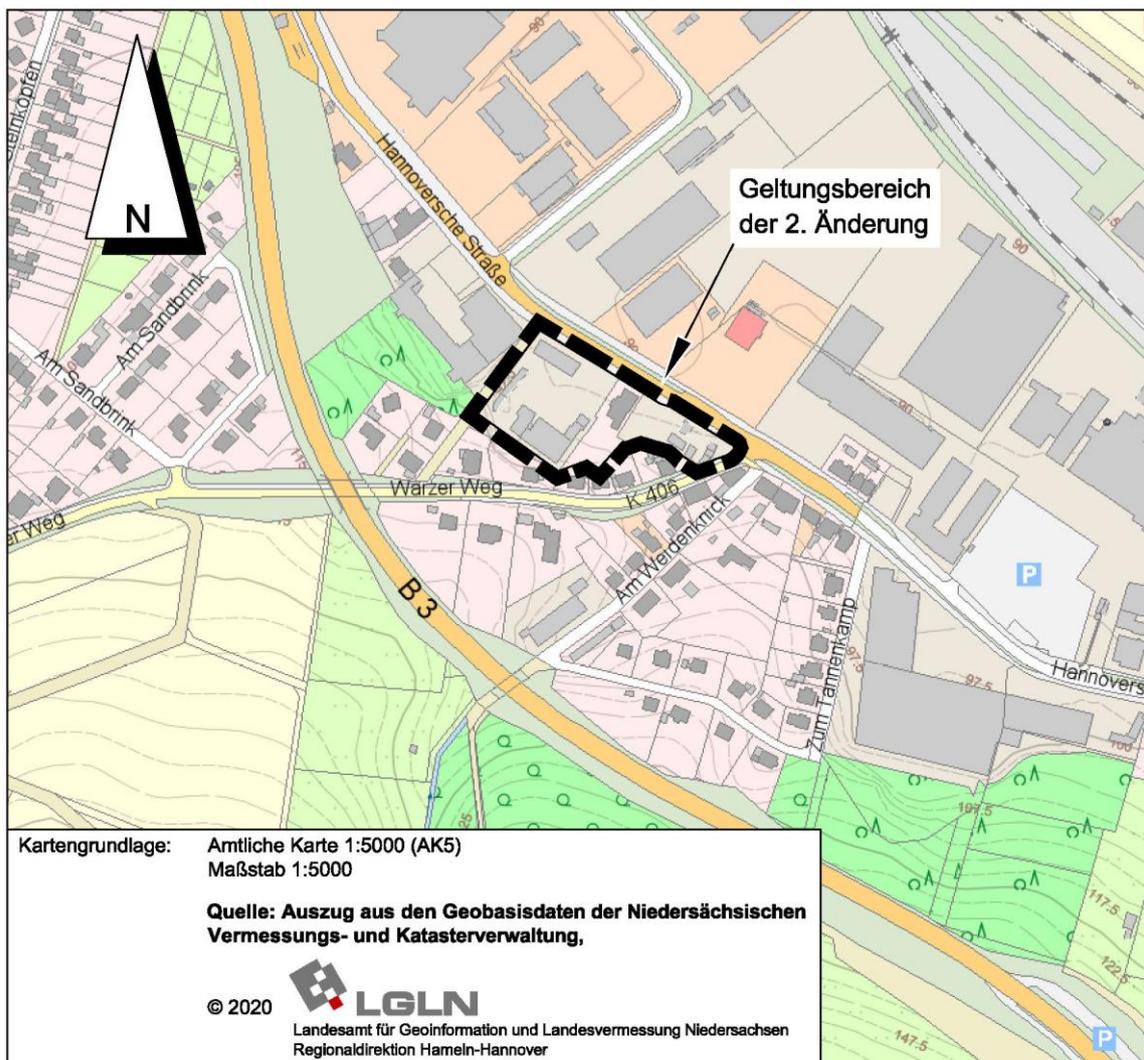


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
22.6.2020			

STADT ALFELD (LEINE)  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 42.2 „NEUE WIESE / LIMMERBURG“  
 2. ÄNDERUNG



## **1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Alfeld (Leine) hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42.2 "Neue Wiese / Limmerburg" beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 2. Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Alfeld (Leine) zwischen Hannoverscher Straße und Warzer Weg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) beinhaltet für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet. Er ist durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen; sie kann aus ihm entwickelt werden.

### **2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der gemäß § 30 (3) BauGB einfache Bebauungsplan Nr. 42.2 "Neue Wiese / Limmerburg" setzt in seiner Fassung der 1. Änderung und Ergänzung für den Bereich seiner 2. Änderung ein Gewerbegebiet fest. Für Einzelhandel sowohl in Gewerbegebieten als auch in Mischgebieten sind inhaltsgleich bestimmte Warensortimente festgesetzt, die hier nicht gehandelt werden dürfen. Außerdem bestehen durch den Bebauungsplan Nr. 42.2, 1. Änderung und Ergänzung, bereits Baurechte die unverändert bestehen bleiben.

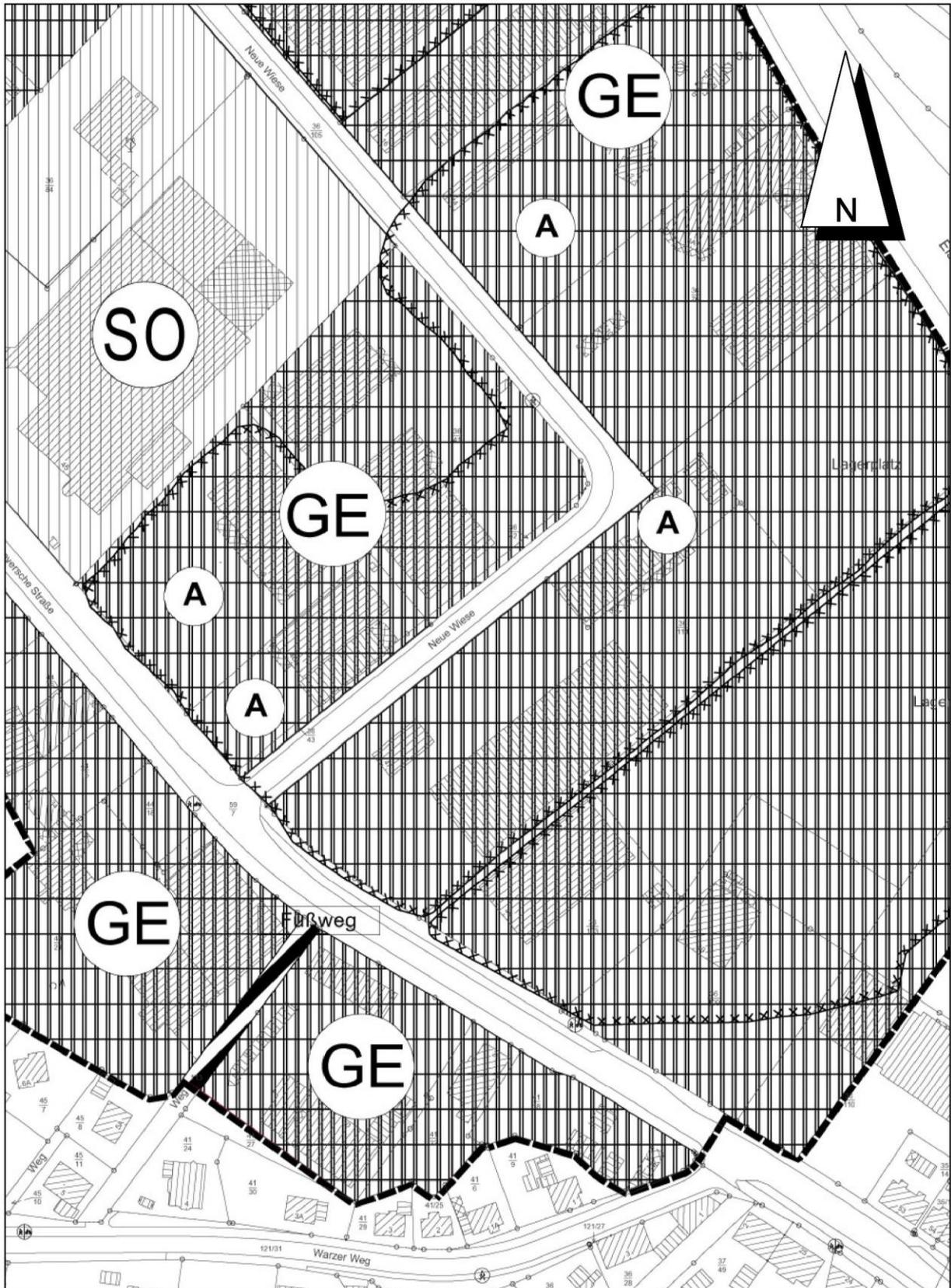
Die 1. Änderung wird im Folgenden auszugsweise im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

### **2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Das Gebiet ist durchgehend bebaut und wurde bislang intensiv gewerblich genutzt. Wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft sind hier nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Neue Wiese / Limmerburg“  
M 1:2.000



### **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Aufgrund der gewerblichen Nutzung, die innerhalb des Änderungsbereichs seit langer Zeit vorhanden war und scheinbar auf Dauer vorhanden bleiben sollte, wurde im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem bestimmte Warensortimente im Einzelhandel ausgeschlossen wurden. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen, so dass es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB handelt. Das bedeutet, dass die Zulässigkeit dessen, was im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt ist, sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) richtet.

In diesem Fall wurde für den Änderungsbereich lediglich die Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO mit einem Ausschluss des Einzelhandels mit bestimmten Warensortimenten festgesetzt.

Nachdem die gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und der betroffene Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, wird nunmehr entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt. Damit werden hier Vorhaben zulässig, die die Bedingungen eines Mischgebietes erfüllen und sich ansonsten nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung ist gesichert.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 aus der 1. Änderung, die sich dort auf Gewerbegebiete bezog, wird hier für das neu ausgewiesene Mischgebiet übernommen. Damit ist in dieser Hinsicht keine inhaltliche Änderung verbunden, weil in der 1. Änderung für Gewerbe- und Mischgebiete dieselbe Ausschlussfestsetzung gilt.

Negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft ergeben sich durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### **4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Gutachterlich wurde festgestellt, dass im Änderungsbereich keine Altablagerungen oder Bodenkontaminationen zu berücksichtigen sind.

#### **4.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert und wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42.2

„Neue Wiese / Limmerburg“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschlossen.

Alfeld (Leine), den

Bürgermeister