

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 03.06.2014

Amt: D 61

AZ: (61.11)

Beratung im:	am:	erneut am:
--------------	-----	------------

Vorlage Nr. 371/XVII

- Beschlussvorlage
 Informationsvorlage

Beratung in

- öffentlicher Sitzung
 nichtöffentlicher Sitzung

Bauleit- und Grundeigentumsausschuss	18.06.2014	
Verwaltungsausschuss	09.07.2014	
Rat		

Gleichstellungsbeauftragte

- beteiligt
 nicht beteiligt

Bebauungsplan Nr. 46 „Steinköpfen Neu“, Stadt Alfeld (Leine); Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.04. bis einschließlich 22.05.2013 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Zeitgleich fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Im Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens eines Grundstückseigentümers eine Stellungnahme abgegeben, die sich auf die Lage der überbaubaren Fläche bezog.

Während der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ausschließlich vom Landkreis Hildesheim eine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn die Grundsicherung Löschwasser mit mind. 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt ist und die Zu- und Abfahrten für die Rettungskräfte gem. DVO-NBauO § 2 i.V.m. DIN 14090 sichergestellt wird (vgl. hierzu auch Punkt 4 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans).

Es liegen keine umweltbezogenen Stellungnahmen vor.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Auslegung durchgeführt.

Beschlussempfehlung für den Verwaltungsausschuss:

„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 „Steinköpfen Neu“ nebst Begründung und Umweltbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Bauleit- und Grundeigentumsausschuss wird um zustimmende Empfehlung gebeten.



Anlagen

STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 46 „Steinköpfen Neu“

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „An den Steinköpfen“
und seiner neun Änderungen



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Vervielfältigungserlaubnis vom Katasteramt Alfeld (Leine) erteilt

Stand der Planung : Juni 2014 (Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Steinköpfen Neu“ der Stadt Alfeld (Leine) mit Umweltbericht

1. Aufstellungsbeschluss

„Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 22.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Steinköpfen Neu“ beschlossen.

2. Planbereich

Der Planbereich liegt westlich der B3. Er wird im Süden durch die K 406 (Warzer Weg) begrenzt. Im Westen und Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Außer den Gemeinbedarfsflächen und den öffentlichen Verkehrswegen befinden sich sämtliche Grundstücke im Plangebiet in Privatbesitz.

Der Planbereich umfasst rd. 24,5 ha.

3. Anlass der Planung

Der Durchführungsplan Nr. 1 „An den Steinköpfen“ wurde am 08.07.1959 rechtskräftig. Seine rechtlichen Grundlagen sind das Nds. Aufbaugesetz vom 09.05.1949 (i.d.F. v. 20.12.1957 i.V.m. der Richtlinie des Niedersächsischen Sozialministers vom 13.08.1954) und die Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Hildesheim v. 1939 (erweiterte Fassung vom 04. Januar 1952). Gem. § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) 1960 wurde der Plan übergeleitet und erhielt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 1 „An den Steinköpfen““.

Seither wurden neun Änderungen des Bebauungsplans rechtskräftig. Für diese gelten verschiedene Rechtsvorschriften, da jeweils die planungsrechtlichen Bauvorschriften anzuwenden sind, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültig waren. Soweit jedoch Rechtsvorschriften der NBauO betroffen sind, gelten diese immer in der aktuellen Fassung.

Diese Mischung von Rechtsvorschriften ist in der Praxisanwendung sehr problembehaftet. Einerseits gilt dadurch auf Nachbargrundstücken teilweise unterschiedliches Planungsrecht, wodurch eine unterschiedliche Zulässigkeit von Vorhaben bedingt ist. Dies hat in den vergangenen Jahren verstärkt zu Unverständnis bei den betroffenen Bauherren geführt.

Andererseits werden einige bauliche Anlagen in der Baupolizeiverordnung nicht aufgeführt (bzw. gab es sie auch als solche noch nicht), der Begriff der

Nebenanlage (außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig) kam erst mit der BauNVO. Nicht zuletzt entstehen ebenfalls immer wieder Probleme in der Anwendung der alten planungsrechtlichen Vorschriften im Zusammenhang mit den neuen Vorschriften der NBauO.

Am häufigsten ist hier die Problematik der Vollgeschosse zu nennen. Bei der Aufstellung des Originalplans regelte § 7 B. b.) der BPVO was auf die Geschosshöhe anzurechnen war. Danach waren Kellergeschosse und Dachgeschosse generell keine Vollgeschosse. Heute regelt die NBauO in § 2 Abs. 7 den Begriff des Vollgeschosses.

In der Praxis bedeutet diese Gesetzesänderung, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei der Errichtung der Gebäude eingehalten wurde. Durch die Anwendung der NBauO ergibt sich jedoch auf einer Vielzahl von Grundstücken der Fall, dass durch die nunmehr als Vollgeschoss anzurechnenden Dach- und Kellergeschosse faktisch zwei oder sogar drei Vollgeschosse vorhanden sind.

Zudem wurden seinerzeit in alten Plänen sehr enge Baufenster auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt, welche aufgrund des in den letzten Jahrzehnten gesteigerten Platzbedarfs und der damit einhergehenden notwendigerweise größeren Baukörper zu starken Beschränkungen in der Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke und in einigen Fällen sogar zu Dispensen und Befreiungen führten.

Es ist dringend notwendig, dass für den Bereich „Steinköpfen“ ein einheitliches und den heutigen Verhältnissen und Bedürfnissen angepasstes Baurecht praktiziert wird. Zusätzlich wird der ursprüngliche Plan noch um zwei kleinere Bereiche entlang der Straßen „Auf dem Dannhofe“ und „Warzer Weg“/„An den Steinköpfen“ arrondiert, welche bislang im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen (s. nachfolgenden Plan).



4. Erschließung

Da es sich um ein vorhandenes Wohnbaugebiet handelt, dessen Anfänge bis zum Ende der 50er Jahre zurückreichen, ist die Erschließung vollständig vorhanden. Private Stellplätze wurden entsprechend der jeweils geltenden Bauvorschriften angelegt.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt. Die Versorgung erfolgt über das Trinkwassernetz.

Im Planbereich ist ein dichtes Netz aus Hydranten vorhanden, deren Abstand untereinander deutlich unter 120 m beträgt. In der aktuellen Fassung des Arbeitsblatt 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 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 und
- mit drei Vollgeschossen und einer GFZ von 0,7 bei min. 96 m³/h (1.600 l/min) bei mittlerem Löschwasserbedarf.

Alle Hydranten erbringen die vorgesehene Leistung von 48 m³/h. Die einzige Ausnahme bildet der Hydrant im Nelly-Sachs-Weg, welcher nur auf eine Leistung von 24 m³/h kommt. Im Notfall könnte jedoch auf die nächstgelegene Entnahmestelle in der Gerhard-Hauptmann-Straße zurückgegriffen werden. Die Hydranten in der Königsberger Straße erzielen die für drei Vollgeschosse erforderlichen 96 m³/h. Die Löschwassermenge ist jeweils über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten.

Zusätzlich kann im Schadensfall der Erstangriff mit städtischen Tanklöschfahrzeugen gewährleistet werden.

Aufgrund der geschilderten Sachlage ist davon auszugehen, dass der Grundschutz sicher gestellt ist.

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 46 übernimmt die Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 und seiner neun Änderungen. Ausnahme sind die mehrgeschossigen Wohngebäude der Königsberger Straße (beiderseits des Kreuzungsbereichs mit der Friedrich-Ebert-Straße). Hier setzt der Bebauungsplan aus dem Jahre 1959 „Baufläche mit gemischter Nutzung“ fest. Diesen Begriff kannte die anzuwendende Baupolizeiverordnung nicht, sein Zustandekommen ist aus den vorhandenen Akten nicht mehr nachvollziehbar. In Verbindung mit der erhöhten Zahl der

Vollgeschosse waren hier vermutlich Wohnblocks mit Geschäften, Büros und evtl. Gaststätten in den Erdgeschossen angedacht. Da in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, entspricht dies der ursprünglichen Zielsetzung und führt zu keiner Einschränkung der zulässigen Nutzungen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird faktisch beibehalten. Im Originalplan von 1959 ist überwiegend nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Wie unter Punkt 3 bereits ausgeführt wurde, konnte der Begriff des Vollgeschosses erstmals mit der Rechtskraft der NBauO 1973 auf Keller- und Dachgeschosse angewendet werden. Faktisch waren deshalb bereits seit Baubeginn zwei Vollgeschosse vorhanden, die mangels Vorschrift so nicht benannt wurden. Aus Gründen des Bestandsschutzes werden deshalb zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird bei den Ein- und Zweifamilienhäuser (Z:II) einheitlich auf 20.0 m Tiefe erweitert. Bei den Bauflächen mit drei Vollgeschossen muss die Tiefe aufgrund der Straßenbegrenzungslinie in zwei Fällen reduziert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durchgehend mit 0,4 festgesetzt. Insgesamt wird das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung beibehalten.

Westlich des Grundstücks „Königsberger Str. 35“ befindet sich zwischen Gebäude und Straße eine Grünfläche, welche optisch dem Hausgrundstück zugehörig wahrgenommen wird. Tatsächlich liegt sie jedoch innerhalb des Flurstücks 55/205 und gehört somit zum Straßenfläche. Nach Überprüfung der Widmung ist davon auszugehen, dass diese Teilfläche nicht von ihr erfasst ist.

Die Flurstücke 38/85 und 38/52 wurden entsprechend der 4. Änderung über das Flurstück 38/56 mit Anbindung an die Straße „An den Steinköpfen“ erschlossen. Dies hat sich in der Vergangenheit als nicht praktikabel aus Sicht der Bauherren erwiesen, so dass nun eine gemeinsame Zufahrt der beiden Flurstücke zum Warzer Weg vorgesehen ist. Da sie außerhalb der OD liegt, ist aus Sicherheitsgründen nur eine Zufahrt in fünf Metern Breite zur Landesstraße festgesetzt.

Die am Ende des Ina-Seidel-Wegs liegenden Flurstücke 74/12 und 74/11 liegen gegenwärtig im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „An den Steinköpfen“. Diese nahm im Jahr 1999 die gestaffelt angeordneten überbaubaren Flächen der Ursprungsplanung auf und erweiterte diese gleichzeitig. Der Bebauungsplan Nr. 46 sieht keine Staffelung mehr vor, sondern setzt in Angleichung an die überbaubaren Flächen des Plangebietes eine Tiefe

von 20.0 m bei einem Abstand der vorderen Baugrenze von 4.0 m fest. Damit wird den heutigen Anforderungen an Baugrundstücke und Standards für Wohngebäude Rechnung getragen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Grundstücke im Planbereich sind bereits bebaut (s. Luftbild in der Anlage 1). Da die Umsetzung des Bebauungsplanes keine neuen, stärker emittierenden Nutzungen oder eine Erhöhung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht, wird sich der Plan nur auf vergleichsweise wenige Umweltschutzgüter auswirken. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB sind sowohl Umfang als auch Detaillierungsgrad der Umweltprüfung daher nur sehr eingeschränkt notwendig. Ein auf wenige Umweltschutzgüter begrenzter Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 2).

7. Altlasten

Innerhalb des Planbereichs sind keine Altablagerungen bekannt.

Beim Landkreis Hildesheim als Altstandorte geführte Grundstücke sind:

- Danziger Straße 8 (Ifd. Nr. 40)
- Königsberger Str. 8 (Ifd. Nr. 41)
- Königsberger Str. 31/33 (Ifd. Nr. 43)
- Königsberger Str. 34/36 (Ifd. Nr. 44)
- Hasenwinkel 5 (Ifd. Nr. 42).

Anlage 1

Luftbild aus dem Jahr 2010



Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
(c) 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 2

Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Aufgrund der besonderen Sachlage -in diesem speziellen Fall der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein bereits vollständig bebautes Gebiet- sind sowohl Umfang als auch Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur sehr eingeschränkt notwendig. Daten über geschützte Arten in diesem Bereich liegen nicht vor.

Der Planbereich entspricht in etwa der Abgrenzung des z. Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „An den Steinköpfen“. Zusätzlich werden noch zwei kleinere bebaute Bereiche, die bislang gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind, mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Erweiterung ist notwendig, um eine sinnvolle Abgrenzung zu erzielen und keine bodenrechtlich relevanten Spannungen zu begründen.

Der Planbereich umfasst rd. 24,5 ha. Bis auf die Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Kinderspielplatz., Kirche) befinden sich alle Flurstücke in Privatbesitz. Sie sind bereits bebaut und entsprechend versiegelt sowie über die vorhandenen Straßen erschlossen. Der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen ist weder notwendig noch geplant.

Der Planbereich erstreckt sich auf ein seit über mehr als 50 Jahre gewachsenes Wohngebiet.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer einheitliches und den heutigen rechtlichen Vorschriften angepasstes Baurecht.

Der Bebauungsplan Nr. 46 übernimmt die Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 und seiner neun Änderungen. Das Maß entspricht den vorhandenen baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei bzw. bei einigen wenigen Grundstücken auf drei begrenzt.

Die Alternative zum Bebauungsplan Nr. 46 „Steinköpfen“ wäre die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechts. Dies würde hinsichtlich der Umweltbelange keine Änderung bewirken, da bereits Baurechte bestehen. Eine Verschlechterung für Schutzgüter wird durch den Bebauungsplan nicht verursacht.