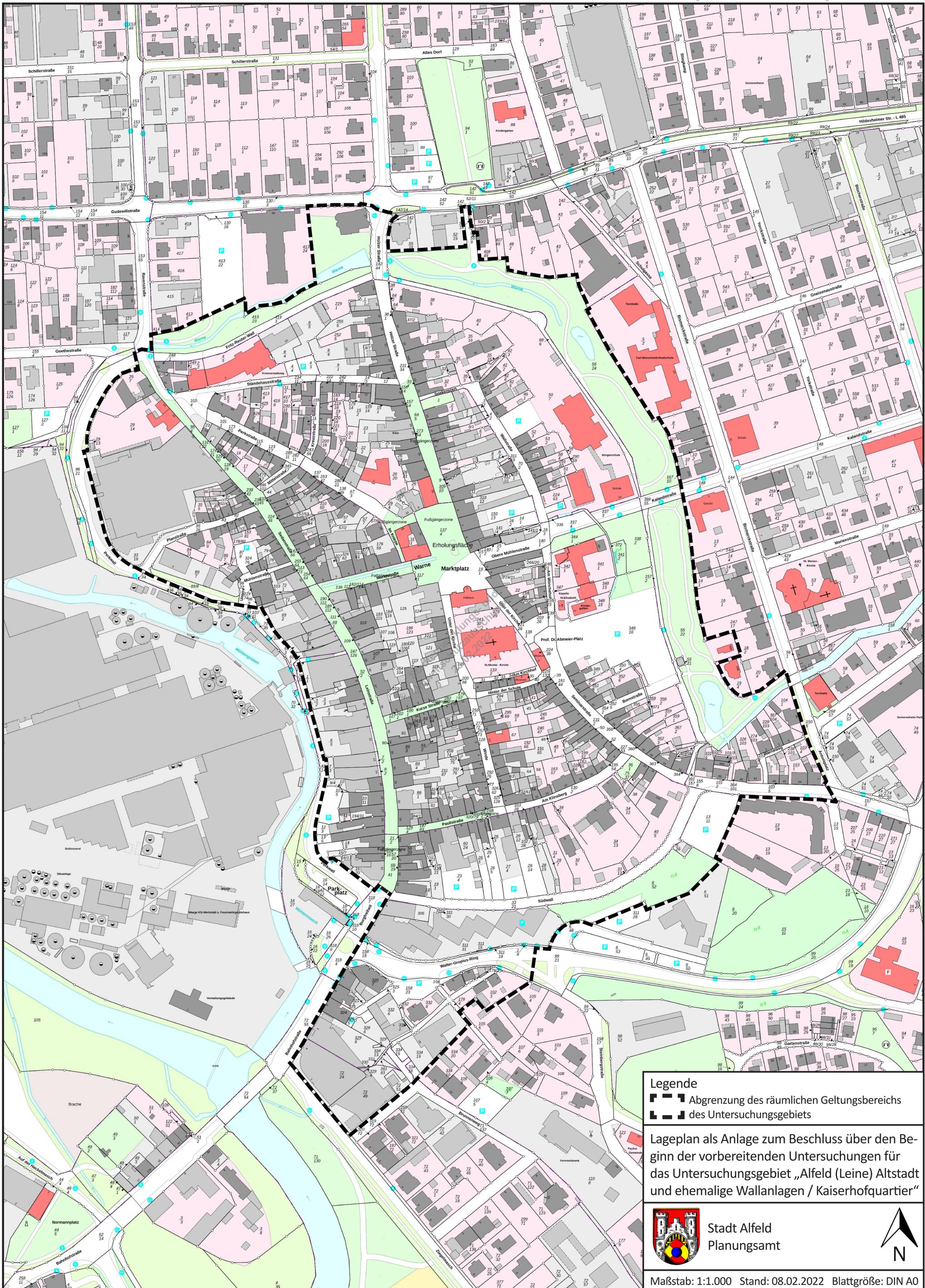
Lageplan als Anlage zum Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“


 Stadt Alfeld
 Planungsamt



Maßstab: 1:1.000 Stand: 08.02.2022 Blattgröße: DIN A0

--verkleinert--



Legende

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- des Untersuchungsgebiets

Lageplan als Anlage zum Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“



Stadt Alfeld
Planungsamt



N

Maßstab: 1:1.000 Stand: 08.02.2022 Blattgröße: DIN A0

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 31.01.2022

Amt: **Dezernat III**
AZ: **III.1**

Vorlage Nr. 070/XIX

Informationsvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	23.02.2022

Bebauungsplan Nr. 3 „Schwarzer Weg“, OT Gerzen; Darlegung der möglichen planerische Vorstellungen für das Baugebiet

Mit Schreiben vom 20.01.2022 ist dem Ausschuss bereits der anliegende Vermerk im Vorfeld zugegangen. Diese Vorgehensweise war bereits in der letzten Sitzung abgesprochen worden. Die Möglichkeit, zu einer frühzeitigen Befassung in den Fraktionen zu bieten, war der Wunsch.

Ich möchte eindringlich darauf hinweisen, dass die in diesem Vermerk niedergelegten Aspekte weder Vorschläge der Verwaltung noch Voraussetzungen oder gar Verpflichtungen für dieses Projekt sind – ganz im Gegenteil: Es handelt sich lediglich um Ideen oder Gedankenanstöße, die Sie auch allesamt verwerfen können. Die Verwaltung möchte lediglich die Vielfältigkeit der Möglichkeiten darlegen, über die diskutiert werden könnte.

Vielleicht wäre es hilfreich, das Projekt in die Bausteine „Planung“, „Erschließungsplanung/Erschließung“ und „Vermarktung“ zu gliedern. Dafür wäre es in der Ausschusssitzung möglicherweise zu Beginn der Diskussion vonnöten, eine sehr grundsätzliche Frage zu klären, nämlich wer für die drei Bausteine in Gänze oder getrennt Verantwortung tragen soll.

Um eine grundlegende Diskussion wird gebeten.

Stadt Alfeld (Leine)
Baudezernat
-Erster Stadtrat-

Alfeld (Leine), 17.01.2022

Vermerk

**Neues Baugebiet „Gerzen“
hier: Mögliche planerische Vorstellungen**

Im abgelaufenen Jahr fand ein Workshop / Brainstorming im Baudezernat zum o. g. Thema statt; Teilnehmer waren die Amtsleiter und Frau Mäkeler sowie der Unterzeichner. Nachfolgend die erarbeiteten Ergebnisse:

Grundsätzliches

- Planung, Erschließung und Vermarktung durch die Stadt Alfeld (Leine)
- Welche Zielgruppe von Bauwilligen soll angesprochen werden?
- Zeitgemäßes Wohn-Quartier ausbilden – Innovationen erlaubt!
- Klimagerechtigkeit
- Durchmischung erwünscht - Heterogenität
- Städtebauliche Abfolge öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume
- Zentrale Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer von der B3 zur Blumenstraße schaffen - mit Ausbildung eines Zentralen Platzes für Begegnung (Grünfläche), einschließlich Spielmöglichkeiten, unter Einbeziehung des Elementes Wasser; oberflächennaher Abfluss des Regenwassers statt Kanalisation aus Klimaschutzgründen (Kaskadensystem mit Teich)
- Barrierefreiheit
- Starke Durchgrünung des Wohn-Quartiers
- Keine zusätzliche Kita schaffen; stattdessen Ausbau der vorhandenen Einrichtung an der Wulfskammer
- Spätere Unterhaltungskosten frühzeitig berücksichtigen

Einbindung des neuen Quartiers in den Ortsteil Gerzen:

- Verbindungen schaffen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, in den alten Ortskern (über Blumenstraße), zur Grünenplaner Straße, Richtung Kernstadt (über B3) und zum Schwarzen Weg
- Pietät zum Friedhof wahren

Bauformen:

- Unterschiedliche Bauformen ermöglichen: Reihenhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser, klassische Einfamilienhäuser
- Tiny-housing ermöglichen
- Bebauung an der Grünenplaner Straße aus Gründen des Lärmschutzes zwingend III-geschossig im B-Plan festsetzen
- Keine gestalterischen Vorgaben für die Architektur festlegen; keine örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) festsetzen (keine Gestaltungssatzung)
- Höhe der baulichen Anlagen festlegen (Firsthöhe)
- Bonussystem bei den Grundstückspreisen für ökologische Bauweisen?
- Steingärten ausschliessen !

Verkehr:

- Auf jeden Fall verkehrsberuhigt – möglichst autoarm/autoreduziert
- Anbindung an den ÖPNV (Regionalverkehr des RVHi)
- Verkehrsarten (Fuß, Rad und MIV) möglichst trennen
- Kein Durchgangsverkehr; öffentliche Stellplätze möglichst am Rand des Quartiers ausbilden
- Quartier zonieren nach Erreichbarkeit; Stich-Erschließungen für den MIV
- Lademöglichkeiten für E-Mobilität schaffen

Erschliessung:

- Anbindung an die B3 erweitern (auch Linksabbiegermöglichkeit vom Schwarzen Weg)
- Sparsame Erschließung, insbesondere von Verkehrsflächen, vornehmen
- Wasserversorgung; ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen
- Keine Zweit-/Doppelererschließungen (keine Beitragspflichten für im Bestand vorhandene Grundstückseigentümer entstehen lassen)

Energieversorgung:

- Autarke Versorgungsmöglichkeiten zulassen (Photovoltaik; Sonnenkollektoren)

Umgang mit Regen-/Oberflächenwasser:

- möglichst Versickerung auf den privaten Grundstücken (Bauplätzen)
- Vergrößerung des RRB
- Oberirdische Ableitung statt Kanalbau

Zum Verfahren:

- Möglichst frühe Einbindung des Orsrates Gerzen
- Breite Bürgerpartizipation
- Auswahl eines geeigneten und kompetenten Planungs- und Ingenieurbüros für den städtebaulichen Entwurf und die Erarbeitung des B-Planes (möglicherweise auch zusätzlich für die Erschließung – alles „aus einer Hand“)
- Besichtigung eines Quartiers mit oberirdischer Regen-/Oberflächenwasserableitung (Verzicht auf Kanalbau)

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 02.02.2022

Amt: Dezernat III
AZ: III.1

Vorlage Nr. 071/XIX

Informationsvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschuss	23.02.2022

Diskussionspapier „Planerisches Konzept“; Lösungsansätze für den Umgang mit der sog. „Seveso-III-Richtlinie“

Die „Seveso-III-Problematik“ mit ihren einschränkenden Wirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Innenstadt ist hinlänglich bekannt.

Das nunmehr vorgelegte Diskussionspapier „Planerisches Konzept“; Lösungsansätze für den Umgang mit der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ soll für mehr Planungssicherheit sorgen.

Ziel könnte es sein, dieses „Planerische Konzept“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließen zu lassen - als informelles Planungsinstrument im Rahmen einer Selbstbindung und bindenden Vorgabe für die Bauleitplanung der Stadt Alfeld (Leine). Ich möchte schon jetzt darauf hinweisen, dass wir uns damit in unseren Entwicklungsmöglichkeiten im sog. angemessenen Sicherheitsabstand (sog. 650 m-Radius) selbst beschneiden würden. Meines Erachtens wird es aber anders nicht möglich sein, dem Postulat der „Seveso-III-Richtlinie“ - das nachbarschaftliche Verhältnis von Störfallbetrieb und schützenswerter Nachbarschaft langfristig zu verbessern - zu entsprechen.

Die Thematik wird im Ausschuss ausführlich vorgestellt. Die Verwaltung bietet bereits jetzt schon an auch gerne in den Gruppen/Fraktionen Rede und Antwort zu stehen

Stadt Alfeld (Leine)
-Baudezernat-
Erster Stadtrat

Alfeld (Leine), den 19.08.2021
(überarbeitet am 09.01.2022)

**Diskussionspapier “Planerisches Konzept“;
Lösungsansätze für den Umgang mit der sog. „Seveso-III-Richtlinie“**

Präambel

Die Stadt Alfeld (Leine) ist entschlossen einen sicheren und fairen Ausgleich zwischen den Belangen der Entwicklung der Innenstadt und des Störfallbetriebes - Sappi Alfeld GmbH - zu erzielen. Die Sicherheit und die Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens als größter und wichtigster Arbeitgeber in der Stadt Alfeld (Leine) sowie die Entwicklung der Innenstadt als bedeutendster öffentlicher Raum in der Stadt Alfeld (Leine) stehen gleichgewichtig nebeneinander. Die seit über 300 Jahren andauernde Symbiose von Stadt und Werk soll zukunftsfähig bleiben.

Einleitung

- I. Die Symbiose von Stadt und Werk – eine gewachsene Gemengelage
- II. Demographischer Wandel
- III. Der angemessene Sicherheitsabstand
- IV. Die rechtliche Situation in ihren Grundsätzen
 1. Ziel der Seveso-III-Richtlinie
 2. Grundsatz Trennungsgebot
 3. Kein Verschlechterungsverbot – Abwägungsmaxime
- V. Die Aufgaben des Störfallbetriebes
- VI. Die Aufgaben der Stadt
 1. Einzelfälle – Baugenehmigungsverfahren
 2. Bebauungsplanung
- VII. Lösungsansätze
 1. Minimierung der Risiken
 2. Schutz im Öffentlichen Raum Fußgängerzone – Installation eines neuen Warn-Systems
 3. Zonierung des angemessenen Sicherheitsabstands
 - 3.1. Aufrechterhaltung der mittelzentralen Funktionen
 - 3.2. Daseinsgrundfunktion "Sich versorgen/einkaufen"
 - 3.3. Grundsatz: Verzicht auf weitere schutzwürdige Nutzungen im angemessenen Sicherheitsabstand
 - 3.4. Ausnahme Leinstraße, Sedanstraße, Kurze Straße und Marktstraße aus städtebaulichen Gründen
- VIII. Zusammenfassung

Einleitung

Die Seveso-III-Richtlinie kommt zur Anwendung, wenn ein Betriebsbereich im Sinne der „Seveso-III-Richtlinie“ vorliegt, in dem gefährliche Stoffe oberhalb der Mengenschwellen vorhanden sind, die im Anhang I der „Seveso-III-Richtlinie“ aufgeführt sind. Dies trifft in Alfeld auf die SAPPI Alfeld GmbH zu. Das Unternehmen setzt mit Acetylen und Propan sowie insbesondere mit Schwefeldioxid gefährliche Stoffe ein. Letztgenannter oberhalb der Mengenschwelle (Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hildesheim vom 24.11.2017). Die SAPPI Alfeld GmbH gilt damit als Störfallbetrieb.

Die „Seveso-III-Richtlinie“ kommt weiterhin zur Anwendung, wenn ein Vorhaben zur Genehmigung ansteht, das Schutzobjekt i.S.d. Art. 13 der „Seveso-III-Richtlinie“ ist. Dazu zählen:

- Wohngebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- wichtige Verkehrswege,
- Freizeitgebiete und
- besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes.

Die „Seveso-III-Richtlinie“ kommt des Weiteren zur Anwendung, wenn sich das Schutzobjekt im sog. Achtungsabstand oder -durch Gutachten einer oder eines nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ermittelt- im sog. angemessenen Sicherheitsabstand befindet. Letzterer wurde durch das „Gutachten zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches Alfeld Mill der SAPPI Alfeld GmbH unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) Ermittlung des angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18“ vom März 2018 ermittelt. Er liegt nunmehr bei 650 m.

Grundsätzlich sind drei Anwendungsfälle der Seveso-III-Richtlinie denkbar:

- a. Ein Störfallbetrieb möchte sich neu ansiedeln. Er muss von vornherein die erforderlichen Abstände einhalten.
- Unproblematisch -
- b. Ein Störfallbetrieb ist vorhanden. Er hält die erforderlichen Abstände ein. Die Gemeinde ihrerseits möchte -heranrückend- schutzwürdige Nutzung etablieren. Die erforderlichen Abstände sind einzuhalten.
- Unproblematisch -
- c. Störfallbetrieb und schutzwürdige Nutzungen bilden eine Gemengelage bzw. der Störfallbetrieb liegt mitten in der Stadt oder sogar mitten in der Innenstadt. Erforderliche Abstände werden schon im Bestand nicht eingehalten.
- Äußerst problematisch -

Fall c. trifft auf die Stadt Alfeld (Leine) und die Sappi Alfeld GmbH zu.

Mit dem vorliegenden planerischen Konzept postuliert der Rat der Stadt Alfeld (Leine) seinen Umgang mit der Seveso Problematik. Er legt dabei die Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU), die darauf beruhenden nationalen Gesetze (insbesondere § 50 BImSchG und die Störfall-VO – 12.BImSchV), sowie das Urteil des

Bundesverwaltungsgerichts vom 20.12.2012 (Az. BVerwG 4 C 11.11) und die zwischen den Parteien ergangene Rechtsprechung (Beschlüsse des VG Hannover vom 04.12.2019 (12 B 1932/19) und vom 23.09.202 (12 B 2730/20) und den Beschluss des OVG Lüneburg vom 14.04.2021 (1 ME 140/20)) zu Grunde. Sollte sich die bestehende Rechtslage ändern, wird das vorliegende planerische Konzept entsprechend angepasst.

I. Die Symbiose von Stadt und Werk – eine gewachsene Gemengelage

Die Stadt Alfeld (Leine) ist eine, seit über 750 Jahren mit Stadtrechten ausgestattete, historisch gewachsene Stadt mit einem immer noch erkennbaren mittelalterlichen Innenstadtkern. Seit über 300 Jahren begleitet die Herstellung von Papier die Stadtentwicklung. Stadt und Werk bilden seitdem gleichsam eine Symbiose. Der mittelalterliche Kern und die Papierfabrik beanspruchen heute in etwa eine vergleichbar große Grundfläche. Seit jeher liegen beide in direkter Nachbarschaft, heute lediglich getrennt durch den Mühlengraben und die Straße Perkwall. Einsatzort des Schwefeldioxids und Fußgängerzone liegen keine 150 m Luftlinie voneinander entfernt. Viel enger kann die Nachbarschaft von Störfallbetrieb und Innenstadtkern kaum ausfallen.

Den angemessenen Sicherheitsabstand von 650 m zugrundelegend, liegt die gesamte Altstadt in ihm, d.h. der gesamte Innenstadtkern - weite Teile der Kernstadt, fast alle zentralen Einrichtungen, die Fußgängerzone mit allen wichtigen Handelseinrichtungen, Schulen, Kitas, Alten- und Pflegeheime, der Bahnhof, Wohngebiete und die Hannoversche Straße als historisch gewachsener Gewerbestandort. Somit liegen unzählige Schutzobjekte im angemessenen Sicherheitsabstand.

II. Demographischer Wandel

Infolge einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (höhere Anzahl von Sterbefällen als Anzahl von Geburten), die ein leicht positives Wanderungssaldo deutlich überlagert, verliert die Stadt Alfeld (Leine) schon seit längerer Zeit etwa 1000 Menschen in 5 Jahren.

	Gesamtstadt	Kernstadt
1996 (Seveso-II-Richtlinie):	22.531	12.079
2012 (Seveso-III-Richtlinie):	19.816	10.620
2021 (Ist-Stand):	18.823	10.434
2030 (Prognose):	18.000	10.000

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Alfeld (Leine)

Stichtag ist jeweils der 01.01. -> nur Haupt- oder alleinige Wohnung

Völlig ungeplant ist dadurch die Anzahl von Menschen geringer geworden, deren Gesundheit im Falle eines sog. Dennoch-Störfalls gefährdet sein könnte. Das Risiko von schwerwiegenden Gesundheitsschäden infolge eines Dennoch-Störfalls ist dadurch gesunken. Diese ungeplante Verbesserung des nachbarschaftlichen Verhältnisses von Störfallbetrieb und seinen umgebenden schutzwürdigen Nutzungen kann argumentativ nicht ins Feld geführt werden und bleibt somit unberücksichtigt, ebenso wie alle städtebaulich nicht beeinflussbaren Entwicklungen.

III. Der angemessene Sicherheitsabstand

Der angemessene Sicherheitsabstand ist nach § 3 Abs. 5 c BImSchG definiert als "(...) der Abstand zwischen einem Betriebsbereich (...) und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle (...) hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln."

Im Falle Sappi/Alfeld setzt er sich aus zwei "KAS-18-Szenarien (Freisetzung von SO₂)" zusammen:

- 600 m – rote Linie: Freisetzung SO₂ aus einer Rohrleitung im Bereich der Kocherei
- 650 m – gelbe Linie: Freisetzung SO₂ um den Abluftkamin der Strahlwaschanlage



Der angemessene Sicherheitsabstand beschreibt den räumlichen Bereich, der innerhalb der beiden Radien liegt.

Im konkreten Einzelfall wird für jedes Schutzobjekt im Rahmen einer weiteren Begutachtung der angemessene Sicherheitsabstand zugrunde gelegt und die Schutzbedürftigkeit im Detail ermittelt und untersucht.

(Anm.: Die blaue Linie – 800m – beschreibt ein „KAS-18-Szenario“, das infolge einer technischen Ertüchtigung entfallen ist.)

IV. Die rechtliche Situation in ihren Grundsätzen

1. Ziel der „Seveso-III-Richtlinie“

Sinn und Zweck der „Seveso-III-Richtlinie“ ist die langfristige Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. die Auswirkungen von sog. Dennoch-Störfällen langfristig zu begrenzen. Das heißt ganz konkret: Die Folgen schwerer Unfälle für Mensch und Umwelt zu begrenzen. Es geht dabei im Besonderen um die Anzahl der exponierten Menschen, die von einem Dennoch-Störfall betroffen sein könnten.

Die Richtlinie gibt den Mitgliedstaaten damit auf, dass sie in ihrer Politik der Flächenausweisung oder Flächennutzung langfristig dem Erfordernis Rechnung tragen, dass zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

2. Grundsatz Trennungsgebot

Das sog. Trennungsgebot ist definiert in § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (...) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. In Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie gelten die bereits oben genannten Kategorien:

- Wohngebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- wichtige Verkehrswege,
- Freizeitgebiete und
- Besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes.

3. Kein Verschlechterungsverbot – Abwägungsmaxime

Mit seiner Rechtsprechung vom 20. Dezember 2012 (Az. 4C 11.11) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, das Erfordernis eines angemessenen Abstandes könne im Rahmen des baurechtlichen Rücksichtnahmegebotes, das bei § 34 Abs. 1 BauGB Bestandteil der Prüfung des „Sich-Einfügens“ ist, berücksichtigt werden. Dies erfordert eine nachvollziehbare Abwägung. Auch wenn das „Schutzobjekt“ im angemessenem Sicherheitsabstand liegt, kann es trotz Unterschreitung des angemessenen Abstands zulässig sein (kein Verschlechterungsverbot). Das ist dann der Fall, wenn hinreichend gewichtige sog. sozioökonomische Gründe dafür vorliegen. Das BVerwG hat den unbestimmten Rechtsbegriff der sozioökonomischen Faktoren dahingehend ausgelegt, dass damit Belange sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Art gemeint seien.

V. Die Aufgaben des Störfallbetriebes

Nach der Störfallverordnung kommen der Sappi Alfeld GmbH folgende besondere Betreiberpflichten zu:

- Erstellung eines Konzeptes zur Verhinderung von Störfällen und zur Begrenzung der Auswirkungen basierend auf einer systematischen Gefahrenanalyse
- Einhaltung des Standes der Sicherheitstechnik, Nachweis durch wiederkehrende Sachverständigenprüfungen
- Informationen der Öffentlichkeit: Verhalten im Störfall, Alarmierungen (auch im Internet)
- Sicherheitsbericht mit Sicherheitsmanagementsystem, Beschreibung der Gefahrenquellen, Störfallszenarien (Auslegungs- und Dennoch-Szenarien), Sicherheitseinrichtungen, Wartung und Instandhaltung, etc.
- Alarm- und Gefahrenabwehrpläne, Übermittlung von Informationen an die zuständigen Behörden für den externen AGAP

Diesen Betreiberpflichten kommt die Sappi Alfeld GmbH nach.

VI. Die Aufgaben der Stadt

1. Einzelfälle – Baugenehmigungsverfahren

Wer im Bereich des angemessenen Sicherheitsabstandes eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Alfeld (Leine) stellt, hat grundsätzlich Anspruch auf eine (rechtmäßige) Entscheidung - in aller Regel nach § 34 BauGB.

Grundsätzlich werden entsprechende Genehmigungsanträge in drei Kategorien unterteilt:

- a. das Vorhaben unterschreitet klar die Geringfügigkeitsschwelle;
- b. das Vorhaben könnte seveso-III-relevant sein;
- c. das Vorhaben weist bereits auf den ersten Blick eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf.

Die Fälle der Kategorie a. sind unproblematisch; in Fällen der Kategorie c. wird der Bauherr bereits im Rahmen der ersten Bauberatung auf die voraussichtliche Unmöglichkeit der Umsetzbarkeit seines Vorhabens aufgrund der Seveso-III-Vorgaben deutlich hingewiesen.

Für Vorhaben der Kategorie b. fordert die Untere Bauaufsichtsbehörde möglichst vorab, spätestens aber zum Bauantrag, die Erstellung einer „Gutachterlichen Stellungnahme zur Verträglichkeit“ seines Vorhabens mit dem benachbarten Betriebsbereich Alfeld Mill der Sappi Alfeld GmbH unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie, durch einen dafür zugelassenen und bekannt gegebenen Sachverständigen (Begutachtung).

Auf Basis dieser „Gutachterlichen Stellungnahme zur Verträglichkeit“ fertigt die Untere Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende nachvollziehende Abwägung
- mit dem Ergebnis einer Genehmigung oder dem Versagen einer Genehmigung.

2. Bebauungsplanung

Ist für ein Vorhaben ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich oder stellt die Stadt Alfeld (Leine) im Rahmen ihrer Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i. V. m. § 2 Abs. 1 S.1 BauGB) einen Bebauungsplan auf, sind die Vorgaben und Bestimmungen der Seveso-III-Richtlinie in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln.

Im Unterschied zum Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bei dem im Rahmen der nachvollziehenden Abwägung auf der einen Seite die Belange des Störfallbetriebes und auf der Seite der schutzwürdigen Nutzung die sozioökonomischen Gründe einzustellen sind, sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB städtebauliche Gründe den Störfall-Belangen gegenüberzustellen. Deren Gewicht kann in der Regel bedeutsamer sein als sozioökonomische Faktoren. In diesen Fällen entscheidet der Rat der Stadt Alfeld (Leine) im Rahmen seiner (satzungsrechtlichen) Gesetzgebungskompetenz, welche städtebauliche Bedeutsamkeit er einer Entwicklung im angemessenen Sicherheitsabstand zukommen lässt. Dabei darf er keinen Abwägungsfehler begehen:

- Es muss eine Abwägung stattfinden;
- alle nach Lage der Dinge zu berücksichtigende Belange müssen in die Abwägung eingestellt werden;
- die Gewichtung der Belange muss richtig vorgenommen werden.

VII. Lösungsansätze

1. Minimierung der Risiken

Die Zielstellung der „Seveso-III-Richtlinie“ ist die langfristige Verbesserung des nachbarschaftlichen Verhältnisses zwischen Störfallbetrieb und seiner Umgebung, insbesondere seiner schutzwürdigen Umgebung (vgl. IV.1 - Ziel der „Seveso-III-Richtlinie“). Auf dem langfristigen Weg zu einem besseren nachbarschaftlichen Verhältnis sind „Rückschritte“ möglich (vgl. IV.3 - kein Verschlechterungsverbot).

Die Stadt Alfeld (Leine) setzt sich zum Ziel bis zum Jahr 2030 die Risiken, d.h. die Auswirkungen von sogenannten Dennoch-Störfällen – also ganz konkret die Folgen schwerer Unfälle für Mensch und Umwelt – zu minimieren.

2. Schutz im Öffentlichen Raum Fußgängerzone – Installation eines neuen Warn-Systems

Die Alfelderinnen und Alfelder leben seit Generationen in dem Wissen um die Gefährdungen, die vom Werk ausgehen können. Die Sappi Alfeld GmbH hat ihre Öffentlichkeitsarbeit darauf ausgerichtet. Im Falle eines Störfalles werden die

Menschen akustisch über eine entsprechende Sirene gewarnt und zu bestimmten Verhaltensweisen aufgefordert.

Für ortsunkundige Menschen ist die Situation nicht bekannt. Sie werden von der Sirene überrascht sein.

Auf das richtige Verhalten im Störfall kommt es aber entscheidend an. Wer geschlossene Räume aufsucht und insbesondere Räume in Obergeschossen erreicht den maximal möglichen Schutz. Schwefeldioxid ist ein bodennahes Gas, das sich durch Zeitablauf nach einem Störfall in der Luft verdünnt und damit seine gesundheitsgefährdende Wirkung nach und nach verliert. Je nach Einzelfall in der Regel nach 30 bis 60 Minuten.

Da ganz unabhängig von jeglichen Nutzungen, neuen Baugenehmigungen oder aufzustellenden Bebauungsplänen ein Großteil der Alfelder Altstadt als Fußgängerzone ausgebildet ist und dieser öffentliche Raum frequentiert wird, wird sich immer eine unbestimmte Anzahl von Menschen im angemessenen Sicherheitsabstand aufhalten.

In diesem Zusammenhang könnte die Anleitung zu einem richtigen und schnellen Verhalten – bei einem Störfall – insbesondere für ortsunkundige Menschen eine deutliche Minimierung der Risiken mit sich bringen. Ein entsprechendes Warn-System (über die Sirene hinaus, z. B. über Cell-Broadcast), das klar auffordert, einen geschlossenen Raum aufzusuchen, und das gleichzeitige Bereitstellen entsprechender Räumlichkeiten, hätte zur Folge, dass sich in der Fußgängerzone aufhaltende Menschen innerhalb kürzester Zeit (< 1 Minute) der Gefährdung durch Einatmen von Schwefeldioxid entziehen könnten. Diesbezüglich könnte „aus der Not eine Tugend gemacht werden“, indem die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit ihren Geschäftsräumen genau diese Räumlichkeiten zur Verfügung stellen.

Die Stadt Alfeld (Leine) beabsichtigt, genauso ein Warn-System (z. B. Cell-Broadcast) in den nächsten drei Jahren zu installieren. Zurzeit erarbeitet der Bund die gesetzlichen Grundlagen für eine breite Einführung und Nutzbarkeit von Cell-Broadcast. Die Stadt Alfeld (Leine) setzt sich für eine entsprechende kommunale Nutzung ein und bringt sich aktiv in diesen Prozess ein. Über Cell-Broadcast wird die Möglichkeit geschaffen, jeden Mobilfunknutzer ungefragt zu erreichen, in dem über ein Warnsignal am Mobilfunkgerät eine SMS übermittelt wird, die zu einem dringenden und zwingenden Verhalten auffordert.

Damit gelänge eine sehr deutliche Minimierung der Risiken für gesundheitliche Gefahren bei einem möglichen Störfall.

3. Zonierung des angemessenen Sicherheitsabstands

3.1. Aufrechterhaltung der mittelzentralen Funktionen

Die Stadt Alfeld (Leine) ist ein Mittelzentrum im südöstlichen Niedersachsen. Sie ist Zentraler Ort für etwa 70.000 Menschen in der Region Leinebergland. Ihr kommt damit die Aufgabe, ja die Pflicht zu, zentralörtliche Aufgaben aller

Daseinsgrundfunktionen zu erfüllen und zentrale Nutzungen vorzuhalten (vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 und Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim vom 02.11.2016).

Mit dem vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 30. März 2006 einstimmig beschlossenen Leitbild „Perspektive Alfeld“ wird der zentralörtlichen Funktion Rechnung getragen. Gleichzeitig werden die Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung postuliert. Die „Stärkung der Innenstadt“ ist eines von 7 Leitzielen der Stadtentwicklung.

Grundlage des Leitbildes sind die anerkannten planerischen Motive des europäischen Stadtgedankens:

- Nutzungsmischung;
- die kompakte Stadt;
- die Stadt der kurzen Wege;
- Klimaschutz;
- Wahrung des baukulturellen Erbes (Denkmalpflege).

Die Stadt Alfeld (Leine) betreibt konsequent Innenentwicklung. Seit über 16 Jahren wurde kein neues Wohnbaugelände im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB mehr ausgewiesen. Die Konzentration ist auf den Bestand gerichtet. Neue Nutzungen, Erweiterungen, neue städtebauliche Ansprüche sind ausschließlich im Bestand zu etablieren. Stadtumbau ist ein permanenter Prozess. Dadurch kann im Rahmen der Schrumpfung Leerstand nicht vollständig vermieden werden, aber seiner wahrnehmbaren Häufung entgegengewirkt werden.

3.2. Daseinsgrundfunktion „sich versorgen/einkaufen“

Der Innenstadt kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie ist der Mittelpunkt des öffentlichen Lebens innerhalb der Gesamtstadt. Die Bemühungen um eine belebte, attraktive und lebenswerte Innenstadt wurden mehrfach sowohl vom Land als auch vom Bund ausgezeichnet („Ab-in-die-Mitte – die City-Offensive Niedersachsen“, „QiN - Quartiersinitiative Niedersachsen“, „Lebenswerte Innenstädte – Initiativen, die bewegen“). Von der Stadt Alfeld (Leine) initiiert, hat sich eine sog. Standortgemeinschaft als Verein gegründet, getragen überwiegend von privaten Innenstadtakteuren, die ein vitales Interesse an einer positiven Entwicklung der Innenstadt haben – mit vielfältigen Ideen und konkreten Projekten zur Stärkung der Innenstadt.

Hinsichtlich der Daseinsgrundfunktion „Versorgung“ verfügt die Stadt Alfeld (Leine) über ein sehr stringentes Einzelhandelskonzept, welches der Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 20.06.2013 einstimmig beschlossen hat. Der Bereich

der Fußgängerzone ist der (einzige) Zentrale Versorgungsbereich (ZVB). Innenstadtrelevante Sortimente sind definiert. Sie sind "großflächig" i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur noch im "ZVB Innenstadt" zulässig. Durch mehrere Bebauungspläne für Bereiche außerhalb der Innenstadt wurde der (großflächige) Einzelhandel entsprechend gesteuert.

Zur Aufrechterhaltung der Mobilität aller Altersklassen und als Beitrag zum Klimaschutz wurde zum 01.02.2018 der Öffentliche Personennahverkehr neu ausgerichtet: Der StadtBus verkehrt nunmehr halbstündlich und ist vollkommen ausgerichtet auf die Alfelder Innenstadt und ihre Erreichbarkeit. Mit dem gerade umgebauten Zentralen Omnibus Bahnhof ist der Bahnhof der zentrale Umsteigepunkt sowohl für den StadtBus als auch für die Regionalbuslinien und den Schienenpersonennah- und -fernverkehr.

3.3. Grundsatz: Verzicht auf weitere schutzwürdige Nutzungen im angemessenen Sicherheitsabstand

Grundsätzlich ist es möglich im Rahmen planerischer Konzepte den angemessenen Sicherheitsabstand zu zonieren - nach der Maxime: je näher am Störfallbetrieb, desto problematischer sind schutzwürdige Nutzungen; je weiter vom Störfallbetrieb entfernt, desto eher können im Rahmen von Abwägungsentscheidungen Genehmigungsentscheidungen im Einzelfall auch für die schutzwürdige Nutzung ausgehen (kein Verschlechterungsverbot).

Betrachtet man den gesamten Bereich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes, so finden sich im bauplanungsrechtlichen Sinne Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB sowie Gemengelage im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB. Nur nach der Art der baulichen Nutzung sind im angemessenen Sicherheitsabstand damit grundsätzlich folgende Nutzungen im Einzelfall allgemein oder ausnahmsweise zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- sog. „betriebliche Wohnungen“.

Ganz unabhängig von den Bestimmungen der „Seveso-III-Richtlinie“ hätten Bauanträge, die nach der Art der baulichen Nutzung von der Aufzählung umfasst wären, abhängig von der Lage und dem betreffenden Grundstück grundsätzlich einen Anspruch auf Baugenehmigung im räumlichen Bereich des gesamten angemessenen Sicherheitsabstandes.

Diese Möglichkeiten werden durch die Bestimmungen der „Seveso-III-Richtlinie“ eingeschränkt, indem Schutzobjekte definiert werden, insbesondere „Wohngebiete“ sowie „öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete“.

Darunter können subsumiert werden:

- Wohngebäude, wenn sie selbst durch ihre Größe oder durch ihre Anzahl zu einem Wohngebiet werden;
- grundsätzlich alle Nutzungen, zu denen die Öffentlichkeit Zugang hat, weil dort ein allgemeiner Publikumsverkehr stattfindet, also die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines unbegrenzten und wechselnden Personenkreises einschränkungslos dienen.

Wie hoch der Grad der Schutzbedürftigkeit im Einzelfall ist, ist abhängig von verschiedenen Faktoren:

- Größe der Nutzung, insbesondere Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen und deren Aufenthaltsdauer;
- Zuordnung der Nutzungen in den „beruflichen“ oder den „privaten“ Bereich;
- bauliche Schutzmöglichkeiten;
- Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden;
- Personendichte und Einzelgruppenstärke;

- Mobilität der Personen;
- Individuelle Handlungs-/ Einsatzfähigkeit der Personen (Erwachsene / Kinder mit/ohne Aufsicht);
- Besondere Empfindlichkeit der anwesenden Personen (ältere Menschen, Kinder, Kranke, Menschen mit Einschränkungen).

Dies zugrunde legend ergibt sich folgende Differenzierung:

Grad der Schutzbedürftigkeit	Art der baulichen Nutzung
keine	<p>Alle Nutzungen ohne einen allgemeinen Publikumsverkehr</p> <p>Wohngebäude, die noch kein Wohngebiet darstellen (Grenzwert: 5.000m² Grundfläche)</p> <p>Erweiterung / Änderung bestehender Wohngebäude</p>
gering	<p>Alle Nutzungen mit einem allgemeinen Publikumsverkehr gleichzeitig < 100 Personen</p> <p>Geringfügige Erweiterungen von bestehenden Schulen, Kindertagesstätten sowie Alten- und Pflegeheimen</p> <p>Behbergungsstätten (z.B. Pensionen, Hotels)</p> <p>Wohngebiete</p> <p>Nicht-Großflächiger Einzelhandel und Einzelhandelsbetriebe mit Publikumsverkehr gleichzeitig < 100 Personen</p>
mittel	<p>Alle Nutzungen mit einen allgemeinen Publikumsverkehr gleichzeitig > 100 Personen</p> <p>Schulen</p> <p>Kindertagesstätten</p> <p>Alten- und Pflegeheime</p> <p>Großflächiger Einzelhandel und Einzelhandelsbetriebe mit Publikumsverkehr gleichzeitig > 100 Personen</p>
hoch	<p>Krankenhäuser oder ähnlich große und sensible Nutzungen / Einrichtungen</p>

Hieraus ergibt sich folgende Handlungsmaxime und verbindliche Vorgabe für die Stadt Alfeld (Leine) als Träger der Planungshoheit (Bebauungsplanung) und im Rahmen ihrer Aufgabenerledigung als Bauaufsichtsbehörde:

1. Vorhaben ohne einen Grad von Schutzbedürftigkeit sind unproblematisch (vgl. VI. 1.a. „Vorhaben unterschreitet die Geringfügigkeitsschwelle“).
2. Vorhaben mit einem geringen Grad an Schutzbedürftigkeit werden als Seveso-III-relevant eingestuft (vgl. VI. 1.b.), mit der Folge, dass eine Begutachtung erforderlich wird mit anschließender nachvollziehender Abwägung.
3. Bei Vorhaben mit einem mittleren Grad an Schutzbedürftigkeit wird wie folgt differenziert:
 - Für alle Nutzungen mit einem allgemeinen Publikumsverkehr gleichzeitig > 100 Personen sowie für Alten- und Pflegeheime ist ein Bebauungsplan erforderlich, einschließlich Begutachtung und Abwägung;
 - Die Stadt Alfeld (Leine) verpflichtet sich im angemessenen Sicherheitsabstand keine neuen Schulen und keine neuen Kindertagesstätten zu errichten (Selbstbindung),
 - Für Großflächigen Einzelhandel und Einzelhandelsbetriebe mit Publikumsverkehr gleichzeitig > 100 Personen ist ein Bebauungsplan erforderlich, einschließlich Begutachtung und Abwägung.
4. Für Vorhaben mit einem hohen Grad an Schutzbedürftigkeit, die in aller Regel ohne einen Bebauungsplan nicht zulässig wären, wird die Stadt Alfeld (Leine) die erforderliche planungsrechtliche Grundlage (Bebauungsplan) nicht schaffen (Selbstbindung) (vgl. VI. 1.c.)

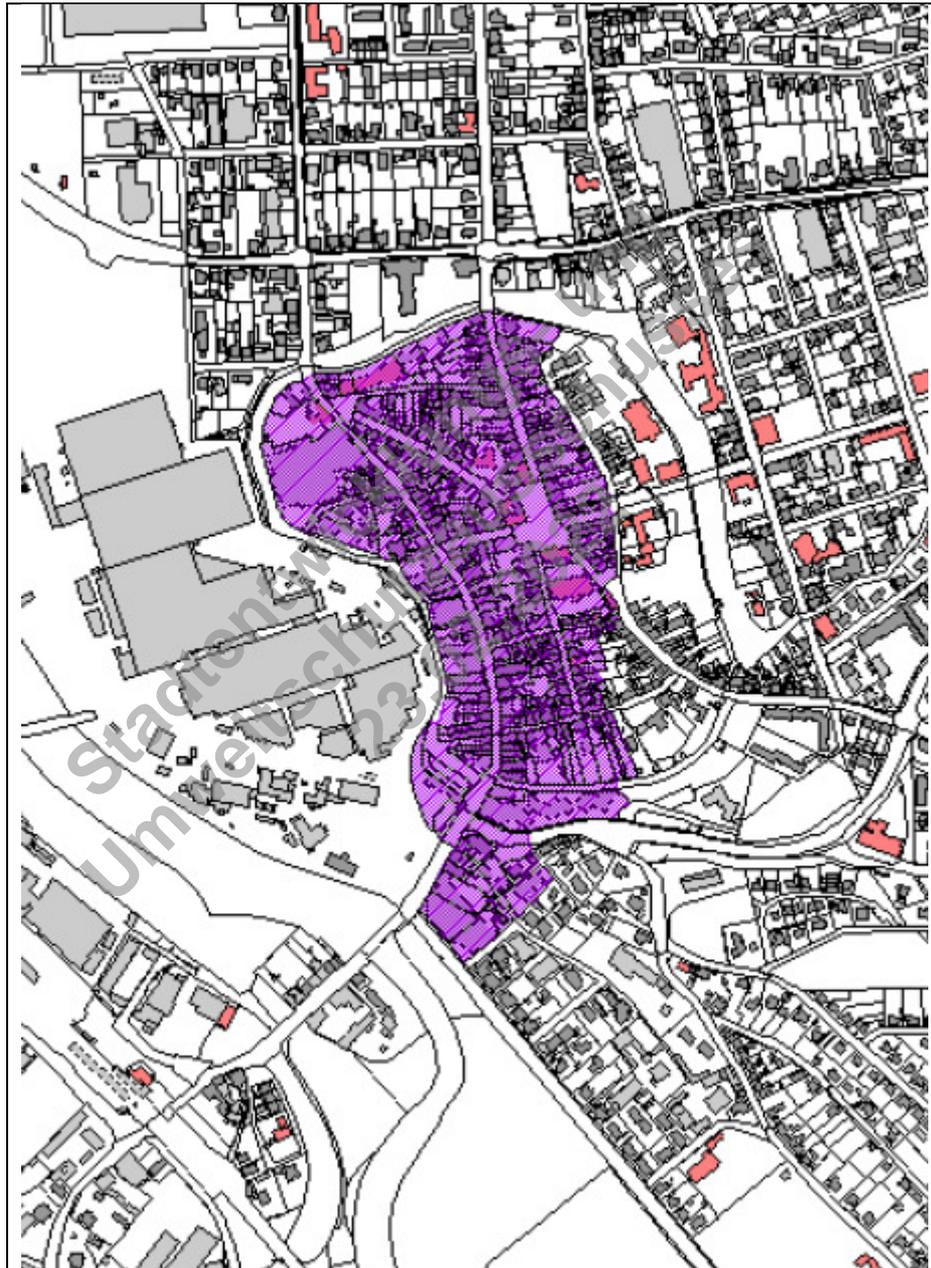
Die unter 2. beschriebenen Vorhaben können die Erteilung oder die Versagung der Baugenehmigung zur Folge haben.

Die unter 3. dargestellten Bebauungsplanverfahren können als Satzung beschlossen werden oder sich im Rahmen der Abwägung als nicht zulässig erweisen.

Die Stadt Alfeld (Leine) verpflichtet sich, Vorhaben mit einer hohen Schutzbedürftigkeit (z.B. Krankenhäuser) und Vorhaben mit einer mittleren Schutzbedürftigkeit, auf deren Errichtung sie unmittelbar als Träger Einfluss hat (Schulen, Kindertagesstätten), nicht zu errichten. Sie verpflichtet sich weiterhin, zu prüfen, ob die bestehende Einrichtung für Kinder in der Bahnhofstraße mittelfristig geschlossen werden kann.

3.4. Ausnahme Leinstraße, Sedanstraße, Kurze Straße und Marktstraße aus städtebaulichen Gründen

Die Fußgängerzone wird sich zukünftig auf die Leinstraße, die Sedanstraße, die Kurze Straße und die Marktstraße beschränken (vgl. Karte ZVB). Hier soll sich die Daseinsgrundfunktion „sich versorgen/einkaufen“ als Aufgabe der mittelzentralen Funktion der Stadt Alfeld (Leine) konzentrieren. Dem Einzelhandel soll in diesem Bereich die Leitfunktion zukommen (Zentraler Versorgungsbereich).



Für neu zu errichtenden Großflächigen Einzelhandel oder neu zu errichtende Einzelhandelsbetriebe mit Publikumsverkehr gleichzeitig > 100 Personen (Vorhaben mit mittlerer Schutzbedürftigkeit) ist ein Bebauungsplan erforderlich, einschließlich Begutachtung und Abwägung. Im Rahmen der Abwägung werden die städtebaulichen Gründe (vgl. VII. 3. 3.1. und 3.2.) und dieses

Planerische Konzept die Grundlage für die Zulässigkeit der jeweiligen Satzung (Bebauungsplan) sein.

VIII. Zusammenfassung

- Die Stadt Alfeld (Leine) wird bis 2030 die Risiken der Auswirkungen möglicher Störfälle im angemessenen Sicherheitsabstand minimieren.
- Zu dieser Zielerreichung wird innerhalb von drei Jahren ein Warn-System (z. B. Cell-Broadcast) in der Fußgängerzone installiert (vgl. VII. 2.).
- Die Stadt Alfeld (Leine) wird keine neuen Vorhaben mit hoher Schutzbedürftigkeit (z.B. Krankenhäuser) zulassen.
- Die Stadt Alfeld (Leine) wird keine neuen Schulen und keine neuen Kindertagesstätten errichten.
- Die Stadt Alfeld (Leine) prüft die Schließung der Kindereinrichtung in der Bahnhofstraße.
- Die Stadt Alfeld (Leine) wird die Fußgängerzone verkleinern.
- Die genannten Maßnahmen verbessern deutlich das nachbarschaftliche Verhältnis zwischen Störfallbetrieb und schutzwürdiger Umgebung im angemessenen Sicherheitsabstand.
- Die Zulassung von Großflächigem Einzelhandel und Einzelhandelsbetrieben mit Publikumsverkehr gleichzeitig > 100 Personen mittels Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen wird diese positive Bilanz nur geringfügig verschlechtern.
- Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) wird dieses planerische Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als „Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur Seveso-III-Richtlinie“ beschließen und als bindende Grundlage seiner Planungshoheit (Bebauungsplanung) verwenden.

Stellmacher
-Erster Stadtrat-