

TEIL A (Begründung – allgemeiner Teil)

1 Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Grundlagen

Zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Bauflächen für Industrie und Gewerbe sollen im Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) - Ortsteil Limmer - neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Mit dieser Planung wird das bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet ‚Limmer-West‘ nach Norden weiterentwickelt.

Eine konkrete Ansiedlungsplanung besteht für den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Die in der Stadt Alfeld (Leine) bereits ansässige Firma Ronge Profil GmbH möchte sich erweitern und dabei ihren Standort räumlich verlagern.

Für diesen Bereich wird im Umfang von 4,0 ha parallel zu dieser 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ aufgestellt.

Zudem benötigt die Firma Erweiterungsoptionen im direkten räumlichen Zusammenhang von weiteren ca. 7 ha. Zwei andere Betriebe aus Alfeld beabsichtigen ebenfalls erhebliche Erweiterungen bzw. Verlagerungen von Standorten. Sobald sich diese Planungen konkretisiert haben, ist von einem kurzfristigen Flächenbedarf für weitere mind. 3 ha auszugehen. Insgesamt wird daher zunächst eine 14,4 ha große Fläche überplant.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die Grundzüge der Bodenordnung in einer Gemeinde dar und schafft noch keine Baurechte. Änderungen sind jederzeit mit einem neuen Verfahren möglich, wenn sich auf längere Sicht ein geringerer oder auch größerer Flächenbedarf ergibt, als aktuell absehbar.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der 14,4 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich ausschließlich auf einer Teilfläche des Flurstücks 21 / 16 (Flur 2/ Gemarkung Limmer) nördlich des Ortsteils Limmer entlang der Bundesstraße 3 (‚Alte Heerstraße‘), welche die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet. Er wird im Süden durch die Siemens- und die Zeissstraße begrenzt und schließt damit an die südlich bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen (Limmer-West) an. Weiterhin befindet sich dort das Umspannwerk Godenau, von welchem mehrere Hochspannungsleitungen ausgehen, welche am südlichen Rand abschnittsweise auch innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen. Im

TEIL B (Begründung - Umweltbericht)

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

8.5.1 Standortalternativen

Für den getroffene Standortauswahl waren folgende Gründe wesentlich (s.a. Kap. 2 Standortbegründung):

- An diesem Standort sind Flächen in großzügigem Zuschnitt vorhanden, so dass der Bedarf auch an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen erfüllt werden kann.
- Der Standort schließt direkt an das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet ‚Limmer-West‘ an, es erfolgt somit eine sinnvolle räumliche Konzentration gewerblicher Nutzungen.
- Er ist durch die Zeissstraße im Süden verkehrlich bereits erschlossen. Da die Zeissstraße direkt in die B 3 einmündet, ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Regenwasser- und Schmutzwasserkanal sind in ausreichender Dimensionierung in der Zeissstraße vorhanden.
- Die Stadt Alfeld als Mittelzentrum hat an diesem Standort die besten Voraussetzungen, ihren Auftrag zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zu erfüllen.
- Aufgrund der relativ siedlungsfernen Lage wird - vorbehaltlich weiterer Untersuchungen - nicht mit gravierenden Immissionskonflikten gerechnet.
- Der Standort erweist sich - auch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen - bezüglich naturschutzfachlicher sowie wasserrechtlicher Belange als relativ konfliktarm.
- Es besteht ein auf diesen Standort gerichtetes konkretes Ansiedlungsinteresse. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gegeben, so dass diesem Interesse kurzfristig entsprochen werden kann.

Besser geeignete Alternativstandorte für großflächige, produktionsorientierte Betriebe bieten sich im Bereich der Stadt Alfeld (Leine) nicht an. Unter Berücksichtigung der definierten Standortkriterien (u.a. Nähe zu überregionalen Straße, Großflächigkeit, Abstand zu Wohnbebauung, vergleichsweise geringe ökologische Restriktionen) ergibt sich eine herausragende Eignung des Standortes innerhalb der Stadt Alfeld (Leine). **Die Weiterentwicklung entspricht einer konsequenten, nachvollziehbaren städtebaulichen Konzeption.**

Die überplante Fläche ist außerdem bereits seit langem für eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen. Die Erschließungsmaßnahmen zum südlich angrenzenden Gewerbe-

be- und Industriegebiet (B-Plan Nr. 4 „Limmer-West II“ von 2003) wurde auf eine nördliche Weiterentwicklung ausgelegt (z.B. Straßenausbau, Kanaldimensionen, bereits vorbereitete Kanalanschlüsse, großes RRB). Für die Fläche (auch in vergleichbarem Umfang und Zuschnitt) wurde 2009 bereits eine weitere gewerbliche Entwicklung als 21. Änderung des Flächennutzungsplans bis in den Entwurf ausgearbeitet, damals allerdings nicht zum Abschluss gebracht.

Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Stadt Alfeld (Leine) der Entwicklung von Gewerbeflächen sowie dem Erhalt und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen an diesem Standort Vorrang gegenüber den erkannten sonstigen Belangen insbesondere des Flächen- und Bodenschutzes und des Landschaftsschutzes eingeräumt.

8.5.2 Ausführungsalternativen

Insgesamt wird landwirtschaftlich genutzte Fläche im Umfang von 14,4 ha durch die Flächennutzungsplanänderung überplant. Dieser notwendige Umfang (s. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) ergibt sich aus dem aktuellen Bedarf der stark expandierenden Firma Ronge Profil GmbH von 4,0 ha (s. B-Plan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“) und den nach Angaben des Betriebes notwendigen Erweiterungsoptionen im direkten räumlichen Zusammenhang von weiteren ca. 7 ha. Die Fa. Ronge hat sich den gesamten Vierzigmorgenkamp privatrechtlich unbefristet gesichert und kann nach Bedarf entsprechende Flächen zu ausgehandelten und fixierten Bedingungen erwerben.

Zudem beabsichtigen zwei andere Betriebe erhebliche Erweiterungen bzw. Verlagerungen von Standorten. Hier ist zunächst von weiteren mind. 3 ha Flächenbedarf auszugehen.

Für eine vorausschauende Flächenplanung erscheint der Umfang somit angemessen, alternative Flächengrößen und -zuschnitte waren nicht zu prüfen. Änderungen dieser vorbereitenden Bauleitplanung (noch keine Baurechte) sind möglich, wenn sich auf längere Sicht ein geringerer oder auch größerer Flächenbedarf ergibt, als aktuell absehbar.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die Grundzüge der Bodenordnung in einer Gemeinde dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) sind Planungsalternativen innerhalb des Standortes (z.B. durch Gebäudestellung, Flächenaufteilung etc.) zu prüfen. Beeinträchtigungen sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren und beruhend auf die Eingriffsbilanzierung auszugleichen.

8.5.3 Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

Die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (s. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) begründet sich aus den fehlenden Standortalternativen. Dabei wurden auch Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebiet der Stadt Alfeld geprüft.

Angeichts der aktuell benötigten Flächengröße Fa. Ronge (4,0 ha, bis zu 200 m lange Produktionshalle) und der angestrebten Reserveflächen des F-Plans für weitere Expansionen der Fa. Ronge im direkten räumlichen Zusammenhang (weitere ca. 7 ha) und ggf. weiteren Betrieben war in diesem Fall die auf allgemeine Ortskenntnis der städtischen Fachplanung beruhende Sachlage ausreichend, um festzustellen, dass solche Flächengrößen nicht im Innenbereich des Stadtgebietes verfügbar sind.

Im unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet (B-Plan Nr. 4 „Limmer-West II“) sind zwar einzelne Grundstücke verfügbar, diese werden derzeit aber ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Erschließungsstruktur (u.a. Stichstraßen mit Wendehämmern) sollen diese Flächen kleineren bis mittelgroßen Betrieben vorbehalten bleiben.