

# **Stadt Alfeld (Leine)**

**Ortsteil Limmer, Landkreis Hildesheim**

## **Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“**

### **Begründung**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
und zur Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

**März 2018**



## Inhaltsverzeichnis

### TEIL A (Begründung – allgemeiner Teil)

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Allgemeines .....</b>                                      | <b>1</b>  |
| 1.1 Ausgangssituation und Grundlagen .....                      | 1         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....                            | 1         |
| 1.3 Ziele und Zwecke der Planung .....                          | 2         |
| 1.4 Planungsvorgaben .....                                      | 2         |
| <b>2 Erläuterung der Festsetzungen .....</b>                    | <b>4</b>  |
| 2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans .....                      | 4         |
| 2.2 Flächenbilanz .....                                         | 12        |
| <b>3 Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>                  | <b>12</b> |
| 3.1 Belange der Raumordnung und Siedlungsentwicklung .....      | 12        |
| 3.2 Verkehr .....                                               | 13        |
| 3.3 Landwirtschaftliche Belange .....                           | 18        |
| 3.4 Wasserwirtschaft .....                                      | 20        |
| 3.5 Ver- und Entsorgung .....                                   | 21        |
| 3.6 Immissionsschutz .....                                      | 23        |
| 3.7 Bauwirtschaft .....                                         | 23        |
| 3.8 Boden, Natur und Landschaft .....                           | 24        |
| 3.9 Altablagerungen / Kampfmittel .....                         | 24        |
| 3.10 Denkmalpflege .....                                        | 25        |
| <b>4 Durchführung des Bebauungsplans .....</b>                  | <b>26</b> |
| 4.1 Kosten / städtebaulicher Vertrag / sonstige Maßnahmen ..... | 26        |
| <b>5 Verfahren .....</b>                                        | <b>26</b> |

## **TEIL A (Begründung – allgemeiner Teil)**

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Ausgangssituation und Grundlagen**

Die in der Stadt Alfeld (Leine) bereits ansässige Firma Ronge Profil GmbH möchte sich erweitern und räumlich verlagern. Dieses Vorhaben ist Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 mit der Zielsetzung, einen geeigneten Standort für die Umsiedlung dieser Firma planungsrechtlich zu entwickeln. Gleichzeitig gibt es bei der Stadt Alfeld bereits seit längerem Überlegungen, das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet ‚Limmer-West‘ nach Norden zu erweitern.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße 3 sowie an der Zeissstraße. Im heutigen Zustand ist es Teil einer großen, zusammenhängenden Ackerfläche, dem ‚Vierzigmorgenkamp‘.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan geändert (27. Änderung des F-Plans: Ausweisung von gewerblichen Bauflächen). Mit dieser Bauleitplanung wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Limmer-West erreicht.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der rund 4,0 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ausschließlich auf einer Teilfläche des Flurstücks 21/16 (Flur 2 / Gemarkung Limmer) nördlich des Alfelder Ortsteils Limmer. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bundesstraße 3 (‚Alte Heerstraße‘) und im Süden an die Zeissstraße. Im Norden und Westen erstrecken sich die Ackerflächen des ‚Vierzigmorgenkamps‘. Im Süden schließt sich das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet ‚Limmer-West‘ an. Weiterhin befindet sich dort das Umspannwerk Godenau, von welchem mehrere Hochspannungsleitungen ausgehen, welche v.a. in westlicher und südlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereichs verlaufen.

Weiter im Westen erstrecken sich die Waldbereiche des Rothenberges, weiter im Norden beginnt die Ortslage Godenau. Im Osten, auf der anderen Seite der B 3 befinden sich weitere Ackerflächen, ein großes Regenrückhaltebecken der Stadt Alfeld und - in südlicher Fortsetzung - der Friedhof sowie Wohngebiete des Ortsteils Limmer. Im Osten erstreckt sich hinter der Bahnstrecke das Leinetal mit dem Flusslauf der Leine.

Geografisch liegt der Geltungsbereich am Rand des Leinetals. Er weist ein von Ost nach West (vom Leinetal zum Rothenberg) um ca. 10 m ansteigendes Relief auf. Der tiefste Punkt befindet sich im Südosten nahe der Einmündung der Zeissstraße in die B 3 bei ca. 95,5 m über NHN; der höchste Punkt liegt im Nordwesten bei ca. 105,5 m über NHN.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ wird der Zweck verfolgt, ein neues Gewerbegebiet im Anschluss an vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete zu entwickeln. Hiermit soll insbesondere der Fa. Ronge Profil GmbH die Möglichkeit zur Umsiedlung und Erweiterung gegeben werden.

Die Bauleitplanung dient folgenden Zielen:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes an einem geeigneten und bereits erschlossenen Standort in Fortführung eines vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes.
- Stärkung der mittelfunktionalen Funktionen der Stadt Alfeld durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen (entsprechend der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe).
- Förderung einer bereits am Standort Alfeld ansässigen Firma im Bereich Metallverarbeitung.
- Einbindung des Plangebietes und der zukünftigen baulichen Nutzung in das Landschaftsbild am Übergang zwischen der Ortslage und der freien Landschaft.

### 1.4 Planungsvorgaben

#### Raumordnung<sup>1</sup>

##### Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Die Stadt Alfeld (Leine) wird im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017<sup>2</sup>) als Mittelzentrum dargestellt. Zudem ist die B 3 als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. In der Umgebung des Plangebietes sind weiterhin eine Haupteisenbahnstrecke sowie eine Leitungstrasse dargestellt. Der weiter östlich gelegene Flusslauf der

<sup>1</sup> Zur Raumordnung siehe auch Kap. 3.1

<sup>2</sup> Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, ausgegeben am 06.10.2017)



Leine ist als Vorranggebiet Biotopverbund linienförmig dargestellt. Nördlich von Alfeld befindet sich ein Natura 2000 - Gebiet (ca. 2 km Entfernung östlich vom Plangebiet), südlich vom Plangebiet ein Vorranggebiet der Trinkwasserversorgung.

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP des Landkreises Hildesheim (2016) wird die Stadt Alfeld (Leine) - entsprechend dem LROP - als Mittelzentrum dargestellt. Das Gewerbegebiet Limmer-West ist ausdrücklich in die mittelzentralen Funktionen mit einbezogen (Beschreibende Darstellung zum RROP 2016, Nr. 2.2/05, S. 8). Das Plangebiet selbst wird im RROP nachrichtlich bereits als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Darüber hinaus stellt das RROP das südlich angrenzende Umspannwerk, die davon abgehenden Freileitungen sowie eine westlich des Plangebietes verlaufende unterirdische Gashochdruckleitung dar. Die B 3 wird als ‚Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße‘ und die Bahntrasse als ‚Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke‘ abgebildet. Südwestlich befindet sich ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Die Stadt Alfeld (Leine) wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe ‚Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten‘ klassifiziert.

### **Flächennutzungsplan**

In dem bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Alfeld wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem wird eine den Geltungsbereich querende Elt-Freileitung (20 kV) dargestellt, welche jedoch inzwischen abgebaut ist. Der F-Plan stellt weiterhin ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) dar, welches sich nach Norden in Richtung Godenau erstreckt und nach heutigem Stand ebenfalls nicht mehr rechtskräftig ist.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Räumlich ist diese Planung nicht auf den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 8 beschränkt, sondern es wird ein größerer Bereich im Umfang von ca. 14,4 ha als gewerbliche Baufläche planerisch vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ wird aus den Darstellungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.



## 2 Erläuterung der Festsetzungen

### 2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

#### Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, einen Gewerbestandort auszuweisen, welcher insbesondere auf das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie auf Handwerksbetriebe und ggf. auf Lagerhaltung ausgerichtet ist<sup>3</sup>. Für diese Nutzungen weist das Baugebiet Vorzüge auf, weil es aus großen, unzerschnittenen Flächen besteht und weil es relativ siedlungsfern liegt, so dass nicht mit gravierenden Immissionskonflikten zu rechnen ist.

Um diese Vorzüge bestmöglich auszunutzen, sollen andere in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, z.B. Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergung sowie Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in diesem Gebiet ausgeschlossen werden. Für diese Nutzungen, welche sich direkt an private Einzelkunden wenden und an diesem Standort ein hohes PKW-Verkehrsaufkommen erwarten lassen, gibt es im Stadtgebiet günstigere, verkehrlich besser erreichbare Standorte.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird auch erreicht, dass die Erschließungsstraßen und die öffentlichen Parkplätze kaum von Kundenverkehr in Anspruch genommen werden, sondern überwiegend für den Liefer- und Transportverkehr zur Verfügung stehen. Auch die derzeitige Regelung an der Einmündung der Zeissstraße in die B 3 (Abbiegeverkehre sind begrenzt auf ‚rechts rein / rechts raus‘) ist für die Abwicklung von Kundenverkehren, z.B. im Einzelhandel oder im Sport- und Fitnessbereich als ungünstig zu bewerten.

Vermieden werden sollen weiterhin Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs. Gebäude, die dem nächtlichen Aufenthalt von Menschen dienen, lösen regelmäßig eine besondere immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit<sup>4</sup> aus, welche dazu führen kann, dass benachbarte gewerblichen Nutzungen insbesondere in den Nachtzeiten nicht oder nur stark eingeschränkt betrieben werden können. Diese Art von Einschränkungen ist in diesem Gebiet nicht gewünscht. Daher werden Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Perspektivisch ist diese Zielrichtung auch für die angrenzenden gewerblichen Bauflächen innerhalb der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

<sup>4</sup> Gemäß den Vorschriften der TA Lärm.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben begründet sich darüber hinaus wie folgt:

- Die zentralen Versorgungsbereiche und gewachsenen Einzelhandels-Strukturen der Stadt Alfeld und der umliegenden Ortschaften sollen nicht durch eine Ansiedlung „auf der grünen Wiese“ gefährdet werden.
- In dem Gewerbegebiet soll der PKW-Verkehr durch Endkunden minimiert werden, für Einzelhandel sollen verkehrlich günstiger gelegene Standorte genutzt werden.
- Es wird als Standortvorteil gesehen, wenn die Stadt ein Angebot an großflächigen, zusammenhängenden, relativ siedlungsfern (immissionsgünstig) gelegenen Gewerbeflächen vorweisen kann. Diese Flächen sollen nicht für Einzelhandelsbetriebe ‚verbraucht‘ werden, sondern z.B. dem produzierenden, dem Bau-Gewerbe und Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen.

Lediglich Verkäufe sowie Reparatur und Serviceleistungen für Endkunden, die zum einen im Zusammenhang mit dem jeweiligen betrieblichen Schwerpunkt des Unternehmens stehen und sich diesem zum anderen räumlich unterordnen, sind ausnahmsweise zulässig.

Öffentliche Tankstellen sind angesichts der Erschließungssituation (frei Strecke der B 3, begrenzte Abbiegeverkehre Zeissstraße) sowie aus Gründen des starken Aufkommens von PKW-Verkehr abzulehnen. Werden Tankstellen dagegen nur zur Betankung eigener Fahrzeuge bzw. von Anlieferungsfahrzeugen der Betriebe benötigt, können diese ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Übrigen gelten bezüglich der Zulässigkeiten und der Ausnahmen die Bestimmungen des § 8 BauNVO (bei Gewerbegebieten).

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich des Gewerbegebietes (GE) mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und erlaubt eine hohe bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt in dem GE 118 m NHN. Die mittlere Höhe im Geltungsbereich beträgt ca. 100 m. Falls das zukünftige Baufeld auf dieses Niveau gebracht würde, wäre eine Bebauung von 18 m Höhe über dem Plangelände möglich. Wenn der Gebäudestandort durch Bodenabtrag weiter abgesenkt oder durch Boden-

auftrag weiter angehoben wird, dann vergrößert oder verkleinert sich die zulässige Gebäudehöhe entsprechend.

Eine übermäßige Höhenentwicklung mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen vermieden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen werden unzumutbare Auswirkungen der gewerblichen Bebauung auf die umgebende Landschaft vermieden.

Die textlichen Festsetzungen regeln, dass die Bauhöhenbegrenzung durch technische Aufbauten auf dem Gebäude (z.B. Schornsteine, Aufzugschächte) in begrenztem Umfang überschritten werden darf. Ebenfalls zulässig ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch eine Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie). Damit soll eine Nutzung dieser regenerativen Energie erleichtert werden. Eine Überschreitung der Oberkante der Gebäude durch Werbeanlagen wird nicht zugelassen, um eine übermäßige Dominanz von Werbeanlagen in der Ortsrandsituation und in der Kulisse des Leineberglandes zu vermeiden.

### **Bauweise**

In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche überwiegend der offenen Bauweise entspricht. Abweichend zur offenen Bauweise wird keine Begrenzung der Gebäudelängen vorgesehen. Hiermit wird den gewerblichen Anforderungen nach großen, zusammenhängenden Bauköpern Rechnung getragen. Diese abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Stellung der Gebäude und eine günstige Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche.

### **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden innerhalb des Gewerbegebietes die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

Im Osten hält die Baugrenze einen Abstand von 15 m zur Straßenparzelle der B 3 (zugleich Grenze des Geltungsbereichs) ein. In diesem Abstand zwischen Bundesstraße und Baugrenze verläuft eine unterirdische Mittelspannungsleitung (20 kV) der Überlandwerke Leine GmbH (ÜWL), welche auf diese Weise vor Überbauung geschützt wird. Gleichzeitig wird dieser Abstandsstreifen dazu genutzt, eine Eingrünung des Gewerbegebietes durch Pflanzung einer Baumreihe - parallel mit dem notwendigen Abstand zu der Mittelspannungsleitung - vorzusehen.

Auch aus verkehrlichen und straßenrechtlichen Gründen ist es geboten, einen angemessenen Abstand zwischen Bundesstraße und gewerblichen Hochbauten vorzusehen. Die

Baugrenze hält 20 m Abstand zum äußeren Fahrbahnrand der B 3 ein, was der gemäß § 9 FStrG vorgesehenen Bauverbotszone an Bundesstraßen entspricht. Im Einmündungsbereich der Zeissstraße erlaubt der Abstand der Baugrenze einen späteren Ausbau des Knotenpunktes bis hin zu einem Kreisverkehrsplatz (s.a. Kap. 3.2).

Von allen anderen Rändern des Gewerbegebietes wird die Baugrenze mit einem geringen Maß von 3 m (im Norden und Westen) bzw. 5 m (im Süden zur Zeissstraße) abgesetzt.

### **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Um die festgesetzte Pflanzflächen entlang der B 3 in ihrer naturnahen Entwicklung und naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion für Boden, Natur und Landschaft nicht zu beeinträchtigen, sind sämtliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze darin ausgeschlossen. Entlang der Bundesstraße dient dies auch der Freihaltung der straßenbegleitenden Bauverbotszone.

### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten werden direkte Zufahrten entlang der freien Strecke der Bundesstraße 3 ausgeschlossen. Ausnahmen von dieser Festsetzung, z. B. für eine Notfall- bzw. Rettungszufahrt, sind - sofern ein Bedarf besteht - nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. Auch an der Zeissstraße werden die ersten 70 m von der Bundesstraße aus von Ein- und Ausfahrten freigehalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich zur B 3 zu gewährleisten und einen eventuellen Ausbau des Knotenpunktes nicht zu behindern.

### **Versorgungsleitungen**

Die parallel zur Bundesstraße im Gewerbegebiet verlaufende unterirdische 20 kV-Stromleitung der Überlandwerke Leine GmbH (ÜWL) ist nachrichtlich in der Planzeichnung wiedergegeben. Auch unter den Hinweisen des Bebauungsplans wird auf die Leitung und u.a. die einzuhaltenden Schutzabstände hingewiesen. Als Hauptversorgungsleitungen sind die weiter südlich, außerhalb vom Geltungsbereich gelegenen Hochspannungsfreileitungen (110 kV) nachrichtlich mit dargestellt. Darüber hinaus befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (ohne Darstellung).

## **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zugunsten des Versorgungsträgers (ÜWL) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, um das parallel zur B 3 verlaufende Mittelspannungskabel zu betreiben und zu unterhalten. Dieses Recht wird durch den Bebauungsplan nicht abschließend begründet; eine zusätzliche Absicherung im Grundbuch ist erforderlich.

## **Flächen für Anpflanzungen**

Bau und Betrieb des Gewerbegebietes erfordern große zusammenhängend überbaute und befestigte Flächen, um reibungslose Betriebsabläufe (Produktion, Zufahrten, Rangieren, Parken, Verladen etc.) zu ermöglichen. Eine Binnengliederung des festgesetzten GE-Gebietes durch vorgegebene Pflanzflächen ist daher nicht möglich bzw. auf die Randbereiche begrenzt (randliche Eingrünung, Böschungsflächen) oder kommt bei einer weiteren Grundstücksaufteilung zum Zuge.

Ein aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gebotenes Minimum an Eingrünung wird durch folgende Festsetzungen erreicht:

1. Anlage eines Pflanzstreifens in Form einer Baumreihe parallel zur B 3 und zur vorhandenen Mittelspannungsleitung (ca. 20 bis 25 Bäume).
2. Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb des GE-Gebietes nach einem Flächenfaktor (1 Baum je 1.500 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet). Innerhalb des Geltungsbereichs (aber außerhalb der unter Nr. 1 aufgeführten Baumreihe) sind aufgrund dieser Festsetzung weitere 27 Bäume zu pflanzen. Sie können in Bereichen angeordnet werden, in denen sie die betrieblichen Abläufe am wenigsten stören. Diese Regelung greift (in weniger strenger Form) eine vergleichbare Festsetzung aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4 ‚Limmer West II‘ auf.
3. PKW-Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Diese Festsetzung ist vergleichbar auch in den südlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 4 (Limmer-West II) und Nr. 3 (Limmer-West) enthalten.
4. An den durch Grundstücksteilung entstehenden Grenzen zu den künftigen Gewerbeflächen im Norden und Westen sowie bei einer evtl. Grundstücksteilung innerhalb des GE ist auf jedem Grundstück auf einem 3 m breiten Streifen ein einreihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen.
5. Im GE-Gebiet werden Erdböschungen entstehen durch die Herstellung eines Geländeplanums. Diese Böschungsflächen sind ebenfalls mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Anforderung nach Nr. 2 zur Pflanzung von Bäumen kann auch in den Flächen nach den Nummern 3 bis 5 erfüllt werden.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine landschaftliche Eingrünung des Baugebietes gewährleistet; damit wird auch der exponierten Lage des Gebietes unmittelbar an der B 3 und an der Ortseinfahrt nach Alfeld, OT Limmer Rechnung getragen. Andererseits wird berücksichtigt, dass sich das GE-Gebiet zukünftig voraussichtlich nach Norden und Westen weiter fortsetzen wird, so dass hier keine Festlegungen geschaffen werden, die eine zukünftige Ausdehnung des Baugebietes behindern.

### **Pflanzqualitäten etc.**

Die Festsetzungen zu Pflanzqualitäten, Pflanzabständen und Gehölzarten sowie zum Schutz der Anpflanzungen und von Pflanzflächengrößen dienen der Erreichung von qualitativen, langlebigen Bepflanzungen mit entsprechender gestalterischer und ökologischer Wirkung sowie einer möglichst schnellen Eingrünung. Durch die Verwendung von Allee-bäumen bzw. Hochstämmen für Verkehrsflächen mit besonders hohem Kronenansatz werden entlang von Straßen und Wegen, sowie innerhalb des Gewerbegebietes Konflikte mit dem Fahrzeugverkehr (Lichtraumprofil) vermieden.

Da die Gehölzpflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete (ohne Randstreifen) an gewerbliche Gebäude und betriebliche Verkehrsflächen grenzen und somit nicht in der freien Natur liegen, können hier auch Gehölze eingesetzt werden, die zwar nicht standortheimisch sind, sich aber für die teilweise extremen Standorte (Trockenheit, Wärmereflexion, begrenzter Wurzelraum etc.) besser eignen.

### **Zeitliche Umsetzung**

Während die Baumreihe entlang der Bundesstraße bereits in der ersten Herbstpflanzperiode nach Baubeginn im Gewerbegebiet angelegt werden kann und so eine möglichst frühe gestalterische Qualität und Eingrünung unterstützt, lassen sich Pflanzungen im Inneren des Gewerbegebietes voraussichtlich erst nach Fertigstellung der ersten Bauten umsetzen. Andernfalls sind Beeinträchtigungen / Schäden durch den Baubetrieb zu erwarten.

Auch die randliche Pflanzung (Baumreihe) ist vor Schäden aus dem Baubetrieb auf benachbarten Flächen zu schützen, sofern noch keine ortsfeste Einzäunung zur Randbepflanzungen vorhanden sein sollte. Eine solche Einzäunung ist auch aus gestalterischer Sicht und aufgrund des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Stromleitung) auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Innenseite des zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifens zu empfehlen.

## **Externe Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs)**

### Anlage einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme zur Feldlerche (Maßnahme A-1)

Für das Gewerbegebiet wird ein Teil einer großen Ackerfläche in Anspruch genommen, die potentieller Lebensraum der Feldlerche (und anderer Feldvogelarten) ist. Durch das Gewerbegebiet wird der Lebensraum verkleinert. Als artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme und zugleich naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme soll daher an anderer Stelle eine Aufwertung von Lebensräumen der Feldvögel (insb. Feldlerche) erzielt werden.

Dazu werden durch einen örtlichen Landwirt geeignete, landwirtschaftlich genutzte Eigentumsflächen südlich von Imsen bereitgestellt und darin eine 2.500 m<sup>2</sup> Lerchenfläche (Ausgleich für ein potentielles Brutpaar der Feldlerche) gemäß den Festsetzungen angelegt und gepflegt. Die Maßnahme wird durch privatrechtlichen Vertrag zwischen Landwirt und Vorhabenträger sowie durch Eintragung einer öffentlichen Baulast gesichert.

Die Maßnahme ist spätestens zum Baubeginn innerhalb des Gewerbegebietes umzusetzen. Da gemäß Bauzeitenregelung (s. Hinweise) die Freilegung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Feldvögel erfolgen sollte, also nach dem 31.07., kann die Lerchenfläche dann noch rechtzeitig mit der darauf folgenden Feldbestellung angelegt werden.

### Anlage einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme zur Auenentwicklung (Maßnahme A-2)

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können nur zum geringeren Anteil als Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden (s.o.). Darüber hinaus ist eine externe Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Geltungsbereichs) durchzuführen, um den Ausgleichsbedarf zu decken.

Zu diesem Zweck wird eine Fläche innerhalb der Leineaue genutzt. Es handelt sich hierbei um das stadteigene Flurstück 30 in der Flur 33, Gemarkung Alfeld (etwa 1,2 km südöstlich vom B-Plan Nr. 8), welches im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB<sup>5</sup> zum Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bereitgestellt wird. Die derzeit ackerbaulich genutzte, von der Leine und einem Altarm umschlossene Fläche wird aus der Nutzung genommen.

Die Maßnahme ist spätestens nach Baubeginn innerhalb des Gewerbegebietes umzusetzen. Ist die landwirtschaftliche Fläche zu diesem Zeitpunkt noch bestellt, kann die Ernte abgewartet werden.

---

<sup>5</sup> § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: „Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“.

## **Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen**

Die genannten Pflanzungen im Gewerbegebiet sind gesamtheitlich zur Vermeidung und zum Ausgleich den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet, reichen dafür allerdings nicht aus.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf wird von der Stadt Alfeld (Leine) eine externe städtische Fläche zur ökologischen Aufwertung bereitgestellt. Auf einer privaten Fläche (Sicherung per Vertrag und Baulast) wird eine Lerchenfläche angelegt. Beide Flächen (A-1 und A-2) werden entsprechend den Festsetzungen hergerichtet.

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Zum Schutz vor Lärmimmissionen von der Bundesstraße 3 werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das Gewerbegebiet getroffen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wohnnutzungen sind im Gewerbegebiet bereits ausgeschlossen (s.o.). Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind hier also v.a. Büroräume, Konferenz- und Vortragsräume und sonstige ruhige Arbeitsbereiche.

In einem Abstand von bis zu 45 m zum Straßengrundstück (Flurstücksgrenze) werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tage überschritten. In diesem Bereich sind entsprechend Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

Dies kann bereits eine geeignete Gebäudestellung und Anordnung der Aufenthaltsräume sein. Parallel zur Straße lärmabgewandte Gebäudeseiten weisen (gemäß DIN 4109) einen um rd. 5 dB geringeren Geräuschpegel auf, so dass dort der Orientierungswert eingehalten wird. Höher mit Straßenlärm belastete Bereiche (> 70 dB) liegen außerhalb der überbaubaren Fläche.

Ausnahmsweise können auch andere Gebäudestellung / Raumanordnungen zugelassen werden, wenn die Anforderungen des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109, bezogen auf den jeweils maßgeblichen, in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen beruhen auf den schalltechnischen Untersuchungen von (GTA 2018<sup>6</sup>). Nach derzeitigem Stand ist beabsichtigt, Büro- und Sozialräume westlich vom geplanten Produktionsgebäude und somit außerhalb des Überschreitungsbereichs anzuordnen (kei-

---

<sup>6</sup> GTA 2018: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ der Stadt Alfeld (Leine) vom 01.03.2018.

ne passive Schallschutzmaßnahmen). Zu den Lärmschutzanforderungen finden sich detailliertere Ausführungen im Kap. 7.2.1 der Begründung.

## 2.2 Flächenbilanz

Die Fläche im Geltungsbereich teilt sich wie folgt auf (Flächengrößen gerundet):

|                                             |                      |                             |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Gewerbegebiet                               |                      | 40.500 m <sup>2</sup>       |
| - davon Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen | 3.000 m <sup>2</sup> |                             |
| <b>Summe (Geltungsbereich):</b>             |                      | <b>40.500 m<sup>2</sup></b> |

## 3 Auswirkungen des Bebauungsplans

### 3.1 Belange der Raumordnung und Siedlungsentwicklung

#### Raumordnung

Die Belange der Raumordnung sind in der Form von Zielen und Grundsätzen im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) sowie im RROP Landkreis Hildesheim (RROP 2016) niedergelegt.

Im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzeptes ist der Stadt Alfeld die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Damit sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Die räumliche Konkretisierung des Mittelzentrums erstreckt sich auf den Ortsteil „*Alfeld (Leine) einschließlich des Gewerbegebietes Limmer West*“ (Beschreibende Darstellung zum RROP 2016, Nr. 2.2/05, S. 8). Die herausgehobene Stellung dieses Gewerbegebietes wird durch diese ausdrückliche Erwähnung deutlich<sup>7</sup>. Im RROP (2016) wird der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 bereits nachrichtlich als ‚Bauleitplanerisch gesicherter Bereich‘ dargestellt.

<sup>7</sup> In der Begründung zum RROP (2016, Nr. 2.2/05, S. 56) wird hierzu ergänzend ausgeführt: „Der Standort Limmer-West hat auf Grund des vorhandenen Bestandes für nicht-innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen mittelzentrale Bedeutung. Aus topografischen Gründen konnte im Ortsteil Alfeld (Leine) direkt keine Entwicklung von Gewerbegebieten mit Einzelhandelsbetrieben des aperiodischen Bedarfs erfolgen, so dass dieses nur am verkehrlich gut erschlossenen Standort Limmer möglich war. Dieser soll auch vor dem Hintergrund der für das Mittelzentrum Alfeld (Leine) und dessen Verflechtungsbereich relevanten Entwicklungsmöglichkeiten raumordnerisch gesichert werden. Zudem besteht ein enger räumlicher Zusammenhang zwischen dem nordwestlichen Bereich des Stadtteils Alfeld sowie dem Bereich Limmer-West, die Entfernung liegt nur bei rund 250 m. Daher wird dieser Bereich in das zentrale Siedlungsgebiet mit einbezogen.“

Dem Mittelzentrum Alfeld wird im RROP die Schwerpunktaufgabe ‚Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten‘ zugewiesen. Begründet wird dies mit der Rolle der Stadt als Arbeitsplatzschwerpunkt im Süden des Landkreises Hildesheim (Begründung zum RROP 2016, Nr. 2.1/04, S. 50).

Der Bebauungsplan Nr. 8 liegt innerhalb des Mittelzentrums Alfeld und dient der Neuausweisung eines Gewerbegebietes, mit dem Arbeitsstätten gesichert und entwickelt werden sollen (insbesondere bei der Fa. Ronge Profil GmbH). Diese Zielsetzung der Planung unterstützt erkennbar die Belange der Raumordnung, welche in den o.g. Darstellungen des RROP (2016) zum Ausdruck kommen.

### **Siedlungsentwicklung**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes in dem B-Plan Nr. 8 wird das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet ‚Limmer-West‘ konsequent und städtebaulich nachvollziehbar nach Norden fortentwickelt. Der Standort eignet sich für diese Nutzung aufgrund der verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung, welche überwiegend über die für diesen Bedarf ausgelegte Zeissstraße erfolgt. Weiterhin bestehen mit der am östlichen Rand verlaufenden B 3, dem Umspannwerk mit zahlreichen Elt-Freileitungen sowie dem angrenzenden Gewerbe umfangreiche Vorbelastungen, welche eine Konzentration gewerblicher Nutzungen an diesem Standort nahelegen.

Durch den Abstand, den das neue Gewerbegebiet von dem nächstgelegenen Wohngebiet einhält, wird dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz Rechnung getragen. Aus diesen Gründen dient die Planung einer sinnvollen und vorausschauenden Entwicklung der Siedlungsstruktur in der Stadt Alfeld.

## **3.2 Verkehr**

### **Straßenverkehr**

Das Gebiet verfügt über eine leistungsfähige Verkehrserschließung über Industriestraße, Bruncker Stieg und die Zeissstraße, welche über die Einmündung in die B 3 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Direkte Zufahrten von der B 3 aus in das Plangebiet werden durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Knotenpunkt Zeissstraße / B 3 ist von beiden Richtung nur rechts abbiegen erlaubt („rechts rein / rechts raus“). Insofern kann nur der aus Richtung Hannover kommende Verkehr direkt von der B 3 in die Zeissstraße einbiegen. In der Gegenrichtung kann der aus der Zeissstraße kommende Verkehr nur nach rechts in Richtung Alfeld auf die B 3 gelangen. Demnach wird ein Teil des Verkehrs durch das bestehende Gewerbe-

gebiet im Süden (v. a. über die Industriestraße, weiterhin auch über die Zeissstraße und den Bruncker Stieg) verlaufen. Diese Straßen befinden sich in einem Ausbauzustand, der geeignet ist, zusätzliche Verkehre aufzunehmen.

Die verkehrliche Situation für das Plangebiet und in seiner Umgebung wurde in einer Verkehrsuntersuchung betrachtet (PGT 2018<sup>8</sup>).

Über eine aktuelle Verkehrserhebung sind die drei Anknüpfungspunkte der Gewerbeflächen Limmer an die B 3 (Industriestraße, Bruncker Stieg und Zeissstraße) analysiert worden. Die B 3 weist Querschnittsbelastungen in der Größenordnung von 12.600 bis 13.200 Kfz/ 24 h auf. Im Querschnitt der Industriestraße fahren rund 3.730 Kfz/24 h, auf der Straße Bruncker Stieg noch etwa 1.890 Kfz/ 24 h und auf der Zeissstraße bisher lediglich rd. 255 Kfz/ 24 h

Bei der Prognose wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2030 in Verbindung mit der geplanten Ausweisung von Flächen für Gewerbe bzw. Industrie für das Gebiet der 27. F-Planänderung (inkl. Bebauungsplan Nr. 8), für potentielle weitere Gewerbeflächen zwischen B 3 und Bahnlinie sowie für die noch verfügbaren Flächen im bestehenden Gewerbegebiet Limmer im Umfang von insgesamt rd. 26,8 ha Nettobaufläche betrachtet.

Im Ergebnis wurde ein Verkehrsaufkommen von rund 3.100 Kfz/ 24 h als Summe von Ziel- und Quellverkehren ermittelt.

Die ermittelten und prognostizierten Verkehrsmengen haben als eine wesentliche Grundlage Eingang im Schallgutachten (GTA 2018) zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ gefunden.

### **Straßenausbau**

Zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsmengen werden im Gutachten verschiedene Varianten zum Ausbau der Anbindung Zeissstraße (u.a. vollsignalisierter Knotenpunkt, Kreisverkehrsplatz) und/oder einer weiter nördlich gelegenen Anbindung geprüft. Für die Knotenpunkte Industriestraße und Bruncker Stieg wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit festgestellt, so dass kein Ausbaubedarf entsteht.

Die verkehrliche Erschließung der F-Planflächen und somit auch des Bebauungsplans Nr. 8 ist grundsätzlich gesichert. Ein eventueller späterer Ausbau des Knotenpunktes Zeissstraße / B 3 wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Hannover diskutiert. Der seitens des Gutachters PGT favorisierte Kreisverkehrsplatz (KVP) (s. Abb. 1) wird seitens NLStBV als verkehrli-

<sup>8</sup> PGT 2018: Verkehrsuntersuchung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans „Erweiterung Gewerbeflächen Limmer“ und zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“, Ortsteil Limmer der Stadt Alfeld vom 16.01.2018

ches Hemmnis für die Leistungsfähigkeit der B 3 eingeschätzt. Stattdessen wird - bei Bedarf - ein Ausbau als vollsignalisierter Knoten empfohlen.

Die Haltung der NLStBV ist auf die aktuelle Verkehrssituation und die voraussichtlich weiter wachsende Verkehrsentwicklung und Bedeutung der B 3 bezogen. Allerdings unterliegt der Mobilitätssektor neuen Entwicklungen, die langfristig zu einer anderen Bewertung des Knotenpunktes führen könnten.

Um verschiedene Optionen für einen eventuellen späteren Ausbau des Knotenpunktes offen zu halten, wird seitens der Stadt ein Freihalten des Platzbedarfs für einen KVP im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Baugrenze und somit die überbaubare Fläche hält einen entsprechenden Abstand zum Knotenpunkt, so dass die für Bau und Betrieb des Kreisels benötigten Flächen (inkl. Böschungen, Seitengraben etc., s. Abb. 1) von Gebäuden freigehalten werden.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden in der festgesetzten Pflanzfläche entlang der B 3 durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Im Bereich zwischen Baugrenze, Pflanzstreifen und potentiell KVP sollten bauliche Anlagen nur zugelassen werden, wenn diese später bei Bedarf (einfach) verlegt werden können. An der Zeissstraße werden die ersten 70 m von der Bundesstraße von Ein- und Ausfahrten freigehalten.

Der deutlich geringere Flächenbedarf innerhalb des Gewerbegebietes für einen vollsignalisierten Knoten ist über o.g. Maßnahmen ebenfalls freigehalten.



Abb. 1: Ausbauvariante Kreisverkehr gem. PGT 2018 (unmaßstäblich vergrößert)

### **Straßenrechtliche Bauverbotszone**

Die straßenrechtliche Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 7 FStrG entlang der B 3 wurde unter Mitwirkung der NLStBV GB Hannover berücksichtigt. Die Baugrenze für Gebäude hält den vorgesehenen Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der B 3 ein. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind in der festgesetzten Pflanzfläche entlang der B 3 durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten werden direkte Zufahrten entlang der freien Strecke der Bundesstraße ausgeschlossen.

### **Sichtfelder**

Auf die Festsetzung von Sichtfeldern kann gemäß Abstimmung mit der NLStBV GB Hannover verzichtet werden. Die Anfahrtsicht ist vollständig außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den ca. 5 m breiten Grünstreifen entlang der Straße gegeben. Der Knotenpunkt liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h. Die Freihaltung einer Annäherungssicht wird somit nicht für erforderlich gehalten. Gleichwohl ist eine entsprechende Sicht durch die von Bebauung freizuhaltenden Leitungstrasse und Bauverbotszone zur B 3 sowie die mit größeren Abständen festgesetzte Baumreihe aus hoch aufgeasteten Alleebäumen grundsätzlich gegeben.

### **Rad- / Fußverkehr**

Das Gebiet ist rad- und fußläufig über die Gewerbestraßen (i.d.R. mit abgesetzten Gehwegen) und über einen kombinierten Rad-/Gehweg parallel zur Bundesstraße (Ostseite) erschlossen. Bei der Entwicklung einer optimalen Anbindung zur B 3 (s.o.) sind die Belange des Rad- / Fußverkehrs bereits im Verkehrsgutachten (PGT 2018) mit berücksichtigt worden.

### **Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Haltestelle „Limmer“ an der B 3 auf Höhe der Straße Bruncker Stieg befindet sich in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet (Luftlinie zur Zeissstraße) und wird durch zwei Buslinien der RVHI Regionalverkehr Hildesheim GmbH angefahren. Die Linie 65 bedient die Strecke Alfeld - Brunkensen - Marienhagen, die Linie 66 die Strecke Alfeld - Gronau - Elze. Über die beiden Linien ist auch eine schnelle (ca. 5 bis max. 20 min) und zumindest zu den Hauptarbeitszeiten stündliche Verknüpfung mit dem Schienenverkehr (Bahnhof in Alfeld, Regionalverkehr mit stündlicher Anbindung u.a. aus Richtung Göttingen und Hannover) und über den dortigen ZOB zu weiteren Buslinien gegeben. Auf diese Weise ist ei-

ne günstige Erreichbarkeit des Gebietes auch für Arbeitnehmer gegeben, die nicht mit dem PKW zur Arbeit fahren wollen oder können.

Im Rahmen nachfolgender Verfahren kann bei relevanter Nachfrage die Einrichtung einer zweiten Haltestellen (z.B. auf Höhe Friedhof / Schule an der B 3) geprüft werden.

### Flugverkehr

Das Plangebiet liegt am Rande eines Jetnachtfliehkorridentes sowie am Rande einer Hubschraubernachtfliehkorridente. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist die Bundeswehr zu beteiligen.<sup>9</sup> Aufgrund der Begrenzung der maximale Höhe baulicher Anlagen auf 118 m NHN und einer Begrenzung der Überschreitung durch untergeordneter Gebäudeteile um maximal 2,5 m, was im Mittel etwa 20 m über Grund entspricht, ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

## 3.3 Landwirtschaftliche Belange

Mit der vorliegenden Planung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um Parabraunerden aus Lösslehm und damit um Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme A-2) muss ebenfalls auf eine Fläche mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit zurückgegriffen werden.

### Baugebiet

Eine Inanspruchnahme guter landwirtschaftlicher Böden für die Ausweisung von Baugebieten ist nur zu rechtfertigen, wenn überwiegende öffentliche Belange für die Bauleitplanung sprechen. In Kap. 1.3 sind die Ziele dieses Bebauungsplans aufgeführt. Weiterhin wird in Kap. 3.1 ausgeführt, dass die Planung der vorausschauenden Erweiterung der gewerblichen Nutzung, verbunden mit der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dient. Diese Ziele überwiegen im vorliegenden Fall die flächenbezogenen landwirtschaftlichen Belange im Plangebiet. Aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Standort-

<sup>9</sup> Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 21.12.2017 zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld (Leine)

gunst des Plangebietes, kommen Alternativstandorte mit vergleichbarer Eignung für die Planung nicht in Betracht.

Zudem besteht das Gebiet der Stadt Alfeld (Leine) zu großen Teilen aus schutzwürdigen Böden (LBEG 2017). Ein Ausweichen auf ertragsschwächere Standorte mit für großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichender Größe und geringer Entfernung zu überregionalen Straßen ist nicht möglich.

Zum allgemeinen Bodenschutzgebot und zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zur Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) finden sich weitere Ausführungen im Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung der definierten Standortkriterien (u.a. Nähe zu überregionalen Straßen, Großflächigkeit, Abstand zu Wohnbebauung, vergleichsweise geringe ökologische Restriktionen) ergibt sich eine herausragende Eignung des Standortes innerhalb der Stadt Alfeld (Leine). Der Entwicklung des Gewerbegebietes sowie dem Erhalt und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen wird Vorrang gegenüber den erkannten Belangen der Landwirtschaft eingeräumt. Eine entsprechende Abwägung ist bereits im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten 27. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

### **Ausgleichsflächen**

Weitere landwirtschaftliche Flächen werden für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches benötigt. Hierbei werden gem. § 15 (3) BNatSchG agrarstrukturelle Belange berücksichtigt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird in ihrem Umfang möglichst gering gehalten.

Im Bereich der Maßnahme A-1 zur Feldlerche wird der landwirtschaftlichen Produktion mit 2.500 m<sup>2</sup> nur eine vergleichsweise geringe Fläche entzogen (per Baulast als Ausgleich gesichert). Die naturschutzgerechte Bewirtschaftung der Fläche bleibt in Händen des Landwirts, dem ein finanzieller Ausgleich / Zusatzeinkommen vertraglich zugesichert wird.

Für die Maßnahme A-2 wird ein Teil einer vergleichsweise kleinen (rd. 1,8 ha) städtischen Fläche genutzt, die bereits für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und von Leine und einem Altarm umschlossen ist. Diese Fläche im Niederungsbereich und im Überschwemmungsgebiet der Leine wird für eine sukzessive Auenentwicklung genutzt und die an den Gewässern bereits bestehende Biotope ausgeweitet und aufgewertet. Für das besondere Naturschutzpotential der Fläche und die Entwicklung als Ausgleichsfläche sprechen auch die Aussagen von Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim (LRP 1993) und Landschaftsplan der Stadt Alfeld (LP 1996) sowie der Gewässerentwicklungsplan für die Leine

(GEPL 2002) (s. Kap. 6.2). Gemäß RROP (2016) liegt die Fläche in einem ‚Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft‘, das LROP (2017) weist dem Verlauf der Leine ein ‚Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)‘ zu.

Aufgrund der besonderen Eignung der Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes wird der Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme Vorrang gegenüber den erkannten Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

### **Grunderwerb, Erschließung**

Der Grunderwerb ist über privatrechtliche Verträge mit dem Eigentümer erfolgt. Betriebliche Notlagen ergeben sich aufgrund der Flächeninanspruchnahme für das Gewerbegebiet (rund 4 ha) nicht. Die Gewerbegebietsfläche liegt an der Bundesstraße 3 und weist einen rechteckigen Zuschnitt auf. Dadurch ist sowohl eine gewerbegebietstypische Bebauung als auch eine sinnvolle Bewirtschaftung der großen verbleibenden Restflächen möglich. Der Zuschnitt ist sowohl mit den Eigentümern als auch mit dem Bewirtschafter abgestimmt.

Da es sich um ein großes zusammenhängendes Flurstück handelt, bleibt es weiterhin über die Zeissstraße und die Verlängerung der Siemensstraße umfassend erschlossen. Im Zuge der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet wird dafür Sorge getragen, dass eventuelle Drainagesysteme der angrenzenden Flächen funktionsfähig bleiben. Auf die Sicherung der Drainagen wird auch in den Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen.

## **3.4 Wasserwirtschaft**

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Südost durch Anschlüsse an die städtische Regenwassersammelleitung (DN 1.400) in der Zeissstraße, die anschließend die Bundesstraße kreuzt und unmittelbar in ein Regenrückhaltebecken (RRB) der Stadt Alfeld mündet. Das RRB wurde hinsichtlich seiner Dimensionierung so ausgelegt, dass das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 grundsätzlich mit aufgenommen und entsprechend zurückgehalten werden kann.

Für den Anschluss an den öffentlichen RW-Kanal ist ein gesonderter Entwässerungsantrag zu stellen. Im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung zu einem hinreichend detaillierten Bebauungskonzept für das Gewerbegebiet lassen sich die Einleitungsmengen und die Dimensionierung der Anschlussleitungen ggf. deutlich reduzieren, wenn der Abfluss z.B. durch einen höheren Anteil an Vegetationsflächen, umfassende Dachbegrü-

nungsmaßnahmen und sickerfähige Flächenbefestigungen mit Drainage oder ggf. Rückhalteinrichtungen auf den Gewerbegrundstücken verzögert wird.

Die externe Ausgleichsfläche (Maßnahme A-2) befindet sich in einem Vorranggebiet der Trinkwassergewinnung nach LROP (2017). Unmittelbar angrenzend liegt die Schutzzone III vom Trinkwassergewinnungsgebiet ‚Eimser Weg‘. Aus den vorgesehenen Maßnahmen (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, Auenentwicklung) sind keine negativen Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz zu erwarten.

Zu den Oberflächengewässern und den Grundwasserverhältnissen des Plangebietes finden sich weitergehende Erläuterungen in den Kapiteln 6.1 und 6.2 des Umweltberichtes.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das bestehende angrenzende Gewerbegebiet ‚Limmer-West‘ ist durch diverse Ver- und Entsorgungsleitungen umfassend erschlossen.

In der südlich unmittelbar angrenzenden Zeissstraße befinden sich öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sowie diverse Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, sowie Gas- und Trinkwasserleitungen.

Westlich der B 3 verläuft eine Trinkwasserleitung, innerhalb des Geltungsbereichs eine unterirdische 20kV-Stromleitung. Östlich der B 3 liegen Gas- und Telekommunikationsleitungen. Südlich und deutlich weiter westlich verlaufen Stromfreileitung (110 kV / 220 kV).

#### 20kV-Stromleitung (im Plangebiet)

Die parallel zur Bundesstraße im Gewerbegebiet verlaufende unterirdische 20 kV-Stromleitung der Überlandwerke Leine GmbH (ÜWL) ist nachrichtlich in der Planzeichnung wiedergegeben. Auch unter den Hinweisen des Bebauungsplans wird auf die Leitung und u.a. die einzuhaltenden Schutzabstände hingewiesen. Die vorgesehene Baumreihe parallel zur Bundesstraße hält gemäß textlicher Festsetzung einen Abstand von mind. 3 m zur Stromleitung ein.

Zugunsten des Versorgungsträgers (ÜWL) ist textlich und zeichnerisch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Recht wird durch den Bebauungsplan nicht abschließend begründet; eine zusätzliche Absicherung im Grundbuch ist erforderlich.

Sollte eine 20-kV-Transformatorstation erforderlich werden<sup>10</sup>, ist diese grundsätzlich innerhalb des Gewerbegebietes zulässig.

---

<sup>10</sup> Stellungnahme Überlandwerk Leinetal GmbH (ÜWL) vom 29.09.17

### **Stromfreileitungen (außerhalb vom Plangebiet)**

Die Leitungsschutzbereiche<sup>11</sup> der Freileitungen im Süden sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 nicht betroffen.

Der Bebauungsplan hält erheblichen Abstand (ca. 220 bis 270 m, im Norden ca. 140 m) zur 220 kV-Leitung ein. Zur 110 kV-Leitung besteht ein Abstand von mind. 50 m und deutlich darüber hinaus. Aufgrund der großen Abstände sind keine negativen Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet durch die Freileitungen zu erwarten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie auch sonst ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind per textliche Festsetzung ausgeschlossen.

### **Löschwasser / Feuerwehrezufahrten**

Wie eine Prüfung der Purena GmbH als zuständiger Wasserversorger ergab<sup>12</sup>, kann die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz von 1.600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden<sup>13</sup> über das öffentliche Trinkwassernetz mit der DN 150 Leitung in der Zeissstraße sichergestellt werden. Auf Höhe des Baugebietes sind zwei ausreichend leistungsfähige Hydranten vorhanden.

Die Stadt Alfeld (Leine) stellt somit die Löschwasserversorgung für das ortsübliche Brandrisiko sicher (Grundsatz). Die Inhaber besonders brandgefährdeter oder ungünstig gelegener baulicher Anlagen haben grundsätzlich den daraus erwachsenen Gefahren durch eine eigene ausreichende Löschwasserversorgung selbst vorzubeugen. Hierauf wird in den Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen.

Über zu errichtende Zufahrten müssen die bebauten Grundstücke für die Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Zuwegungen, Umfahrten und Flächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Richtfunktrassen**

Durch die Festsetzungen zur maximalen Bauhöhe sind Bauwerke höher als 20 m über Bestandsgelände nicht zu erwarten. Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken kann daher ausgeschlossen werden.

---

<sup>11</sup> Stellungnahmen Avacon Netz GmbH (110kV) vom 18./19.09.17, TenneT TSO GmbH (220kV) vom 15.+18.09.17.

<sup>12</sup> Stellungnahme Purena GmbH vom 01.03.18

<sup>13</sup> Stellungnahme Landkreis Hildesheim vom 12.10.17

### 3.6 Immissionsschutz

Bei der geplanten Gewerbeansiedlung ist von Emissionen vor allem in Form von Lärm auszugehen. Als mögliche Schallquellen sind insbesondere der zu erwartende LKW-Verkehr sowie betriebsbedingte Anlagen (z.B. Produktions- und Lüftungsanlagen) zu nennen. Aktuell besteht eine Nachfrage für einen metallverarbeitenden Betrieb (Firma Ronge Profil GmbH). Weitere Emissionen (Geruch, Staub, Luftschadstoffe etc.) sind ausgehend von diesem Betrieb nicht zu erwarten. Jeweilige Untersuchungen könnten andernfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden.

Als empfindliche, schutzbedürftige Nutzungen sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Wohnbebauungen im Norden (Godenau, Am Rothenberg) und im Süden (Wohngebiete von Limmer, östlich der B 3) zu beachten.

Zu den Lärmimmissionen wurde ein Fachgutachten zum Bebauungsplan (GTA 2018) erstellt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) zusammenfassend erläutert (Kap. 7.2.1 ‚Schutzgut Mensch‘). Im Ergebnis der Abwägung (s. Kap. 7.2.1) sind keine Emissionskontingente erforderlich, da die marginale Überschreitung der Orientierungswerte (max. um 0,5 dB) im Bereich der südöstlich gelegenen Wohngebiete von Limmer zumutbar ist, angesichts des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Gewerbeentwicklung.

Darüber hinaus ist auch das Plangebiet selbst von Lärmimmissionen ausgehend von der Bundesstraße 3 betroffen. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt aus denen sich erforderliche Schalldämmmaße für das Gewerbegebiet ableiten lassen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Wohnnutzungen sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Nach derzeitigem Stand ist beabsichtigt, Büro- und Sozialräume westlich vom geplanten Produktionsgebäude und somit außerhalb der Lärmpegelbereiche anzuordnen. Zu den Lärmschutzanforderungen finden sich detailliertere Ausführungen im Kap. 7.2.1 ‚Schutzgut Mensch‘ (Umweltbericht).

### 3.7 Bauwirtschaft

Durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)<sup>14</sup> wird auf die weiter westlich gelegene Salzstockhochlage und die Lage des Plangebietes formal in der Erd-

<sup>14</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Stellungnahme vom 05.10.2017

fallgefährdungskategorie 1<sup>15</sup> hingewiesen. Erdfälle sind dem LBEG im Planungsbereich nicht bekannt. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Mit der Stellungnahme des LBEG werden Hinweise zur geotechnische Erkundung des Baugrundes gegeben und auf die Verdichtungsempfindlichkeit der betroffenen Böden hingewiesen.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Beeinflussungsbereich des ehemaligen Kalibergwerks Desdemona. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen gemäß LBEG nicht zu rechnen.

Im Rahmen der Baudurchführung sind die Belange des Bodenschutzes (s. Hinweise zum Bebauungsplan und Aussagen im Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu beachten. Die Böden im Plangebiet weisen teilweise hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist ein Befahren mit Baumaschinen in den von baulichen Anlagen freizuhaltenen Bereichen zu vermeiden.

### 3.8 Boden, Natur und Landschaft

Ausführungen zum Boden (u.a. Schutz besonderer Bodenfunktionen) sowie Natur und Landschaft befinden sich im Umweltbericht (Teil B der Begründung).

### 3.9 Altablagerungen / Kampfmittel

Die Auswertung des thematischen Kartenservers des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und die Mitteilung des Landkreises Hildesheim<sup>16</sup> ergaben keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten im Plangebiet selbst.

<sup>15</sup> „Lösliche Gesteine im Untergrund liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückgeführt wird. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr“  
LBEG (o.J.) Tabelle: Kategorien der Erdfallgefährdung

<sup>16</sup> Landkreis Hildesheim, Stellungnahme vom 12.10.17

Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich allerdings eine Altlast im Einmündungsbereich der Industriestraße in die Zeissstraße. Sie ist im Bebauungsplan Nr. 4 ‚Limmer-West II‘ durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Gemäß Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim<sup>16</sup> finden aktuell Sanierungsarbeiten an der Altablagerung statt, deren Ende derzeit nicht absehbar ist. Für den Fall, dass es in diesem Zusammenhang einer Erweiterung der Sanierungsmaßnahmen z. B. durch die Errichtung weiterer Sanierungsbrunnen, Messstellen o. ä. bedarf, dürfen diese nicht durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung beeinträchtigt bzw. verhindert werden. Derzeit sind diese Erweiterungen nicht vorgesehen.

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Stadt Alfeld (Leine) sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden.

Da eine Kampfmittelbelastung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dem jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbilder (‚alliierte Luftbilder‘) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst<sup>17</sup> durchführen zu lassen. Hierauf wird auch in den Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen.

### 3.10 Denkmalpflege

Archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten ist allerdings nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

<sup>17</sup> Kampfmittelbeseitigungsdienst im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Marienstraße 34, 30171 Hannover.

## 4 Durchführung des Bebauungsplans

### 4.1 Kosten / städtebaulicher Vertrag / sonstige Maßnahmen

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans (z.B. bodenordnende Maßnahmen, städtebaulicher Vertrag) sind nicht erforderlich.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans wird eine Neustrukturierung des Flurstücks erforderlich. Dieses ist über privatrechtliche Verträge gesichert.

Da die Fläche mit Straßen und Leitungen bereits voll erschlossen ist, fallen keine Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären. Eventuelle Kosten für Leitungsanschlüsse sind von den jeweiligen Bauherren zu tragen.

## 5 Verfahren

### Frühzeitige Beteiligung

Anhand einer ausgelegten und im Internet bereit gestellten Vorentwurfsfassung von Planzeichnung und Begründung sowie textlichen Festsetzungen und Hinweisen wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 25.09. bis einschließlich 25.10.2017 durchgeführt. Die Auslage wurde ortsüblich in der Alfelder Zeitung vom 16.09.2017 bekannt gemacht.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich der benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 13.09.17 gemäß § 4 (1) BauGB entsprechend § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bis zum 16.10.17 aufgefordert.

Hinweise und Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Hinweise der Leitungsträger zu Schutzbereichen von Leitungen wurden, wie im Kap. 3.5 erwähnt, berücksichtigt.

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zu den Baugrundverhältnissen finden sich im Kap. 3.7 (Bauwirtschaft). Der Hinweis zur Ausgleichsfläche (Vorranggebiet Trinkwasser) ist im Kap. 3.4 (Wasserwirtschaft) berücksichtigt.



Die seitens LBEG und der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim angeführten besonders zu schützenden Bodenfunktionen (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) sind im Kap. 3.3 (Landwirtschaft) zum Vorentwurf angesprochen gewesen und werden mit der vorliegenden Entwurfsfassung des Umweltberichts weiter gewürdigt. Der Anregung zur Inanspruchnahme weniger bedeutender Böden wird im Rahmen der dargelegten Abwägung nicht gefolgt.

Die vom Landkreis Hildesheim angefragten Vorgaben des Schallschutzgutachtens liegen inzwischen vor und werden im Kap. 3.6 (Immissionsschutz) sowie im Kap. 7.2.1 (Schutzgut Mensch) des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde zur Altablagerung wurden in Kap. 3.9 ergänzt.

Aufgrund der Hinweise der Landwirtschaftskammer finden sich ergänzende Erläuterungen zum Flächenzuschnitt, zur Erschließung und zu Drainagen im Kap. 3.3.

Änderungen der Planung haben sich aus den Anregungen und Hinweisen nicht ergeben.

### **Sonstige Änderungen im Vergleich zur Vorentwurfsfassung**

Begründung und Umweltbericht sowie die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen wurden weiter fortgeschrieben.

Als Ergebnis der weiteren Abstimmung mit der NLStBV GB Hannover wurde die Baugrenze um ca. 2 m nach Westen verschoben, so dass die 20m-Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße vollständig von Gebäuden freigehalten wird. Das gilt auch für die Fläche eines eventuellen Kreisverkehrsplatzes gemäß Verkehrsgutachten (PGT 2018). Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Zeissstraße wurde auf 70 m von der Bundesstraße aus erweitert.

Aufgrund des etwas größeren Abstandes mit Bebauung zur Bundesstraße sowie zur Freihaltung der möglichen Fläche eines Kreisverkehrsplatzes wurde das Gewerbegebiet zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vergrößert: die Breite des Geltungsbereiches von 130 m auf 135 m und die Länge von 270 m auf 300 m.

Zur Entwurfsfassung wurde die Ausgleichsfläche für die Feldlerche (und andere Feldvogelarten) konkretisiert.