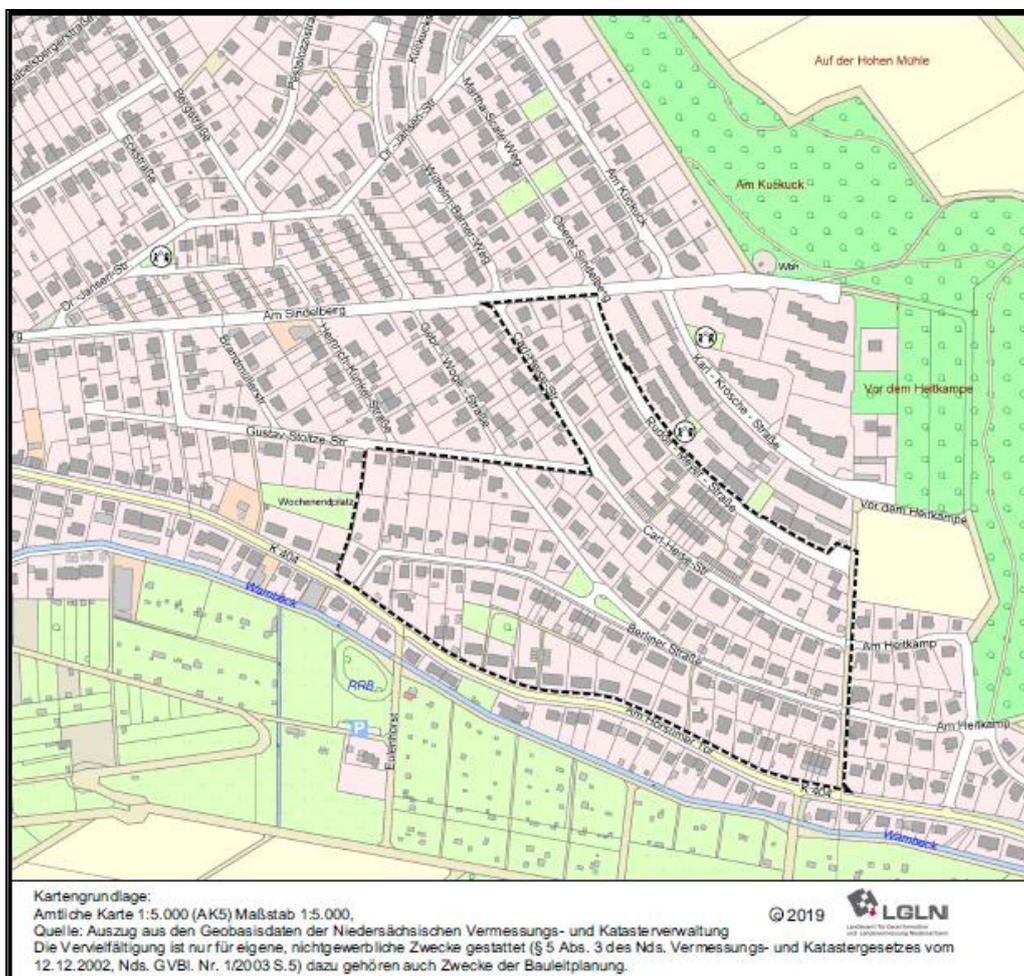


STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 2 A, B, C „Am Hörsumer Tore“, 6. Änderung und Ergänzung

Aufhebung des Originalplans Nr. 2 ABC, dessen 1. Änderung sowie des Teilbereichs der 2. Änderung, der im Bereich der 6. Änderung liegt.



-Entwurf-

Stand der Planung: Oktober 2020 (Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 A, B, C „Am Hörsumer Tore“, 6. Änderung und Ergänzung; Stadt Alfeld (Leine)

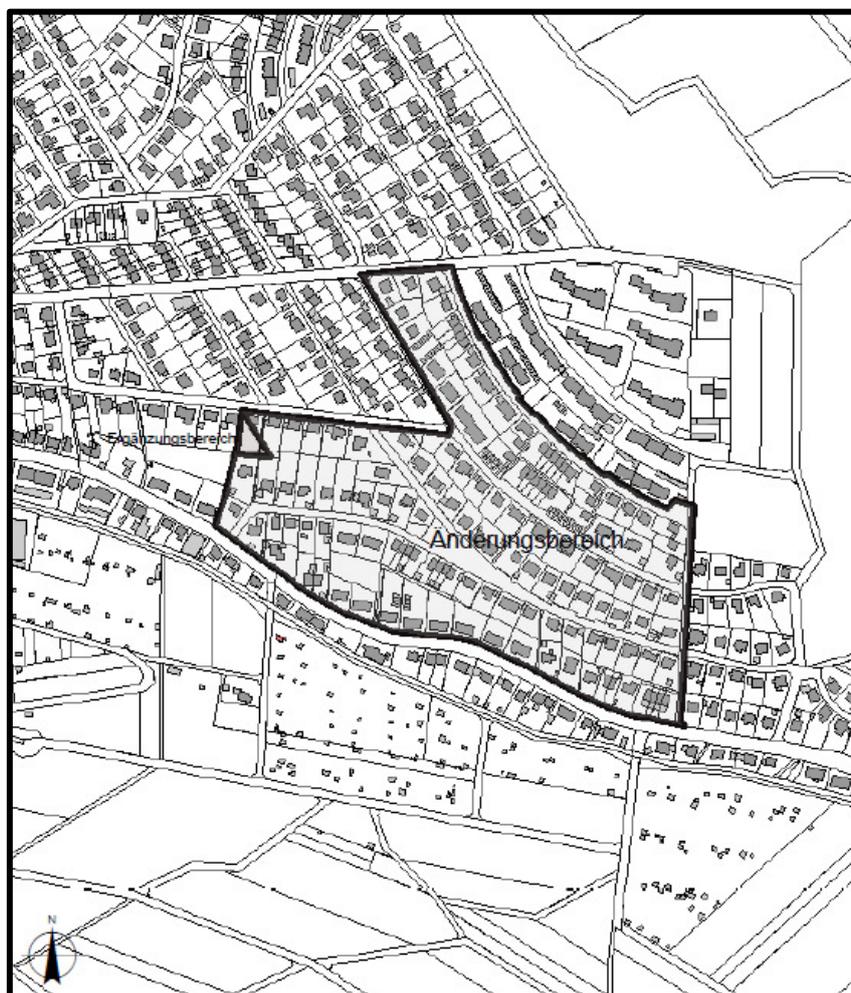
1. Aufstellungsbeschluss

„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 A, B, C „Am Hörsumer Tore“ gefasst.

2. Planbereich

Der Planbereich liegt zwischen den Straßen „Am Hörsumer Tor“ und „Rudolf-Meyer-Straße“, „Gustav-Stolze-Straße“ bzw. „Am Sindelberg“ sowie den Baugebiet „Am Heitkamp“.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 10,84 ha.



Bei der Aufstellung des Originalplans wurden die überbaubaren Flächen sehr eng bemessen. Den heutigen Wohnansprüchen entspricht dies nicht mehr; Erweiterungsmöglichkeiten sind somit sehr begrenzt oder nicht vorhanden. Teilweise können Vorstellbalkone aus diesem Grunde nicht genehmigt werden. Da dies nicht mehr dem üblichen Wohnstandard entspricht, ist eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen dringend notwendig.

Bislang gilt für die nördlichen Grundstücksteile der Originalplan sowie die Baupolizeiverordnung (BPVO), während die restlichen Flächen der Grundstücke gem. § 34 (Baugesetzbuch) BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zu beurteilen sind. Im Bereich der 1. Änderung ist die BauNVO 1962 und in jenem der 2. Änderung die BauNVO 1968 anzuwenden. Diese Mischung von Rechtsvorschriften ist in der Praxisanwendung sehr problembehaftet, da sich auf Nachbargrundstücken teilweise abweichende Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben können.

Außerdem werden die Grundstücke Gustav-Stoltze-Straße 39 und 41 durch den Ergänzungsbereich vollständig in den Planbereich einbezogen. Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurden von beiden Grundstücken jeweils nur eine Teilfläche in den Originalplan Nr. 2 A, B, C aufgenommen.

Die 6. Änderung und Ergänzung soll einerseits die Bebaubarkeit der Grundstücke an heutige Ansprüche anpassen sowie eine einheitliche Anwendbarkeit der planungsrechtlichen Vorschriften bewirken.

Der nördliche Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A, B, C „Am Hörsumer Tore“ wird nicht überplant. Hier besteht eine der wenigen Geschosswohnungsbaubereiche in Alfeld und zudem sind die überbaubaren Flächen so großzügig bemessen, dass gegenwärtig keine Notwendigkeit für eine Änderung besteht.

Die 6. Änderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) entwickelt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die 6. Änderung übernimmt die Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) der rechtskräftigen Pläne/Planänderungen. Geändert wird das Baugebiet von „Reines Wohngebiet“ (WR) in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Nachfolgend werden die Vorschriften des § 3 der BauNVO von 1962, 1968 und der aktuellen Fassung sowie des § 4 BauNVO in der aktuellen Fassung mit ihren jeweils zulässigen Vorhaben aufgeführt. Maßgeblich ist jeweils die Fassung, welche zum Zeitpunkt des Aufstellens des Bebauungsplans bzw. dessen Änderung galt.

§ 3 BauNVO 1962 und 1968 - Reine Wohngebiete

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- (4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 3 BauNVO aktuelle BauNVO – Reine Wohngebiete

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 4 BauNVO aktuelle BauNVO – Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - 4. Gartenbaubetriebe,
 - 5. Tankstellen.

In reinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden andere Nutzungen nur in sehr engem Rahmen zulässig und diese auch nur als Ausnahme gem. § 31 BauGB. Hintergrund ist die Gewährleistung einer möglichst ungestörten Wohnruhe. Dies ist sehr zu begrüßen, stößt aber sehr schnell an Grenzen. Soll beispielsweise auf einem Wohngebäude eine Photovoltaikanlage angebracht werden, welche nicht nur zum Eigenbedarf betrieben werden sondern auch eine Netzeinspeisung erfolgen soll, handelt es sich hierbei um einen Gewerbebetrieb, welcher auch ausnahmsweise nicht im WR zulässig ist. Ebenso ist die berufliche Tätigkeit am PC/im Internet nicht zulässig, obwohl diese keinerlei Störung der Wohnruhe verursacht und sich von der privaten Nutzung des PC-Arbeitsplatzes nicht unterscheidet.

Steuerberater, Ärzte, Heilpraktiker u.ä. freie Berufe sind im Reinen Wohngebiet jedoch in gewissem Maße zulässig, obwohl die Frequentierung durch Besucher bzw. Patienten eine gewisse Unruhe mit sich bringt.

Hier hinkt die Gesetzgebung der Realität hinterher, da entsprechende gesellschaftliche und technische Entwicklungen keinen Eingang in die Vorschrift gefunden haben. Die letzte große Überarbeitung der Baunutzungsverordnung hat bereits Ende der 80er Jahre stattgefunden, die Bekanntmachung erfolgte im Januar 1990.

Um den heutigen Bedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Wohnruhe zu gewährleisten, wird ein Allgemeines Wohngebiet bei gleichzeitigem Ausschluss der Ausnahmen 3 bis 5 festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der GRZ bleibt die Festsetzung identisch. Die nicht anzurechnenden baulichen Anlagen in den älteren Fassungen der BauNVO und die Überschreitungsmöglichkeit der aktuellen Fassung der Vorschrift gleichen sich bzgl. der tatsächlichen Versiegelungsmöglichkeit aus.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls beibehalten. Die drei rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. Planänderungen enthalten die Festsetzungen Z:II oder I+TU. Bei Letzterer Festsetzung können EG und talseitig bewohnbares Untergeschoss Vollgeschosse sein. Faktisch entspricht dies zwei Vollgeschossen.

Als Ausnahme i.S. von § 31 Abs. 1 BauGB ist der Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschosse möglich, sofern dies über die Errichtung von Dachgauben erfolgt. Auf diese Weise können Dachgeschosse besser belichtet werden und der bestehende Wohnraum eine qualitative Aufwertung erfahren.

Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses mittels nachträglichem Einbau von Drempeln oder Änderung der Dachneigung u.ä. ist nicht zulässig. Die Ausnahme bleibt auf jene Fälle beschränkt, in der das sog. 2/3-Dachgeschoss durch den Einbau von Gauben zu einem Vollgeschoss wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mittels Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) hinreichend konkret ist.

4.3 Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind gegenwärtig noch als Bänderstruktur angelegt. Die vorliegende Planänderung setzt künftig Bauteppiche fest. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von drei Metern zur Straße angelegt.

Auf diese Weise werden Anbauten und Balkone möglich, um den heutigen Bedürfnisse der Bewohner zu entsprechen.

An der offenen Bauweise ändert sich nichts.

5. Erschließung

Da es sich um ein vorhandenes Wohnbaugebiet handelt, dessen Anfänge in die 60er Jahre zurückreichen, ist die Erschließung vollständig vorhanden. Private Stellplätze wurden entsprechend der jeweils geltenden Bauvorschriften angelegt. Auch bleiben die im Originalplan und in der 1. Änderung festgesetzten Garagengrundstücke entlang der Carl-Heise-Straße erhalten. Diese sind vorwiegend den kleineren Reihenhausgrundstücken zugeordnet.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt werden kann. Die Versorgung erfolgt über das Trinkwassernetz.

Im Baugebiet und in den direkt angrenzenden Straßen ist eine Vielzahl von Hydranten vorhanden, deren Abstände in den meisten Fällen zwischen 120 und 190 m liegen. Es treten jedoch auch in Einzelfällen Entfernungen zwischen 60 m und 290 m auf. Letzteres trifft insbesondere im östlichen Bereich der Planänderung auf.

In der aktuellen Fassung des Arbeitsblattes W 331 des DVWG werden keine Hydrantenabstände mehr angegeben. Es wird auf das Arbeitsblatt W 400-1 - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW) verwiesen. Für Feuerlöschzwecke bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das

Rohrnetz einzubauen, wobei angemessen im Allgemeinen „meist unter 150 m“ bedeutet.

Die vorhandenen Gegebenheiten entsprechen in wenigen Fällen nicht dieser Empfehlung. Im Verfahren ist vom Fachamt der Stadt Alfeld (Leine) eine Stellungnahme zur Grundversorgung einzuholen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf liegen gem. DVGW Arbeitsblatt 405 in den Allgemeinen Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen und einer GFZ von 0,5 bis 0,6 bei min. 48 m³/h (800 l/min) bei kleinem Löschwasserbedarf. Zusätzlich kann im Schadensfall der Erstangriff mit städtischen Tanklöschfahrzeugen gewährleistet werden.

Zwischen der Rudolf-Meyer-Straße und der Carl-Heise-Straße befinden sich Fußwege, in denen Kanaltrassen verlaufen. In einigen Teilbereichen sind diese nicht komplett im öffentlichen Weg verlegt, sondern auch auf angrenzenden Privatgrundstücken. Teilweise bestehen Grunddienstbarkeiten.

Zur Sicherung der vorhandenen öffentlichen Kanalisationsanlagen (Schmutz- und Regenwasserkanäle einschließlich Kontrollschächte) werden Leitungsrechte festgesetzt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4). Die Flächen sind von Bebauung und Gehölzanpflanzungen frei zu halten, um einen Zugriff im Schadensfall zu ermöglichen und um Schäden an den Kanälen durch Wurzelwerk zu vermeiden.

Unter dem Wendehammer der Rudolf-Meyer-Straße befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Dieses wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

6. Immissionen

Der Bereich der 6. Änderung grenzt im Süden an die K 404 an. Zwischen dem Fahrbahnrand und der Baugrenze liegt ein Abstand von 7.0 m. Erhebliche Belästigungen durch Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Weitere Quellen möglicher Immissionen sind nicht bekannt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt (s. Luftbild Anlage 1) und die Umsetzung des Bebauungsplans keine neuen, stärker emittierenden Nutzungen oder eine Erhöhung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht, wird

sich der Plan nur auf vergleichsweise wenige Schutzgüter auswirken. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB sind daher sowohl Umfang als auch Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur sehr eingeschränkt notwendig. Ein Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 2).

8. Altlasten

Innerhalb des Planbereichs sind keine Altablagerungen bekannt.

Beim Landkreis Hildesheim als Altstandorte erfasste Grundstücke sind:

- Karl-Krösche-Straße 7-11
- Berliner Straße 5

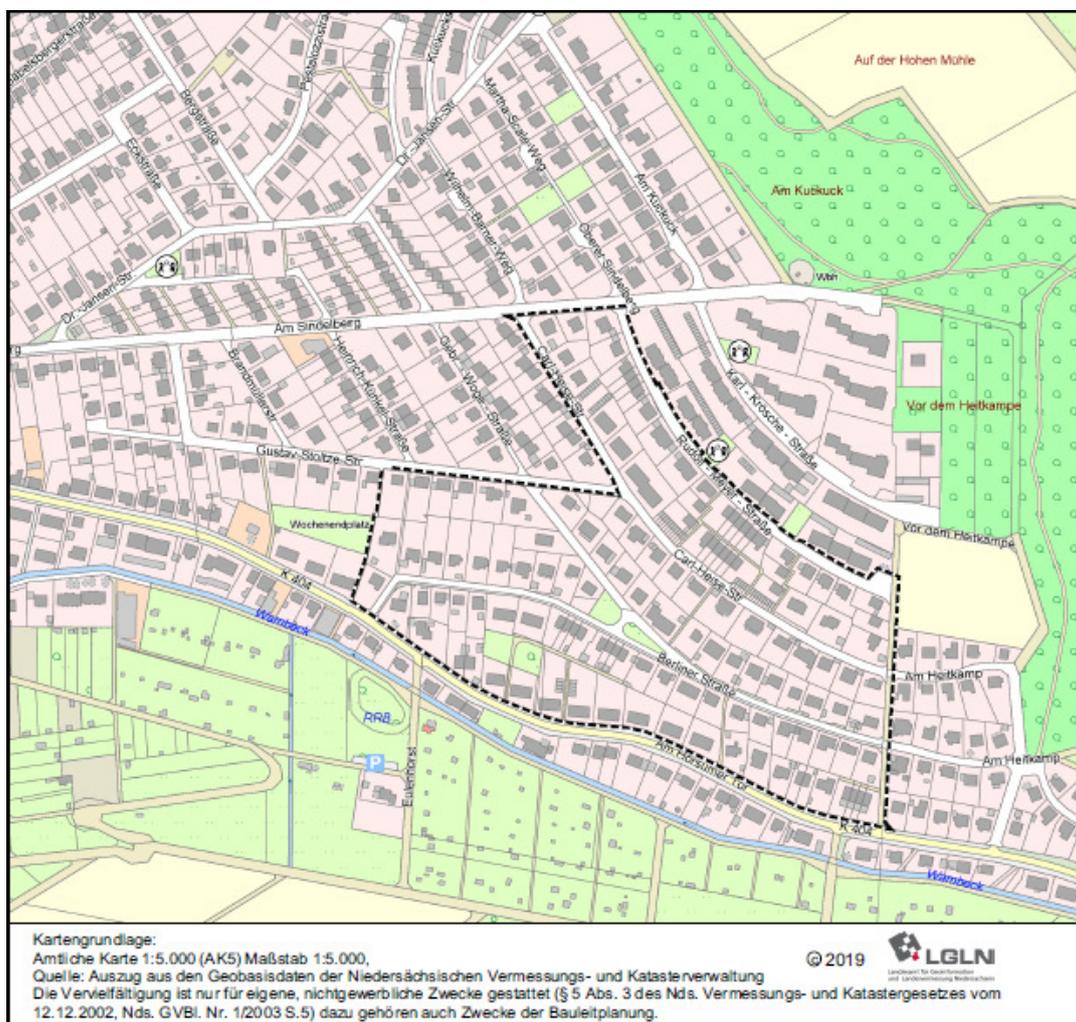
9. Verfahren

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Betroffenheit der Belange geltend gemacht.

STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 2 A, B, C „Am Hörsumer Tore“, 6. Änderung und Ergänzung "

Umweltbericht



Bearbeitung:

STADT- UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

Norbert Voigts
Dipl. Geograph

05355 98911 · Am Lindenplatz 1 · 38373 Frellstedt

Inhalt

1	Einleitung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	2
2.1	Boden.....	2
2.2	Wasser	2
2.3	Arten und Lebensgemeinschaften	2
2.4	Landschafts- (Orts-)bild.....	2
2.5	Mensch (Immissionsschutz).....	3
2.6	Kultur und Sachgüter	3
2.7	Abfall und Abwasser	3
2.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	3
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen	3
2.10	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	3
2.11	Artenschutz	3
2.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	4
2.13	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	4
2.14	Zusätzliche Angaben.....	4
2.14.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	4
2.14.2	Überwachung	4
2.14.3	Zusammenfassung.....	4

1 Einleitung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 6. Änderung sind bereits bebaut. Mit dieser Änderung sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden um mehr Baufreiheit hinsichtlich der Stellung der Gebäude (möglicher Anbauten) zu schaffen. Weiterhin soll die Änderung das Baurecht angleichen und zu einem redaktionell einheitlichen Plan für diesen Siedlungsteil führen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, unmittelbar geschützte Biotope, Trinkwasserschutzgebiete oder Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan der Stadt Alfeld weist für den Geltungsbereich keine besonderen Zielstellungen aus.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Boden

Der Boden im Geltungsbereich ist in weiten Bereichen versiegelt oder von der Siedlungstätigkeit überprägt. Dennoch erfüllen die unversiegelten Flächen wichtige Funktionen im Naturhaushalt:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Besondere Funktionen als Archiv der Naturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird.

Bodenbelastungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.2 Wasser

Im Plangebiet selbst ist kein offenes Gewässer vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird über das Kanalnetz abgeleitet. Hochwassergefahren bestehen nicht.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das entsprechende Kanalnetz.

2.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich sind keine besonderen Lebensräume für einheimische Tiere vorhanden. Dennoch kann in Wohnbauflächen eine artenreiche Vogelwelt auftreten, vorwiegend aus Arten die in Gehölzen brüten.

Sommerquartiere von Fledermäusen können auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Änderung sind keine Auswirkungen auf die Biotopstruktur und den Artenbestand zu erwarten, da der mögliche Bebauungsumfang nicht erweitert wird.

2.4 Landschafts- (Orts-)bild

Im Geltungsbereich besteht eine lockere Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Häusergruppen und Mehrfamilienhäusern. In weiten Teilen bestehen größere heterogen gestaltete Gärten.

Veränderungen im Ort-(Landschaftsbild) werden durch die B-Plan-Änderung nicht ausgelöst.

2.5 Mensch (Immissionsschutz)

Im Geltungsbereich besteht ausschließlich Wohnnutzung. Die Bebauungsplanänderung ändert die Art der baulichen Nutzung von Reinem Wohngebiet zu Allgemeinem Wohngebiet. Damit wird dort das Nutzungsspektrum um nicht störende Gewerbebetriebe erweitert. Erhebliche Immissionskonflikte sind dadurch nicht zu erwarten, da nur Betriebe mit sehr geringen Emissionen zulässig sind.

Immissionskonflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht bekannt. Der Bereich der 6. Änderung grenzt im Süden an die K 404 an. Erhebliche Belästigungen durch Straßenverkehrslärm sind nicht zu erwarten.

2.6 Kultur und Sachgüter

Besondere, städtebaulich relevante Kultur oder Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.7 Abfall und Abwasser

Im Plangebiet fallen nur haushaltstypische Abfälle an.

Das Abwasser wird über die Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern und kumulative Wirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber den jeweils schutzgutbezogenen Betrachtungen führen, sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.

Besondere kumulative Wirkungen auf die Umweltgüter, zum Beispiel verschiedener benachbarter Planungen, sind nicht bekannt.

2.10 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Schutzgüter erheblich beeinträchtigt. Insofern besteht auch kein Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen.

2.11 Artenschutz

Im Plangebiet sind Brutstätten besonders oder streng geschützter Tierarten potentiell möglich:

1. Nester einheimische Vögel in Sträuchern und Bäumen
2. Bruthöhlen einheimischer Vögel in den alten Laubbäumen
3. Sommerquartiere (Ruhestätten) von Fledermäusen an Gebäuden

Das Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG ist unmittelbar wirksam und bedarf keiner „Umsetzung“ in planungsrechtliche Festsetzungen. Beeinträchtigungen der Nester nach Nr. 1 werden durch die gesetzliche zeitliche Regelung für Rodungsarbeiten vermieden. Ansonsten ist der Bauherr eigenverantwortlich in der Pflicht die artenschutzrechtlichen Verbote einzuhalten und muss vor Baumpflegemaßnahmen oder Fassadensanierungen ggf. entsprechende Fachleute für die potentiell betroffenen Tiergruppen hinzuziehen.

Die Bebauungsplanänderung führt zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten.

2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bebauungsplanänderung führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Insofern besteht aus dieser Sicht kein Unterschied bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung.

2.13 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es sich nur um geringfügige Anpassungen des Planungsrechtes handelt.

2.14 Zusätzliche Angaben

2.14.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für Beurteilungen bei dieser Planung genutzt.

2.14.2 Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

2.14.3 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden B-Planänderung werden die Art der baulichen Nutzung sowie die Abgrenzung der überbaubaren Flächen verändert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.