

STADT ALFELD (LEINE)

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

- Begründung -

1. Aufstellungsbeschluss

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

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

2. Planbereich

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

Diese sind bereits bebaut und befinden sich in Privatbesitz.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer“ schließt durch Nr. 3 der textlichen Festsetzungen die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO komplett aus. Dadurch ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen, Stellplätze, Gartengerätehäuser u.ä. ausgeschlossen. Sämtliche bauliche Anlagen und sonstige versiegelte Flächen dürfen somit max. 40% der Grundstücksfläche erreichen.

Im Hinblick auf die durch den Bauträger mit durchschnittlich 470 m³ Größe verkauften Grundstücke bleiben somit nur 188 m² Grundfläche für sämtliche baulichen Anlagen, Zufahrten und Wege.

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

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

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

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

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

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

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht notwendig.

Eine Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist aber nach wie vor notwendig.

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

5. Verfahren

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

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