

Baulandpotentiale im Gebiet der Stadt Alfeld (Leine)

Die Verwaltung wurde bei der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 10.11.2025 beauftragt, vorhandene Baulandpotentiale im Stadtgebiet aufzuzeigen.

Grundlage zur Bearbeitung des Arbeitsauftrages bildet die bekannte Tischvorlage zum Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschuss am 25.06.2020. Die damalige Tabelle* wurde weiterentwickelt und im nachfolgenden mit einer Vor- und Nachteilanalyse versehen.

Anschließend hat die Verwaltung die Potentialflächen in drei Gruppen gegliedert:

- Gruppe 1 prioritäre Flächen (baureife Potentialflächen)
- Gruppe 2 Entwicklungsflächen (mittelfristige Entwicklung)
- Gruppe 3 Restriktionsflächen (strategische Reserveflächen)

Innerhalb der einzelnen Gruppen erfolgt die Auflistung nicht nach Priorität, sondern alphabetisch bzw. numerisch.

Stadt Alfeld (Leine)
-Planungsamt-
H. Eggers-Richter

Stand 20.02.2026

* Potentialflächen, die bereits damals Bestandteil der Übersicht waren, sind mit einem * gekennzeichnet

Gruppe 1

Potentialfläche 1.1:-Robert-Koch-Weg

Flst 57/5 (Teilfläche)

Flur 4, Gemarkung Alfeld (Leine)

Flächengröße ca. 2.950 m²

Anzahl Baugrundstücke 1-2 Baugrundstücke (straßenbegleitende Bebauung)

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
Sofort bebaubar § 34 BauGB		



Potentialfläche 1.2: Eimser Weg / Amselstieg*

Flst 1/4, 1/5 und 2/9

Flur 5, Gemarkung Alfeld (Leine)

Flächengröße 2.420 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. vier Baugrundstücke oder ein Mehrfamilienhaus oder Reihenhäuser (unter 50.0 m Länge)

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
Sofort bebaubar Bebauungsplan vorhanden BP 5.6 (WR, II, TH 8.0, o)		



Potentialfläche 1.3: Alfelder Straße, OT Föhrste*

Flst 15/3, 61/3 und 16/4

Flur 4, Gemarkung Föhrste

Flächengröße ca. 15.530 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 12 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
sofort bebaubar, § 34 BauGB oder § 246e BauGB (Bau-Turbo)		anstehende Kanal- und Straßenbaumaßnahme in der Alfelder Straße
		Graben für Regenwasser muss vorgehalten werden
		Wegeparzelle mit Abfanggraben hinter Bebauung muss vorgesehen werden
		Lärmgutachten zur Auswirkung des Bahnverkehrs notwendig



Potentialfläche 1.4: Unterer Bergweg, OT Hörsum

Flst 21/7

Flur 4, Gemarkung Hörsum

Flächengröße ca. 2.960 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 4 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert	starkregengefährdet	Ein Erschließungsgrundstück notwendig
Sofort bebaubar § 34 BauGB	Sumpfiges Gebiet	
Eigentümerin Stadt Alfeld (Leine)		



Potentialfläche 1.5: Wardostraße, OT Warzen

Flst 17/11

Flur 1 Gemarkung Warzen

Flächengröße ca. 9.158 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 7 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
sofort bebaubar, Satzung nach § 34 BauGB vorhanden		



Gruppe 2

Potentialfläche 2.1: Waldstraße, OT Dehnsen

Flst 102/2 und 99/11 (Teilfläche)

Flur 2, Gemarkung Dehnsen

Flächengröße ca. 6.100 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 9 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Innenverdichtung, attraktive Lage	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten oder Satzung nach § 34 BauGB	Privateigentum (zwei Eigentümer)
	Topografie anspruchsvoll	
	Hebeanlagen für Eigentümer notwendig	
	Feuchtes Gebiet	



Potentialfläche 2.2: Sportplatz, OT Limmer*

Flst 21/5, 31/15

Flur 3, Gemarkung Limmer

Flächengröße ca. 5.617 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 12 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Flst. 31/15 in städtischem Eigentum	Flst. 21/5 im Eigentum der Kirche	
Nachnutzung einer aufgegebenen Sportfläche	Einwirkungsbereich des Bahnverkehrs	
§ 34 BauGB	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten	
	Starkregengefährdet	
	Erschließung problematisch (Nutzung privater Flächen, nicht ausreichende Kurvenradien)	



Gruppe 3

Potentialfläche 3.1: An den Steinköpfen

Flst 35

Flur 19, Gemarkung Alfeld (Leine)

Flächengröße 27.163 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 28 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Eigentümerin Stadt Alfeld (Leine)	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten Evtl. Bau-Turbo	mögliche Erweiterung mitdenken: Flst. 55/180, 37/2, 37/3, 37/4, 36/4 (privat) und 36/3 (städtisch)
Erweiterung nach Norden und Süden möglich (s. 20. FPÄ)	Kanal- und Straßenbau notwendig, Anschluss an Breslauer Straße vorhanden	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig
	Bekannte Entwässerungsproblematik (Kanäle an der Auslastungsgrenze)	
	für die Entwässerung wird voraussichtlich eine Planfeststellung notwendig	



Potentialfläche 3.2: Glenetalstraße, OT Brunkensen*

Flst 117/59

Flur 5, Gemarkung Brunkensen

Flächengröße 10.649 m²

Anzahl Baugrundstücke 5 Baugrundstücke oder 8 Baugrundstücke bei Bebauung in zweiter Reihe

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert	§ 35 BauGB	OD-Verlegung notwendig
Eigentümerin Stadt Alfeld (Leine)	Starkregengefährdet	F-Plan-Änderung notwendig
Ausgleichsmaßnahmen auf der westlichen Teilfläche möglich	Hebeanlagen für Eigentümer notwendig	
	Freie Strecke (außerhalb der OD)	
	Westliche Teilfläche hochwassergefährdet	



Potentialfläche 3.3: Grünenplaner Straße/Koppelweg, OT Gerzen*

Flst. 66/2 und 11 weitere Flst.

Flur 2, Gemarkung Gerzen

Flächengröße

ca. 34.415 m²

Anzahl Baugrundstücke

(ca. 6.000 m² Erschließung und allgemeine Flächen)

ca. 37 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
	Privateigentum 14 Grundstückseigentümer	Grundstücksneuordnung/Umlegung notwendig; langer, aufwändiger Prozess
	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten	Regenrückhaltung im gesamten Gebiet notwendig
	Mit städtischen Haushaltsmitteln nicht realisierbar; Investor erforderlich; Konkurrenz zum Gebiet „Schwarzer Weg“	Zufahrtsstraße zur Grünenplaner Straße notwendig
	Bestandsweg Koppelweg im Eigentum der TVI: Erwerb und Grundausbau notwendig	



Potentialfläche 3.4: Herbstkamp, OT Hörsum

Flst 537/171, 159/1, 160/1

Flur 4, Gemarkung Hörsum

Flächengröße ca. 11.494 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 7 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
z.T. § 34 BauGB, rückwärtige Flächen § 35 BauGB evtl. Bau-Turbo	Privateigentum (zwei Eigentümer)	
	kein Kanal vorhanden	
	Topografie anspruchsvoll	
	Feuchtes Gebiet	
	Grundausbau und Verbreiterung des Herbstkamps notwendig	
	Hebeanlagen für Eigentümer notwendig	

