

## Protokoll über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 25.09.2019  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:42 Uhr  
Ort, Raum: Großer Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Alfeld (Leine),  
Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Beigeordneter Oliver Wöhler

#### stellvertretene Vorsitzende

Ratsfrau Heike Lietz

#### Beigeordneter

Beigeordneter Werner Neumann

Beigeordneter Wolfgang Wiek

#### Mitglied

Ratsherr Jörg Sachs

Ratsherr Jörg Schaper

Ratsherr Guido Franke

### **Abwesend:**

#### Mitglied

Ratsfrau Katja-Susann Driemel

### Öffentlicher Teil

- 1. Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende, **Herr Wöhler**, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

## 2. **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 13.06.2019**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## 3. **Wohnbaulandentwicklung; - Mündlicher Bericht der Verwaltung**

**Herr Stellmacher** trägt die Position der Verwaltung zum Thema „Ausweisung von Bauland ja/nein?“, „in welcher Größenordnung“ und „an welcher Stelle im Stadtgebiet“ vor. Er bittet die Mitglieder im Ausschuss diesen Themenkomplex mit Bedacht und wohl überlegt zu diskutieren. Es handelt sich um eine der zentralsten Fragen der Stadtentwicklung.

Bevor Herr Stellmacher auf die vier wesentlichen Aspekte dieses Themenkomplexes eingeht, als da wären „Leitbild“, „Demographie“, „Bedarf an Bauplätzen“ und „Standortfragen“, nutzt er die Gelegenheit, auf den in der Öffentlichkeit erhobenen Vorwurf „Bauland-Blockade“, einzugehen. Er weist diesen Vorwurf für sich und seine Mitarbeiter entschieden zurück, indem er auf die gültige Beschlusslage des Rates hinweist, die die Verwaltung ausführt, und darlegt, dass zur Zeit über 20 Baugrundstücke von der Stadt angeboten werden, weitere 15 Einheiten sich in Vorbereitung befinden und durch das Baugebiet Königsruh ca. ein weiteres Dutzend Baugrundstücke dazu kommt.

Den Ausführungen zum Leitbild schließen sich demographische Fakten an, die die besonderen Bedingungen in der Stadt Alfeld (Leine) skizzieren. Die Strategie, auf den Bestand zu setzen, habe sich bewährt: Trotz des Verlustes von über 3.000 Einwohnern in den letzten 15 Jahren, sei dieser erhebliche Verlust im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Sterbefälle minus Geburten) auch signifikant durch Leerstand im Stadtbild ablesbar.

Anhand von Beispielen zeigt Herr Stellmacher auf, dass der einschlägige demographische Wandel durch ein positives Wanderungssaldo auch auszugleichen sei. Auch weiterhin „ticke“ dadurch „in unserem Stadtgebiet eine Zeitbombe“. Neue Bauplätze würden das Leerziehen des Bestandes weiter beschleunigen. Gerade dieser Zusammenhang ist der Kern der Problematik: Jedes neue Baugrundstück kann zu einem weiteren Leerstand führen. Ausführungen zu der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung folgen.

Herr Stellmacher plädiert auch weiterhin für eine besonnene Haltung. Bei der weiteren Ausweisung von neuen Bauplätzen sollte die sog. Innenentwicklung im Vordergrund stehen – entsprechend dem städtischen Leitbild, d. h. neue Bauplätze im Siedlungsbestand und nicht an den Siedlungsändern im sog. Außenbereich.

Als Vorteile der sog. Innenentwicklung führt Herr Stellmacher folgende Aspekte auf:

- Nutzung und Erhaltung der bestehenden Infrastruktur

- Keine neue, zusätzliche und zu unterhaltende Infrastruktur schaffen
- Ermöglichung umwelt- und klimafreundlicher Mobilität durch kompakte Siedlungsform, Nutzungsmischung und kurze Wege
- Kein weiterer Verbrauch von Natur und Landschaft
- Neubauten entstehen in etablierten Siedlungsbereichen („Schule da“, „KiTa da“, „Bus da“, Einkaufsmöglichkeiten da“, etc.)

Abschließend erläutert Herr Stellmacher die Darstellung der 20. Flächennutzungsplan-Änderung und informiert über den Sachstand zum Baugebiet Königsruh.

**Herr Beushausen** bestätigt, dass es tatsächlich einige wenige Bauherren gegeben habe, welche keinen geeigneten Bauplatz gefunden hätten. Demgegenüber stünden aber etliche Bauherren, welche in den letzten Jahren ein Wohngebäude errichtet hätten.

Er erläutert das Vorhandensein von Wohnbauflächen und Baulücken in Alfeld und den Ortsteilen und verweist explizit darauf, dass die Verwaltung jederzeit für Beratungsgespräche mit Bauwilligen zur Verfügung stehe.

**Herr Wiek** verweist auf eine Aussage von Herrn Behrens in der Alfelder Zeitung, wonach die Stadt Alfeld (Leine) nicht ausreichend neue Baugebiete ausweisen würde. Herr Wiek erinnert an den seinerzeitigen Ratsbeschluss, der eine verstärkte Konzentration auf die Innenverdichtung befürwortet habe.

**Herr Wöhler** ist der Meinung, dass unbedingt neue Baugebiete ausgewiesen werden sollten. Auch dem Leitbild der Stadt würden neue Baugebiete nicht im Wege stehen.

**Attraktive Baugebiete seien ein Standortfaktor**, den es zu berücksichtigen gelte, auch in Konkurrenz zu anderen Städte. Ansonsten würden bauwillige Bürger in andere Kommunen abwandern, was auf keinen Fall gewollt sei. Außerdem müsse man auch für Neubürger attraktive Bauplätze vorhalten.

Herr Wöhler bittet um eine Überprüfung, welche Flächen in potentiellen Baugebieten schon im Eigentum der Stadt seien.

**Herr Beushausen** erklärt, **dass die Verwaltung zu der Aussage, wo Baugebiete ausgewiesen werden könnten, zurückhaltend sei.**

Obwohl beispielsweise die Stadt Gronau neue Baugebiete ausgewiesen habe, seien 80% der Neubauten durch einheimische Bauherren aus der eigenen Region und lediglich 20% durch Neubürger errichtet worden.

Er kritisiert, dass Herr Behrens ihm persönlich eine Verweigerungshaltung zur Ausweisung neuer Baugebiete vorwerfe. Die Haltung der Stadt Alfeld (Leine) sei keine Kapitulation, sondern eine Strategie, die dem Leerstand entgegenwirke.

Herr Beushausen verweist auf das Beispiel der neuen Bundesländer, in denen teilweise eine Vielzahl von Bauplätzen in neuen Baugebieten langfristig nicht verkauft werden konnten. Man dürfe bei der Diskussion auch nicht den demografischen Wandel unberücksichtigt lassen.

**Herr Franke** bemängelt die Qualität des Internetauftritts der Stadt Alfeld (Leine) im Hinblick auf verfügbare Baugrundstücke und Baulücken. Außerdem wäre es vorteilhaft, wenn bei entsprechenden Veranstaltungen intensiver auf Bauwillige mit entsprechenden Angeboten zugegangen werde.

**Herr Wiek** äußert die Meinung, dass durchaus ein neues Baugebiet in kleinerem Maßstab entstehen könne. Herr Behrens hätte fälschlicherweise die Verwaltung beschuldigt, dazu nicht bereit zu sein.

**Herr Neumann** gibt zu bedenken, dass neue Baugebiete durchaus den Haushalt der Stadt belasten würden.

Es müsste aktiv Werbung betrieben werden, damit Menschen vorrangig Bestandsimmobilien erwerben. Es stelle sich die Frage, warum es nicht mehr Zuzüge nach Alfeld gebe. Es sollte u.a. auf die Nachhaltigkeit der „alten“ Gebäude hingewiesen werden.

**Herr Franke** rät, sich bei anderen Fachwerkstädten zu informieren, wie man dort verfähre. Die Bürger müssten Informationen an die Hand bekommen, welche Möglichkeiten überhaupt vorhanden seien.

**Frau Lietz** führt aus, dass in Gronau auch neue Baugebiete ausgewiesen werden. Man sollte in Zukunft neue Baugebiete und vorhandene Immobilien anbieten. Außerdem empfiehlt sie, den Blick in die Zukunft richten, um auch mehr junge Leute nach Alfeld zu holen. Frau Lietz fragt weiterhin, ob es für das Baugebiet „Königsruh“ schon eine Warteliste gebe.

**Herr Stellmacher** erklärt, dass im Liegenschaftsamt eine Warte- bzw. Interessentenliste geführt werde. Einige der Interessenten hätten zwischenzeitlich aber schon andere Grundstücke erworben. Er verdeutlicht, dass z.B. Berufstätige in Hannover allerhöchstens Anfahrtswege ab bzw. bis Elze in Kauf nehmen würden.

Außerdem sollte auch klar sein, dass Abrisskosten bestehender Immobilien teilweise günstiger seien, als Erschließungskosten für neue Baugebiete auf der grünen Wiese.

**Frau Lietz** verweist auf die gute Anbindung an Hannover und Göttingen über die Verkehrswege und insbesondere per Bahn. Schon deshalb allein sei Alfeld ein günstiger Standort.

**Herr Beushausen** berichtet, dass bereits Gespräche mit Grundstücksbesitzern am Antonianger stattgefunden hätten, da dort ggfs. eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Warneseite möglich sei. Er weist nochmals darauf hin, dass auch Lückenschlüsse sehr von Vorteil seien. Die Stadtverwaltung berate gern, sie dürfe jedoch keine maklerähnlichen Aktivitäten an den Tag legen.

**Herr Wöhler** fragt nach einer Prognose, für welches der in der 20. Flächennutzungsplanänderung enthaltenen Baugebiete sich die Verwaltung vorrangig aussprechen würde, wenn man sich den für eine Ausweisung entscheiden würde.

Diese Frage kann gegenwärtig nicht beantwortet werden.

Herr Stellmacher führt aus, dass die Frage nicht so einfach zu beantworten wäre. Über die Vor- und Nachteile, mögliche Restriktionen wie Hochwasserschutz, Lärm und/oder Eigentumsverhältnisse, der potentiellen Flächen wird in einer der nächsten Ausschusssitzungen berichtet.

**Herr Beushausen** betont nochmals, dass versucht werden solle, Baulücken zu schließen. Es seien ca. 50 Bauplätze in Alfeld und den Ortsteilen vorhanden, die bebaut werden könnten. Neue Baugebiete hingegen verursachen hohe Erschließungskosten, die die Stadt Alfeld auf unbestimmte Zeit vorfinanzieren müsse.

**Herr Wöhler** vertritt weiterhin die Meinung, dass die vorhandenen Bauplätze sehr überschaubar und nicht ausreichend seien.

#### 4. **Bebauungsplan Nr. 43 „Im Wambeck“ (3. Änderung);**

- Behandlung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- Vorlage: 279/XVIII

Herr Pippert erklärt, das die Ortsräte den Bebauungsplänen zugestimmt haben.

**- e i n s t i m m i g -**  
**Beschlussvorschlag:**

**Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Wambeck“ der Stadt Alfeld (Leine) wird in der vorliegenden Fassung nebst Begründung beschlossen. § 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Im Wambeck“ wird damit aufgehoben.**

- 5. Bebauungsplan Nr. 5 „Schatzkammer“ (1. Änderung), OT Warzen;**
- Behandlung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- Vorlage: 280/XVIII

**- e i n s t i m m i g -**  
**Beschlussvorschlag:**

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

- 6. Bebauungsplan Nr. 2A „Limmer –Nord – neu -;**  
**Aufhebung des Bebauungsplanes;**  
**Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**  
**Vorlage: 285/XVIII**

**- e i n s t i m m i g -**  
**Beschlussvorschlag:**

**Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A Limmer – Nord – neu – gem. § 10 BauGB. Er beschließt auch die Begründung der Aufhebung.**

Die Beschlussempfehlung des Ortsrates Limmer wird in der Sitzung vorgetragen. Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss sowie Verwaltungsausschuss werden um zustimmende Empfehlung gebeten.

**7. Regionalisierung in Verein "Pro Leinebergland" - Verlängerung der Zweckvereinbarungen "Regionalmanagement", "Mobilitätszentrale" und "Tourismus" bis 2023**  
**Vorlage: 283/XVIII**

Herr Beushausen bittet den Ausschuss, das die Förderperiode des Vereins „Pro Leinebergland“ verlängert werden sollte.

Herr Franke fragt an, ob die Förderung über das Jahr 2024 hinauslaufen sollte.

Herr Beushausen möchte nicht ausschließen, das nochmals eine Antrag gestellt werden muss.

Der Ausschuss möchte den Haushaltsplan des Vereines im Protokoll beigefügt haben.

Der Finanzierungsplan der Haushaltsjahre 2018 – 2021 wird dem Protokoll beigefügt.

**- e i n s t i m m i g -**

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Abschluss der Anschlusszweckvereinbarungen „Regionalmanagement“, „Mobilität“ und „Tourismus“ wird zugestimmt.**

**7.1. Statusbericht Region Leinebergland**  
**Vorlage: 284/XVIII**

Herr Wöhler erklärt, das der Ausschuss den Statusbericht zur Kenntnis genommen hat.

**- z u r K e n n t n i s g e n o m m e n - E n t h a l t u n g 1**

**8. Lärmaktionsplan der Stadt Alfeld (Leine);  
 Mitwirkung der Öffentlichkeit durch Öffentliche Auslage.**  
**Vorlage: 282/XVIII**

**- e i n s t i m m i g -**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt, den Entwurf des Lärmaktionsplanes der Stadt Alfeld (Leine) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung wird öffentlich bekannt gemacht.**

## 9. Mitteilungen der Verwaltung

Keine.

## 10. Anfragen

Herr Neumann erkundigt sich nach dem E-Mobilitätskonzept der Stadt und ob evtl. vorgesehen ist, beim Aldi-Neubau (Neue Wiese) eine Ladestation für E-Autos aufzustellen.

Herr Beushausen führt hierzu aus, dass sich der neue Personalamtsleiter der Stadt Alfeld mit dem Thema E-Mobilität für die Stadt befassen wird und evtl. im nächsten Ausschuss schon Auskünfte zu neuen Ladestationen in der Stadt gemacht werden können.

Im Moment sind am Rathausparkplatz zwei Ladestationen und auf dem ÜWL-Gelände eine Ladestation vorhanden

gez. Oliver Wöhler  
Vorsitzender

gez. Annika Hinke  
Protokollführer