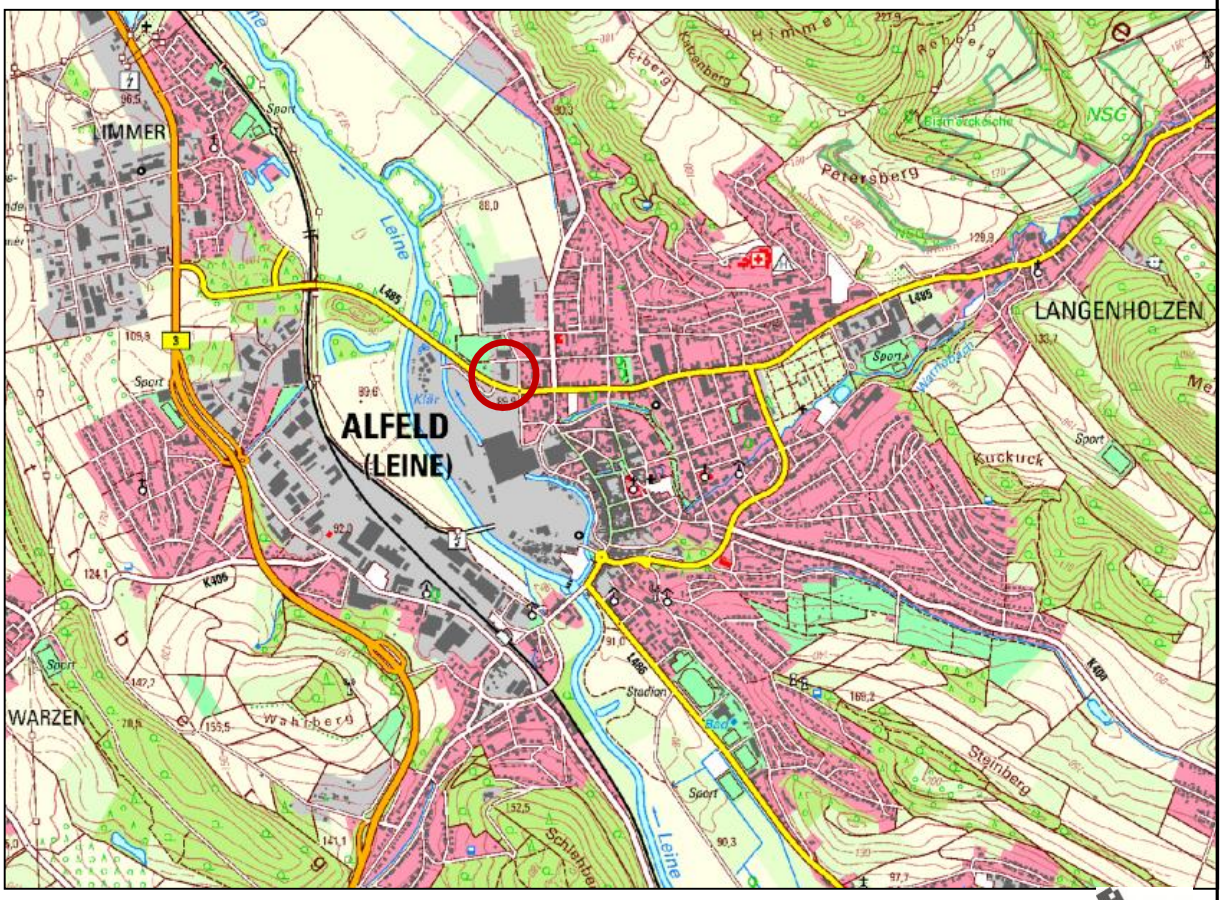
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung

mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 38 im Geltungsbereich der 1. Änderung

Stadt Alfeld (Leine)

Landkreis Hildesheim

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung mit markiertem Plangebiet

LGLN

Alfeld (Leine)
Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

planerzirkel b. schmalenberger städtebau, grün- und landschaftsplanung dammstrasse 23-25 31134 hildesheim tel. (05121) 39313

Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“
1. Änderung
Stadt Alfeld (Leine)
Landkreis Hildesheim

Begründung

Stadt Alfeld (Leine)
-Planungsamt-
Marktplatz 12

31061 Alfeld (Leine)
Tel. 05181 703-0

Planverfasser:

planerzirkel
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Dammstraße 23-25
31134 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 1

2. VERFAHREN 2

3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

3.1 Lage 3
3.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 4
3.3 Eigentumsstruktur 4
3.4 Bestandssituation im Plangebiet 4
3.5 Topographie 4
3.6 Baugrund/Erdfallgefährdungskategorie 7
3.7 Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) 7

4. PLANUNGSGRUNDLAGEN 8

4.1 Landes- und Regionalplanung 8
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) 10
4.3 Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine) 12

5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT 13

6. WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 13

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche 14
6.2 Straßenverkehrsflächen und Einfahrtbereich 14
6.3 Flächen für den Hochwasserschutz 15
6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Schallschutz 15
6.5 Grünordnerische Festsetzungen 15

7. WESENTLICHE BELANGE DER PLANUNG 16

7.1 Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten 16
7.2 Standortalternativen 18
7.3 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz 18
7.4 Bodenschutz / Altlasten 19
7.5 Ver- und Entsorgung 20
7.6 Verkehrliche Belange 21
7.7 Bauverbotszone 22
7.8 Immissionsschutz 23

VORHANDENE GUTACHTEN

- Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Dezember 2024, Hannover 02.12.2024
- Gutachten für die geplante Verlagerung eines LIDL-Marktes und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes dm, Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Entwurf, Stadt + Handel, Dortmund/Leipzig, 01/2025, aktualisiert am 05.08.2026
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) in 31061 Alfeld (Leine), Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, 06.08.2026
- Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung gem. § 7 UVPG zum Bau eines LIDL- und dm-Marktes in Alfeld (Leine), planerzirkel Hildesheim, August 2026

ANLAGE:

- Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der 1. Berichtigung
- Plan flächenbezogener Schallleistungspegel mit Aufhebungsbereich

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Verwaltungsausschuss hat am 27.04.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes von der Hannoverschen Straße in Alfeld an den Standort des vorliegenden Änderungsbebauungsplans und die Neuansiedlung des Drogeriemarktes dm. Die Stadt Alfeld (Leine) und die Fa. LIDL haben einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der LIDL dazu verpflichtet, den bisherigen Standort aufzugeben. Zusätzlich liegt der Stadtverwaltung eine schriftliche Zusicherung von LIDL vor, dass am jetzigen Standort an der Hannoverschen Straße 46 weder ein Lebensmitteleinzelhandel noch ein Drogeriemarkt als Nachnutzung betrieben wird.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit. Bislang sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ im Bereich der 1. Änderung „Gewerbegebiete“ (GE) festgesetzt. Das Vorhaben kann nicht mit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ umgesetzt werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist die Anpassung an die neuen städtebaulichen Erfordernisse. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel geändert, im Plangebiet „sonstige Sondergebiete“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, um die geplante Bebauung mit für die Nahversorgung wichtigen Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit dem Planvorhaben wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung zu stärken und schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Durch das Vorhaben werden die Flächen eines vor einiger Zeit aufgegebenen Autohausbetriebes wieder nutzbar gemacht und die Gefahr eines städtebaulichen Missstandes durch Nichtnutzung wird beseitigt. Die Innenverdichtung trägt dem mit § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz des Außenbereichs Rechnung.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die angestrebte Nutzung der Grundstücke zu erreichen und diese städtebaulich zu steuern. Nachteilige Auswirkungen sollen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Für das geplante „sonstige Sondergebiet“ wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsbebauungsplans.

2. VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ dient der Wiedernutzbarmachung und Entwicklung bereits bestehender Bauflächen und soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt der vorliegende Änderungsbebauungsplan wie folgt:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Für das rd. 0,92 ha große „sonstige Sondergebiet“ soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Damit liegt die Grundflächenzahl bei rd. 7.400 m² und bleibt damit unter dem festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG) (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Weiterhin bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Allerdings ist eine Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 erforderlich (siehe unten).

<u>Vorprüfung des Einzelfalls</u>
Für das Vorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 i.V.m. 18.6 und 18.6.2 UVPG[1] ist diese durchzuführen, wenn das Vorhaben den Prüfwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschreitet. Mit der festgesetzten GFZ von 1,0 wird dieser Wert überschritten.

[1] Vorhaben gemäß Nr. 18.6. „*Bau eines Einkaufszentrums, eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von …*“
Nr. 18.6.2: „*1 200 m² bis weniger als 5 000 m²;“*
Nr. 18.8: *„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;“*

Von der Möglichkeit des § 13a BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abzusehen, wird die Stadt Alfeld (Leine) keinen Gebrauch machen.

3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt Alfeld. Östlich schließen die Siedlungsflächen der Kernstadt mit überwiegend Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Alfeld liegt rd. 300 m südöstlich entfernt. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich in erster Linie Gewerbeflächen und im Nordwesten erstrecken sich Kleingartenanlagen. Südlich der L 485 befinden sich Gewerbeflächen von SAPPI, die sich bis zur Leine erstrecken.

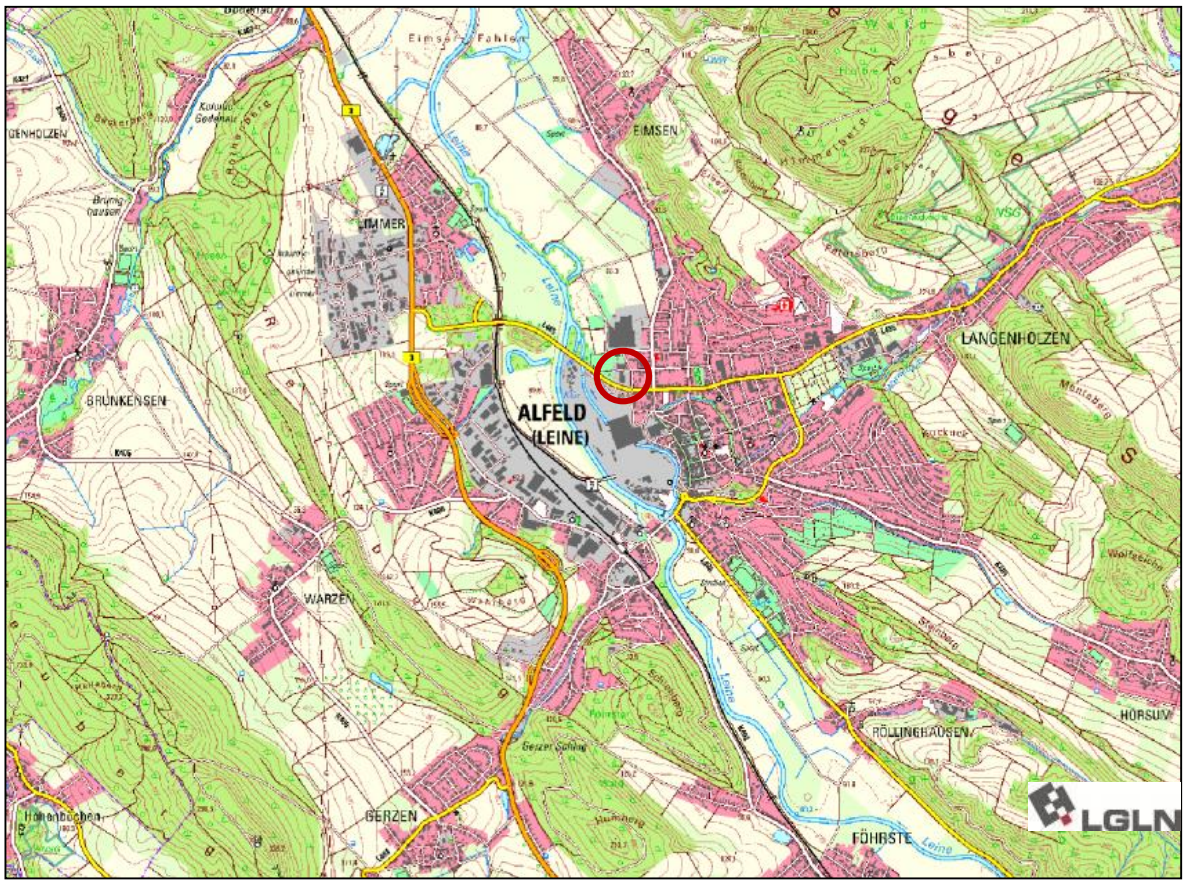


Abb. 1: Lage des Plangebietes (markiert) und Umgebung;
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2026

3.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ umfasst eine Fläche von knapp 1,3 ha. Die angrenzenden Straßenflächen der L 485 und der Straße „Im Perk“ wurden mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplans einbezogen. Dabei wird die L 485 bis zur Straßenmitte mit in den Geltungsbereich aufgenommen und entspricht damit der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans „Perk“. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Stichweg, der zur Kleingartenkolonie führt, im Westen an Kleingartenflächen.

Der Geltungsbereich wird durch die Flurstücke 13/1, 13/2, 14 und durch eine kleine Teilfläche des Flurstücks 25/1 sowie den Teilflächen der Flurstücke der angrenzenden Straßen L 485 (Flurstück 11) und „Im Perk“ (Flurstück 12) gebildet. Die Flurstücke liegen auf der Flur 34 der Gemarkung Alfeld (Leine).

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

3.3 Eigentumsstruktur

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Ausgenommen sind die Straßenverkehrsflächen und eine kleine Teilfläche der Kleingartenkolonie, die im Eigentum der Stadt Alfeld stehen.

3.4 Bestandssituation im Plangebiet

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich überwiegend um die aufgegebenen Flächen eines Autohauses. Der großvolumige Gebäudekomplex des Autohauses erstreckt sich im Norden mit einer Länge von knapp 70 m nahezu bis an die Wegeparzelle, die zu den Kleingärten führt. Das Gebäude ist von größeren Stellplatz- und Bewegungsflächen umgeben. Westlich an das Autohaus grenzt eine größere Scherrasenfläche. Entlang der westlichen und östlichen Randbereiche befinden sich Gehölzbestände. Im Westen, angrenzend an die Scherrasenfläche, setzen sie sich aus überwiegend Sträuchern und einigen Bäumen zusammen. Daran anschließend befindet sich ein kleiner Parkplatz der Kleingartenkolonie mit einigen Bäumen. Der Gehölzstreifen entlang der Straße „Im Perk“ besteht ebenfalls aus Bäumen und Sträuchern.

Für das Grundstück des aufgegebenen Autohauses besteht eine Zufahrt im Süden von der Straße „Im Perk“.

Südlich der Flächen des Autohaus-Geländes verläuft ein Graben, daran schließt ein rd. 2 m breiter kombinierter Geh- und Radweg an, der durch einen Grünstreifen mit Leitplanke von der Landesstraße abgetrennt ist.

3.5 Topographie

Eine Höhenaufnahme des Plangebietes vom März 2026 (Evensen & Sander, Hannover) zeigt, dass im Bereich des Autohausgeländes das Plangebiet von ca. 89.50 m über Normalhöhennull (NHN) im Südosten Richtung Westen bis auf ca. 88.40 m NHN leicht abfällt. Die Grabensohle fällt innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung von rd. 89.25 m NHN im

Osten Richtung Westen bis auf rd. 88.00 m NHN ab. Der Mittelstreifen der Straßenverkehrsfläche der L 485 liegt bei ca. 90.00 m NHN.

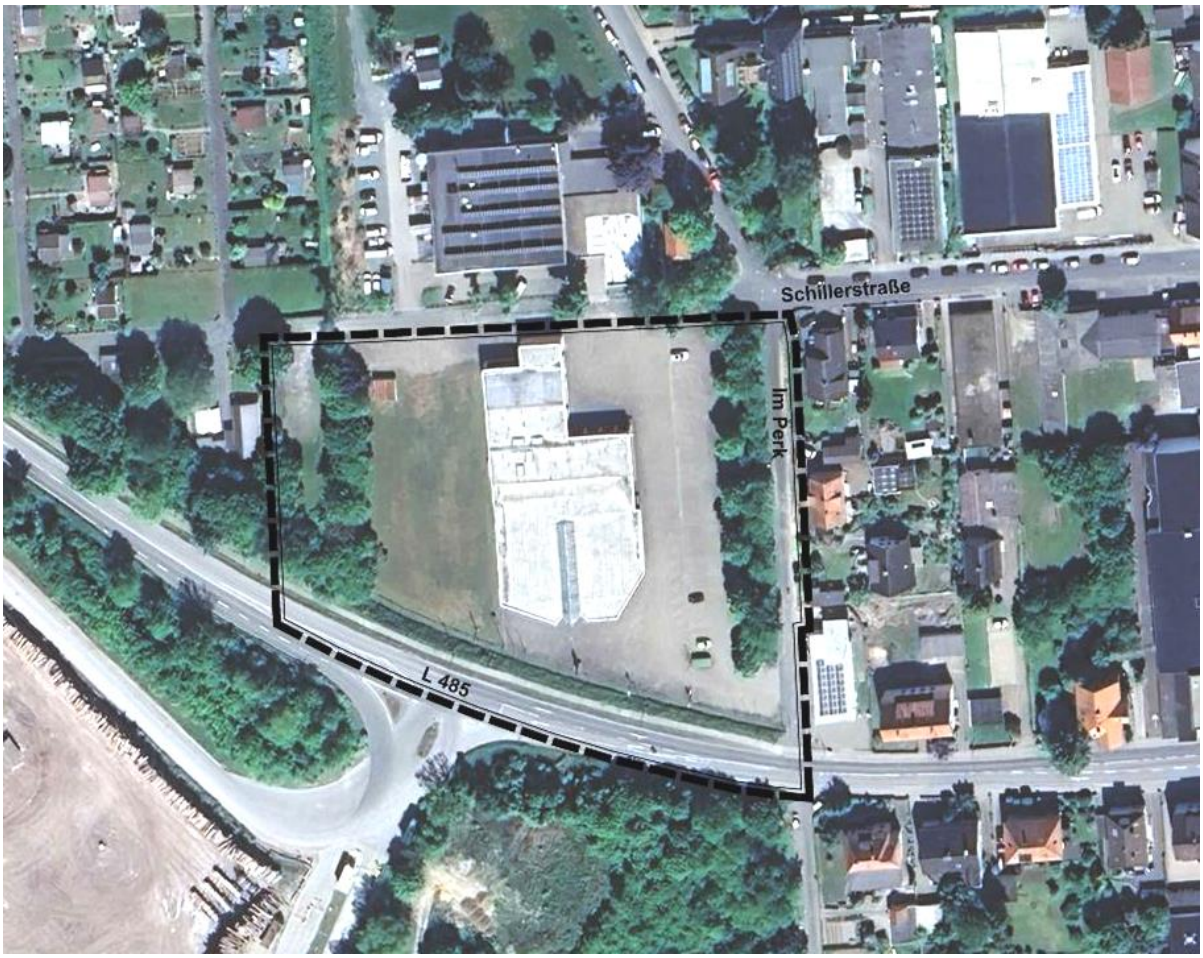


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“ und seine unmittelbare Umgebung; Quelle Luftbild: ©GoogleMaps, 05.03.2026



Abb. 3: Bild von der Einmündung der Straße „Im Perk“ in die L 485. Links die L 485 mit angrenzendem Geh- u. Radweg sowie Graben, rechts die Zufahrt zum ehemaligen Autohaus von der Straße „Im Perk“. (planerzirkel 03/2026)



Abb. 4: Baum-/Strauchhecke entlang der Straße „Im Perk“ (planerzirkel 03/2026)



Abb. 5: Blick von der Landesstraße auf das Gebäude des ehemaligen Autohauses mit westlich angrenzender Scherrasenfläche (planerzirkel 03/2026)



Abb. 6: Blick von der Landesstraße auf den westlichen Gehölzbestand (planerzirkel 03/2026)



Abb. 7: Blick Richtung Norden auf den Parkplatz der Kleingartenkolonie mit Gehölzbestand (planerzirkel 03/2026)

3.6 Baugrund/Erdfallgefährdungskategorie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 10.07.2026 darauf hin, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Weiter heißt es, dass der Standort der Erdfallgefährdungskategorie 2 (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -) zuzuordnen ist, jedoch im näheren Umfeld bisher keine Erdfälle bekannt sind.

3.7 Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich ist über die südlich verlaufende Landesstraße L 485 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der innerstädtische Anschluss an den regionalen Schienenverkehr auf der Strecke Hannover-Göttingen erfolgt über den Bahnhof Alfeld.

Der Änderungsbereich ist unmittelbar an das Busliniennetz des Regionalverkehrs Hildesheim (RVHI) angebunden. Der Anschluss erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perkwall/Sedanstraße“, die sich rd. 300 m südöstlich vom Änderungsbereich entfernt befindet. Dort verkehren mehrere Buslinien einschließlich der Stadtbuslinie 601.

Nördlich der L 485 verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg, über den sowohl die Innenstadt als auch die westlich gelegenen Bereiche der Kernstadt erreicht werden können. Ab der Straße „Im Perk“ verläuft der Fuß-/Radweg Richtung Osten beidseitig. Fußgänger können die L 485 etwa 130 m östlich des Änderungsbereiches gesichert an der Lichtsignalanlage (LSA) an der Ecke L 485/Ravenstraße queren.

4. PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an Zentralen Orten, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte.

Die Festlegung der Zentralen Orte im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, dass durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)
Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert Ziele für die räumliche Entwicklung des Landes und gibt insofern Vorgaben für den Rahmen der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde in Teilen 2022 geändert.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist die Stadt Alfeld (Leine) als Mittelzentrum festgelegt (LROP, Abschnitt 2.2, Ziff. 07). In Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels unter Abschnitt 2.3 wird in der LROP-VO Niedersachsen 2017 ausgeführt:

> ***02 [1]Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. [2]Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.***

Mit dem Gutachten von Stadt + Handel, Dortmund/Leipzig vom Januar 2025, aktualisiert am 05.08.2026, „für die geplante Verlagerung eines LIDL-Marktes und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes dm in Alfeld (Leine)“ wurde eine „Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ vorgelegt.

In dem Gutachten erfolgt eine Einordnung des Vorhabens in kommunalplanerische und landesplanerische Grundlagen und es werden absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen geprüft.

Das Planvorhaben wird in dem Gutachten in die Vorgaben der LROP-VO Niedersachsen 2017 eingeordnet:

In Bezug auf das **Kongruenzgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP-VO 2017) stellt das Gutachten fest, dass das Planvorhaben kongruent zum Kongruenzgebot ist.

„*Die Stadt Alfeld (Leine) stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet beschränkt.*“ (S. 60) Im Kapitel 5.3 legt das Gutachten dar, dass mindestens rd. 79 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leine) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. Für das Sortiment Drogeriewaren kommen rd. 27 % des Umsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes. „*Folglich werden sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums erzielt*.“ (S. 61)

Das **Konzentrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 04) besagt, dass neue Einzelhandelsprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Das Gutachten führt aus, dass das Planvorhaben kongruent zum Konzentrationsgebot ist: „*Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt der Stadt Alfeld (Leine) und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Alfeld (Leine). Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim 2016*[2] *weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als Bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor*.“ (S. 61)

Da sich der Vorhabenstandort gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld (Leine) (EHK Alfeld (Leine)) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP-VO Niedersachsen 2017 befindet, wurde im Rahmen des Gutachtens von Stadt + Handel überprüft, ob das Planvorhaben die Ausnahmeregelung des Satzes 3 des Integrationsgebotes erfüllt. Zudem erfolgt eine Einordnung und Bewertung der nahversorgungsstrukturellen Bedeutung des LIDL und dm-Marktes an seinem Standort. Stadt + Handel zeigt anhand einer Abbildung (Abb. 4) auf, dass mit dem Vorhabenstandort der erste Nahversorgungsstandort im nördlichen Bereich der Kommune entsteht und „*somit auch zu einer weiteren räumlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation*“ beiträgt. „*Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es im nördlichen Bereich keinen klassischen Lebensmitteldiscounter gibt, sondern ausschließlich vollsortimentierte Angebote. Die Bevölkerungsgruppen im Norden Alfelds (Leine) die auf einen Lebensmitteldiscounter zurückgreifen wollen, müssen demnach aktuell eine weitere Wegstrecke (MIV) auf sich nehmen. Im fußläufigen Bereich finden sich keine entsprechenden Angebote, sodass mit dem Planvorhaben ein entsprechendes Angebot im fußläufigen Bereich geschaffen werden kann und die Versorgung der Bevölkerung verbessert wird. Gleiches gilt für den Drogeriemarkt, der angesichts der eher südlichen Ausrichtung des Rossmann im Zentrum insbesondere ebenfalls die räumliche Nahversorgung im Norden verbessern kann. Insgesamt zeigt sich dadurch, dass das Planvorhaben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Alfeld*

[2] Regionales Raumordnungsprogramm 2016 mit 1. Änderung, Zeichnerische Darstellung, Hildesheim

(Leine) zuträglich ist und demnach die Ausweisung als (perspektivscher) Nahversorgungsstandort zielführend ist.“ „*Unter Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung an diese Wohnsiedlungsbereiche ist dem Vorhabenstandort eine siedlungsstrukturelle Integration zuzusprechen*.“ (S. 62-63)

Weiterhin wurde im Rahmen der Erstellung des Gutachtens mittels einer Nutzungs- und Flächenanalyse der Innenstadt geprüft, „*warum eine Verlagerung/Ansiedlung innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld(Leine) aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist*.“ (S. 65)

Zusammenfassend legt das Gutachten dar, dass das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht „… *unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, Regelungen hinsichtlich Störfallbetriebe und der Versorgungsbedeutung für das nördliche Wohnsiedlungsgebiet die Tatbestände der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017“* erfüllt. Damit ist das Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht als kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nahversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten. (S. 68)

Die Stadt Alfeld (Leine) schließt sich dieser Bewertung an.

Im Hinblick auf das **Beeinträchtigungsverbot** gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 08 zeigt Stadt + Handel auf, dass das Planvorhaben kongruent zum Beeinträchtigungsverbot ist: „*Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach*[3] *nicht zu erwarten*.“ (S. 68)

Fazit:
Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen.

Regionales Raumordnungsprogramm
Die Stadt Alfeld (Leine) ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim aus dem Jahr 2016 (RROP 2016) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Änderungsbereich wird im RROP 2016 als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherten Bereich ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

[3] Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 des Gutachtens von Stadt + Handel untersucht und bewertet.

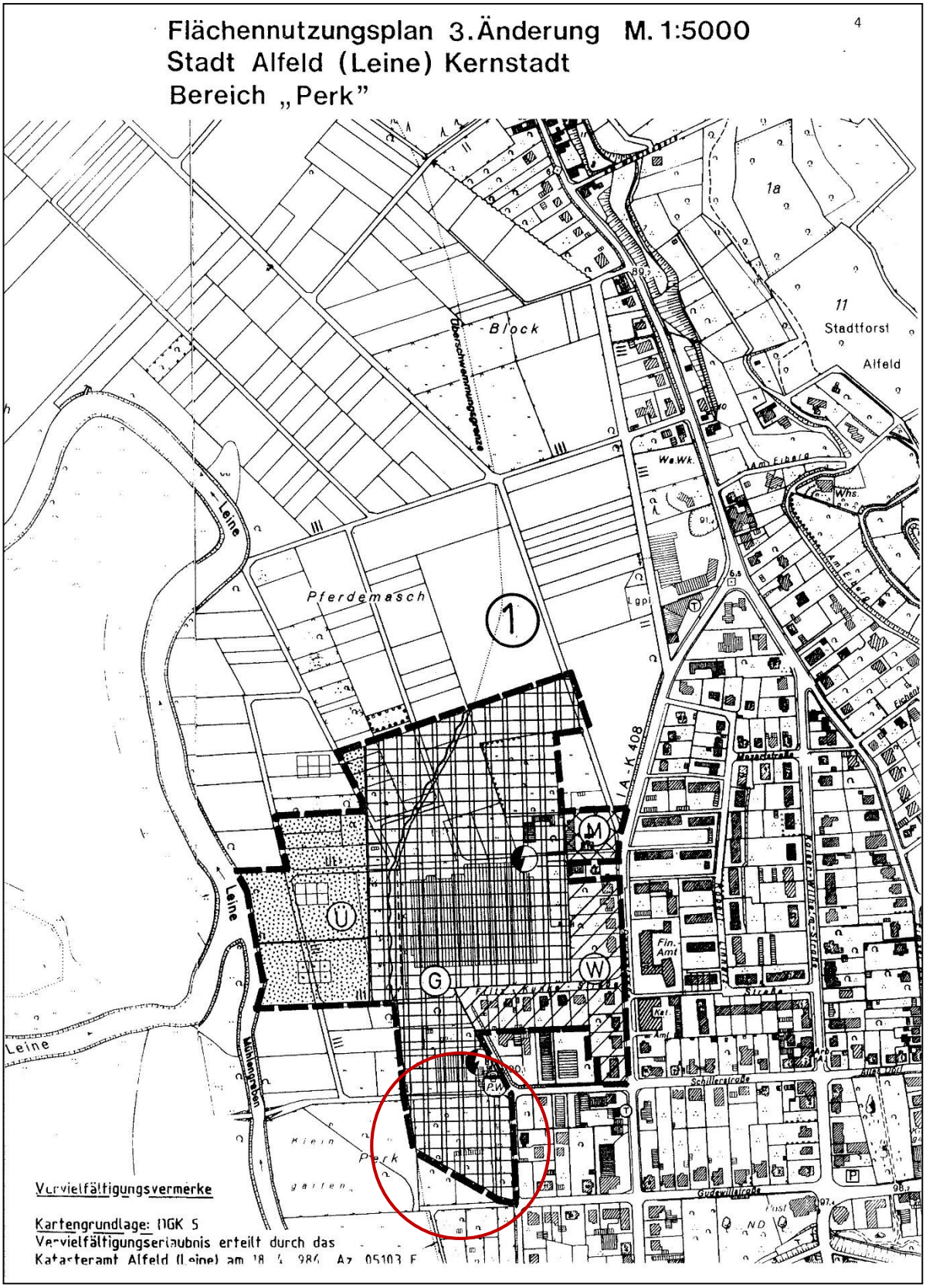


Abb. 8: Auszug aus der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld (Leine) mit markiertem Änderungsbereich, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) wurde am 21.06.1979 wirksam. Die 3. Änderung, deren Teilbereich 1 „Perk“ den Änderungsbereich beinhaltet, wurde am 09.09.1987 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) stellt das Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“ soll ein „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Damit die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“. Der Geltungsbereich der Berichtigung umfasst die durch den Änderungsbebauungsplan überplanten „gewerbliche Bauflächen“ (G).

4.3 Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine)

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine) (EHK Alfeld (Leine)) vom Januar 2025 (Stadt + Handel, Dortmund/Leipzig) kann auf der Homepage der Stadt Alfeld (Leine) eingesehen werden (www.alfeld.de/wirtschaft/einzelhandelskonzept). Es empfiehlt die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes im Bereich des Plangebietes. Die Verlagerung einschließlich Erweiterung des LIDL-Marktes von der Hannoverschen Straße 46 an den Standort des vorliegenden Änderungsbebauungsplans wird befürwortet.

Dazu heißt es: „Die städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Alfeld (Leine) sind in dem Zusammenhang die Verbesserung der Versorgungssituation durch eine Verlagerung eines bislang nicht integrierten Lebensmittelmarktes in eine integrierte Lage sowie die Stärkung des städtischen Versorgungsangebotes im Bereich der Drogeriewaren. […] Der Standort würde eine Versorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt und den bisher unterversorgten Ortsteil Eimsen einnehmen. “ (S. 73)

Weiter heißt es zu der geplanten Ansiedlung des Drogeriemarktes: „Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt Alfeld rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Wechselwirkungen mit dem dortigen bisher einzigen strukturprägenden Drogeriemarkt in Alfeld sind zu erwarten, jedoch ist die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes aufgrund des Störfallbetriebes und der kleinteiligen Innenstadtstruktur aus fachlicher Sicht kaum umsetzbar. Die genauen vorhabenbedingten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind durch eine Auswirkungsanalyse festzustellen.“ (S. 73)

Das Gutachten von Stadt + Handel (siehe 4.1) zeigt auf, dass das Planvorhaben konform mit dem EHK Alfeld (Leine) ist:

„Das Planvorhaben ist als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Alfeld (Leine) zu bewerten, insofern der Standort in der laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird (in Entwurfsfassung als perspektivischer NVS ausgewiesen).“ (S. 71)

5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Bislang gelten für den Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen des seit dem 30.11.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderungen treten alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die im Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegen, außer Kraft. Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist ein Plan mit flächenbezogenen Schallleistungspegel. Dieser setzt Gewerbe- und Industriegebiete mit unterschiedlichen Schallleistungspegeln fest. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Plan formal aufgehoben. Die Anforderungen der 1. Änderung an den Schallschutz sind auf der Basis eines schalltechnischen Gutachtens (Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, 06.08.2026) inhaltlich ausreichend konkret gefasst.

6. WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“ wird die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes planungsrechtlich vorbereitet. Damit verbunden ist der Rückbau des im Plangebiet zur Zeit noch vorhandenen leer stehenden Gebäudekomplexes eines ehemaligen Autohauses.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden bislang als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Bereiche als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb des SO zulässig sind.

Als Kernsortiment sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Alfelder Liste 2025" des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine) zulässig. Zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelvante Sortimente nach der "Alfelder Liste 2025" werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die „Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ (Stadt + Handel, 05.08.2026) legt auf Seite 27 detailliert dar, dass der Standort in seiner Gesamtbetrachtung über 90 % periodische Sortimente aufweist. Da die Stadt Alfeld (Leine) im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine auf die ortsspezifische Angebotsstruktur angepasste Sortimentsliste verfügt, ist diese für das Planvorhaben und damit auch für den Bebauungsplan ausschlaggebend.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung unter § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen bezieht sich auf die Alfelder Liste, welche die periodischen (90 %) und aperiodischen (10 %) Sortimente i. S. d. LROP genauer definiert, und entspricht damit den Anforderungen der Landesplanung.

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Alfeld (Leine) (vgl. Punkt 4.3).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 werden auch mit der 1. Änderung beibehalten.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen zwei Vollgeschosse werden nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Den Planungsinhalten angemessener ist die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen. In Verbindung mit der festgesetzten Mindesthöhe der Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses von 90,0 m über Normalhöhennull (NHN) ermöglicht die mit der 1. Änderung festgesetzte maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 100 m über NHN Gebäudehöhen bis etwa 10 m Höhe. Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 90,0 m wird gegenüber der festgesetzten Höhe des Ursprungsbebauungsplans um 2 m erhöht. Damit wird in Verbindung mit der Fläche für den Hochwasserschutz (siehe Punkt 6.3) ein Schutz vor Überschwemmungen erzielt.

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 setzt überbaubare Flächen innerhalb von Baugrenzen fest. Diese werden weitestgehend beibehalten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden jedoch die Baugrenzen im Südwesten Richtung L 485 zurückgenommen. Die Baugrenze Richtung Norden wird geringfügig verlegt. Anstatt eines Abstandes von 3,0 m zur Grundstücksgrenze wird dieser auf 1,5 m verringert. Städtebaulich relevante Spannungen können hieraus nicht resultieren, da sich direkt angrenzend die Wegeparzelle mit der Zufahrt zur Kleingartenkolonie befindet. Um das Grundstück besser ausnutzen zu können, wird im Osten der Abstand der Baugrenze zur Straße „Im Perk“ von 18,0 m auf 10,0 m verringert.

Außerhalb der als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Flächen werden mit der 1. Änderung im südöstlichen Plangebiet Stellplätze festgesetzt. Diese sind im Bestand bereits vorhanden und gehören einem privaten Eigentümer, der diese Flächen entsprechend der Festsetzung weiterhin nutzen möchte.

6.2 Straßenverkehrsflächen und Einfahrtbereich

Die an das SO-Gebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen „Im Perk“ sowie die L 485 werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Um die Hochwasserschutzmaßnahme möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Zufahrt von der L 485 über die Hochwasserschutzfläche zum SO-Gebiet hinsichtlich ihrer Breite begrenzt.

6.3 Flächen für den Hochwasserschutz

Der zwischen der festgesetzten SO-Fläche und der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 485 verlaufende Graben wird auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Plangenehmigung zu einem neuen Hochwasserableitungsgraben entlang des Radweges voraussichtlich 2027 durch den Leineverband als Projektträger im Zuge der „Gebietskooperation Hochwasserschutz obere Leine“ ausgebaut. Die dafür erforderlichen Flächen werden mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan als Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt.

6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Schallschutz

Das Schalltechnische Gutachten zur vorliegenden Bebauungsplanänderung hat für das festgesetzte SO-Gebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte im südlichen Randbereich ermittelt. Dort sind Immissionsbelastungen durch Straßenverkehrslärm von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Im weitern SO-Gebiet werden die maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) eingehalten.

Zum Schutz vor Schallimmissionen wird passiver Schallschutz in Verbindung mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der Bonk-Maire-Hoppmann GmbH vom 05.08.2026.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan ist eine 8 m breite Pflanzgebotsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB entlang der Straße „Im Perk“ überlagernd auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen festgesetzt. Festgesetzt ist die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Vorrangiges Ziel der Festsetzung ist ein Staub- und Sichtschutz für die benachbarte Wohnbebauung (vgl. S. 22 der Bebauungsplanbegründung). Die dort bereits angepflanzten Gehölze werden durch die vorliegende 1. Änderung im Norden zum Erhalt festgesetzt und im Süden durch die oben genannten privaten Stellplätze überplant.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zwischen dem dort festgesetzten Gewerbegebiet und den Dauerkleingartenflächen ist bislang nur in Teilbereichen umgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird die Pflanzgebotsfläche vollständig durch das „sonstige Sondergebiet“ (SO) überplant und Richtung Westen verlagert. Dort dient sie der Einbindung der geplanten Einzelhandelsflächen und der Abschirmung gegenüber den angrenzenden Dauerkleingärten.

7. WESENTLICHE BELANGE DER PLANUNG

7.1 Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das westliche Plangebiet der 1. Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Durch den Ausbau der Leine wurde das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Leine neu festgesetzt, so dass sich der Änderungsbereich aktuell nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Leine befindet.

Mit Pressemitteilung vom 02.03.2026 des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurde mitgeteilt, dass das Überschwemmungsgebiet der Warne ermittelt wurde. Es wurde festgestellt, dass die Warne bei einem HQ100 auf der Strecke zwischen dem Ortsteil Sack bis zur Einmündung in die Leine über die Ufer tritt. Von dem Überschwemmungsgebiet sind überwiegend die direkt an die Warne angrenzenden bebauten Bereiche betroffen sowie u. a. auch der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“.

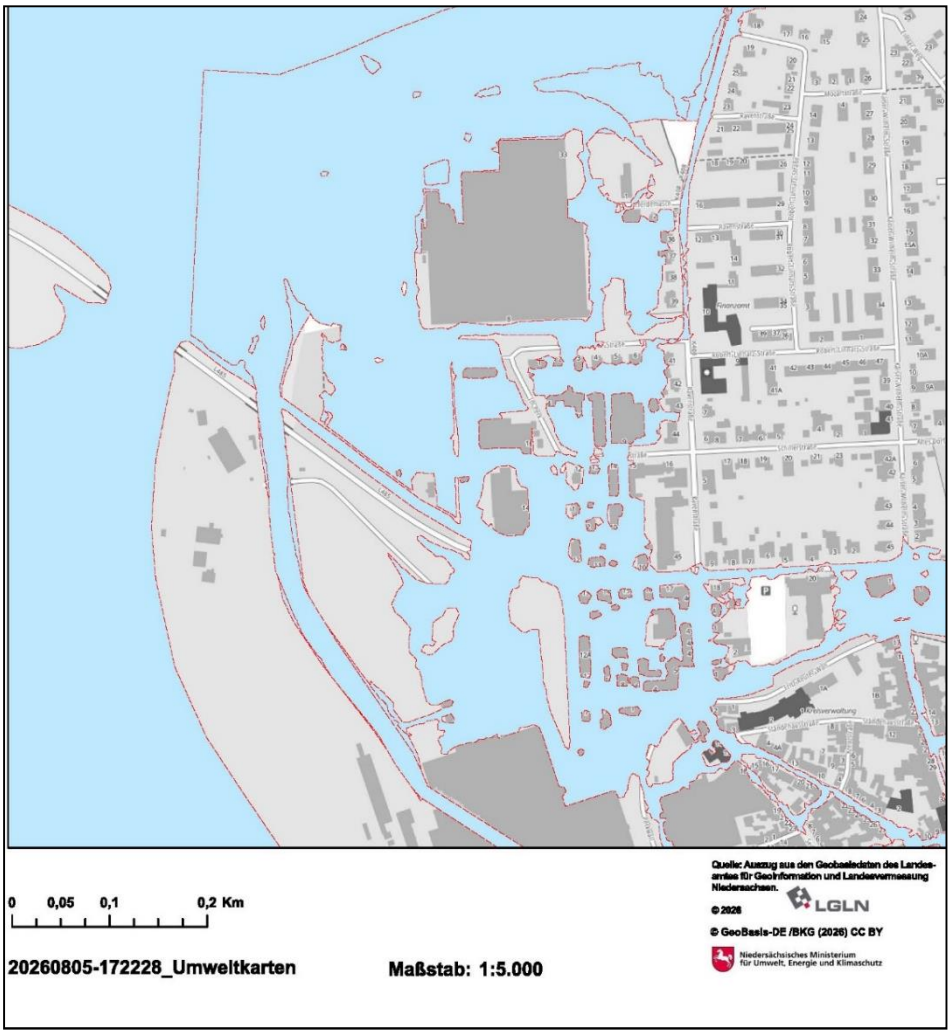


Abb. 9: Auszug aus dem vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Warne und der Leine, Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Zugriff 08/2026

Bezüglich einer späteren Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Warne durch den Landkreis Hildesheim werden zur Zeit seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Zusammenarbeit mit dem Leineverband Maßnahmen berechnet, bei denen mittels mobilem Hochwasserschutz (z. B. Schutzwände aus Dammbalken o.ä.) und dem Ausbau des straßenbegleitenden Grabens zum Hochwasserableitungsgraben ein Teil der im Überflutungsbereich liegenden Grundstücke geschützt werden könnte. Diese würden dann aus der Gebietsverordnung herausfallen. Dazu gehört auch der vorliegende Änderungsbereich.

Sollte die Herausnahme des Änderungsbereiches aus dem Überschwemmungsgebiet bis zum Zeitpunkt von Bauantragsverfahren noch nicht geschehen sein, ist zu prüfen, ob und wie eine Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Hildesheim für das jeweilige Bauvorhaben erteilt werden kann.
Die untere Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim teilt mit Schreiben vom 13.07.2026 mit, dass – da sich der Änderungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Warne befindet – nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden sind. Zudem sind Bauwerke hochwasserangepasst zu errichten.

Nach Darstellungen des Umweltkartenservers des Niedersächsischen Umweltministeriums (Stand 08/2026) befindet sich der Bereich des Gebäudes des ehemaligen Autohauses sowie östliche Bereiche des Plangebietes der 1. Änderung im Bereich von „Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (siehe Abb. 10). Das bedeutet, dass diese in der unteren Abbildung dargestellten Bereiche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden.

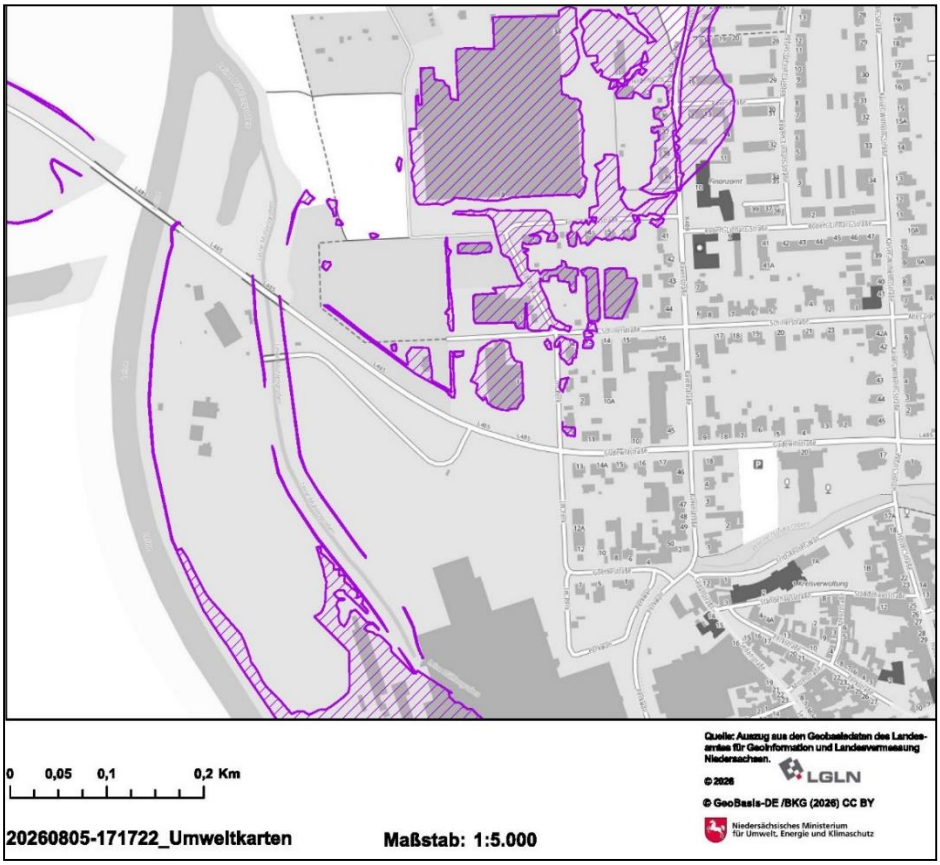


Abb. 10: Auszug aus den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG, Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Zugriff 08/2026

7.2 Standortalternativen

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan erfolgt eine Nachnutzung eines stillgelegten Autohausbetriebes. Mit der Revitalisierung des brach liegenden Standortes wird eine problematische städtebauliche Situation behoben.

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen Standort, der an die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche von Alfeld (Leine) angebunden ist. Bestehende Infrastruktur kann weiterhin genutzt werden.

Das Vorhaben trägt dem mit § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz des Außenbereichs Rechnung. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird vermieden.

Das Gutachten von Stadt + Handel (01/2025, aktualisiert am 05.08.2026) zeigt zudem auf, dass innerhalb des nördlichen Kernstadtbereiches keine weiteren geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen.

7.3 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Eine naturschutzfachliche Eingriffsermittlung mit sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsflächen wurden nicht als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Dennoch sind die naturschutzfachlichen Belange auch ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie einer förmlichen Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu betrachten. Zudem sind die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten. Alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten unterliegen dem allgemeinen Schutz gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG). Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).

Die Flächen im Plangebiet sind mit dem aufgegebenen Autohaus und seinen dazugehörigen Wege- und Stellplatzflächen bereits bebaut. Unversiegelte Bereiche bestehen in Form von randlichen Gehölzeingrünungen und mit der westlichen großflächigen Scherrasenfläche. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 beibehalten. Im Rahmen der 1. Änderung sichern grünordnerische Festsetzungen in den Randbereichen des geplanten Sondergebietes den (teilweisen) Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und schaffen neue Gehölzflächen.

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Tierarten nicht zu erwarten. Jedoch unterliegen alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem allgemeinen Schutz gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Es

ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. In den vorhandenen gehölzbestandenen Bereichen ist mit dem Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten zu rechnen, die häufig im Siedlungsbereich auftreten und jährlich neue Nester bauen.

Um zu vermeiden, dass gegen Artenschutzbestimmungen verstoßen wird, ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten, dass gem. § 39 BNatSchG die Beseitigung oder der Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern nur in der Zeit vom 01.10 - 28.02. (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) erfolgen darf.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur nach fachgutachterlicher Überprüfung auf eine Besiedlung durch besonders geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse, Bilche) erfolgen. Die Überprüfung muss zeitnah vor der Beseitigungsmaßnahme erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Kontrolle zu verschließen. Die Maßnahme sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Für das Vorhaben ist eine **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich (siehe Punkt 2).

Fazit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG aufgrund der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist:

> „*Die Beschreibung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens hat ergeben, dass aufgrund der Bodenversiegelung, des Bodenauftrags sowie durch eine mögliche Beeinträchtigung von Tierlebensräumen negative Auswirkungen zu erwarten sind. Diese sind aufgrund ihrer Größenordnung im Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht erheblich einzustufen bzw. können durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermieden oder vermindert werden.*
>
> *Die rechnerisch ermittelte Erhöhung des Verkehrslärms durch das geplante Vorhaben ist am maßgeblichen Messpunkt lt. Lärmgutachten messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar. Somit ist hier von keiner erheblichen Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit auszugehen.*
>
> *Entsprechende Anforderungen des Hochwasserschutzes werden bei den Planungen berücksichtigt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Hochwasserschutz zu erwarten sind.*
>
> ***Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen im Sinne des UVPG entstehen nicht***.“ (S. 15)

7.4 Bodenschutz / Altlasten

Mit Schreiben vom 14.09.2026 weist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim darauf hin, dass das aktuell auf dem Grundstück existierende ehemalige Autohaus nach Aufgabe der Nutzung in das Kataster des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen als Altstandort erfasst werden würde. „*Folglich ist nicht auszuschließen, dass beim Rück-*

bau und Erdarbeiten Hinweise auf entsprechende Bodenverunreinigungen und Abfälle auftreten können.“ Des Weiteren fällt im Zuge von Erdarbeiten möglicherweise überschüssiger Boden an, der einer Verwertung zugeführt wird. Aus diesen Gründen ist die Untere Bodenschutzbehörde bei einem Bauordnungsverfahren zu beteiligen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgte bereits für das zwischenzeitlich aufgegebene Autohaus.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Avacon Wasser GmbH weist mit Schreiben vom 15.06.2026 darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes zwei Trinkwasserleitungen aus PVC liegen.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung heißt es: „*Welche Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung vor Ort bestehen (ggf. Bau einer Zisterne), müsste von Seiten des Vorhabenträgers im weiteren Planungsverlauf geklärt werden*.“

Der Landkreis Hildesheim weist mit Schreiben vom 13.07.2026 in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz darauf hin, dass zur Löschwasserversorgung des Plangebietes im Umkreis von 300 m zur baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden muss. „*Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 75 m von einem Hydranten entfernt sein. Der Druck im Hydranten darf nicht unter 1,5 bar fallen.*“

„*Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür wäre ein gesonderter Bauantrag erforderlich*.“

Nach Rücksprache mit dem Amt für Feuerwehrwesen der Stadt Alfeld (Leine) und der Avacon Wasser GmbH am 10.08.2026 ist der Grundschutz der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz gesichert. Es steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen zweistündigen Zeitraum zur Verfügung. Neben den verschiedenen Hydranten im Umkreis von 300 m befindet sich zusätzlich noch eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle am Mühlengraben. Zusätzlich ist für den Erstangriff u.a. ein wasserführendes Löschfahrzeug in der Erstalarmierung vorgesehen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist das Überlandwerk Leinetal (ÜWL).

Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet ist bereits an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Alfeld angeschlossen. Es sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Oberflächenentwässerung
Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Grundstücksentwässerung über den südlich angrenzenden Graben, der zu einer Fläche für den Hochwasserschutz ausgebaut wird, ist bereits geprüft und möglich.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH). Der ZAH weist mit Schreiben vom 25.06.2026 darauf hin, dass private Verkehrsflächen aus rechtlichen Gründen nicht benutzt werden dürfen. Für eine Tonnenabfuhr innerhalb des festgesetzten „sonstigen Sondergebietes“ muss sich der Bauherr mit der ZAH direkt in Verbindung setzen.

7.6 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist mit verschiedenen Verkehrsmitteln (Pkw, ÖPNV, Rad und fußläufig) gut zu erreichen (siehe Punkt 3.1). Für zu Fuß Gehende ist eine direkte Verbindung von der Straße „Im Perk“ auf die Sondergebietsfläche vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch Pkw und Anlieferverkehr ist durch die angrenzende L 485 gewährleistet. Die derzeit bestehende Zufahrt für Pkw zum ehemaligen Autohaus über die Straße „Im Perk“ wird aufgegeben und überplant. Dadurch erfolgt für die Anwohner der Straße „Im Perk“ eine Entlastung gegenüber dem bisherigen Zustand.

Die Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2024 (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover) ermittelt die Anbindung des Plangebietes an die L 485 in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität. Dabei wurde von einer Zu-/Abfahrt der geplanten Einzelhandelsfläche gegenüber der Einmündung der Gewerbebereiche südlich der L 485 ausgegangen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die neuen Einzelhandelsnutzungen problemlos an die L 485 angebunden werden können. Dafür sind nur geringe Änderungen erforderlich: „*An die Anbindung der Gewerbebereiche ist bereits ein Linksabbiegestreifen vorhanden. Die derzeitige Sperrfläche gegenüber kann als Linksabbiegestreifen zum neuen Einzelhandelsbereich dienen.“ (S. 18)*

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStV) bekundet mit Schreiben vom 29.09.2026, dass sie sich der Forderung der Verkehrsuntersuchung nach dem Linksabbiegestreifen anschließt. In diesem Zusammenhang weist die NLStV darauf hin, dass der Linksabbiegestreifen in Absprache mit der NLStBV sowie der zuständigen Straßenmeisterei noch vor Eröffnung der Märkte durchzuführen ist.

Da das Plangebiet in weiten Teilen außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Alfeld an der sogenannten freien Strecke der Landesstraße liegt, weist die NLStV in ihrem Schreiben vom 14.07.2026 darauf hin, dass die Zufahrt eine Sondernutzung im Sinne des § 18 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ist, „*für die es einer ausdrücklichen Geneh-*

migung des Straßenbaulastträgers der Landstraße bedarf.“ Dieser könne der geplanten Zufahrt nur zustimmen, wenn „*für alle Verkehrsteilnehmenden eine verkehrssichere Ausgangslage geschaffen wird*.“

Als Voraussetzungen für die Genehmigung wird in dem Schreiben genannt:

- „*die Gestaltung einer großzügigen Rampe auf dem Gelände des Einzelhandels, bei der die Rampe etwa 6m vor dem gemeinsamen Geh- und Radweg höhengleich ausläuft, um eine ebene Aufstellfläche für einen PKW zu bieten*.“
- „*die verkehrsgerechten Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt sind ein- und freizuhalten. Für die Sicherheit sind die Sichtdreiecke mindestens auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h auszulegen, besser wäre die Berücksichtigung auf eine Geschwindigkeit von 70km/h, da sich die Zufahrt im Ortseingangsbereich befindet.“*
- „*die Verpflichtung zur Nachbesserung durch geeignete Maßnahmen sollte es durch die Anbindung des Einzelhandels an die L485 zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit kommen. Hierzu wäre die Stadt bzw. der Erlaubnisnehmer der Zufahrt (Markbetreiber) in der Pflicht und Kostenträgerschaft.“*

Die genannten Bedingungen können im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden.

Geh- und Radverkehr

Durch die in Verbindung mit Hochwasserschutzmaßnahmen geplante Aufhöhung des Geländes des Einzelhandels wird die zur Zeit bestehende Höhendifferenz von teilweise bis zu 1 m zwischen dem nördlich entlang der L 485 verlaufenden kombinierten Geh- und Radweg und dem Gelände des ehemaligen Autohauses aufgehoben. Die Angleichung der Höhen bewirkt bessere Sichtverhältnisse zwischen den an- und abfahrenden Pkws und dem Geh- und Radverkehr und trägt zu einer erhöhten Verkehrssicherheit bei.

7.7 Bauverbotszone

Entlang der L 485 ist gemäß § 24 NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße zu beachten. Innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Der geplante Ausbau des Grabens zu Zwecken des Hochwasserschutzes innerhalb der Bauverbotszone ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

7.8 Immissionsschutz

Störfallbetriebe im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (BImSchG)

Westlich der Innenstadt von Alfeld (Leine) befindet sich die Fa. Sappi Alfeld GmbH, welche aufgrund der dortigen Verarbeitung von Schwefeldioxid (SO2) dem Regelungsbereich der „Seveso-III-Richtline“ nach EU-Richtlinie 2012/18 und der darauf beruhenden nationalen Gesetzgebung unterliegt.

Angesichts dessen wurde ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur „Seveso-III-Richtlinie““ erstellt und angemessene Sicherheitsabstände nach der Definition des § 3 Abs. 5 c BImSchG ermittelt. Die Gefahrenpunkte liegen im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes. Die Sicherheitsabstände umfassen dabei einen 600 m-Umkreis um eine Rohrleitung im Bereich der Kocherei sowie einen 650 m-Umkreis um einen Abluftkamin der Strahlwaschanlage.

Das geplante Vorhaben befindet sich zwar direkt angrenzend, aber außerhalb der o.g. Sicherheitsabstände.

Eine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle liegt somit nicht vor.

Schalltechnisches Gutachten

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde im Rahmen der Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, 08/2026).

Dabei wurden die durch die Nutzung der geplanten Märkte zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und beurteilt. Die Einzelhandelsmärkte Lidl und dm wurden dabei als „Nutzungsbeispiel“ bzw. „Bebauungsentwurf“ betrachtet. Es wurden einerseits Geräusche durch die Parkplatznutzung, andererseits die Geräusche des Lkw-, Liefer- und Ladeverkehrs sowie der Betrieb lüftungs- und klimatechnischer Anlagen betrachtet. Darüber hinaus wurde die Mehrbelastung der öffentlichen Straße, die mit dem Planvorhaben in Verbindung steht, untersucht und beurteilt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der L 485 bzw. der Gudewillstraße vorbelastet. Darüber hinaus besteht eine Geräusch-Vorbelastung durch planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete. Für diese sind mit dem Bebauungsplan Nr. 38 flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Gewerbelärm

In den angrenzenden Mischgebieten wurde für die einzelnen Immissionsorte (IO) („Aufpunkte“) festgestellt, dass die Vorbelastung durch Gewerbelärm am IO-1 bereits ausgeschöpft ist. Mit der Zusatzbelastung durch das vorliegende Vorhaben werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um jeweils 0,2 überschritten. Dabei handelt es sich im Sinne von Nummer 3.2.1 TA Lärm um keinen relevanten Immissionsbeitrag. Bei den weiteren Aufpunkten ist mit einer Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte zu rechnen.

Für das nächstgelegene Gebäude der Kleingärten ergibt sich tags eine Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung durch das Vorhaben) von rd. 58 dB(A). Für die Kleingartenanlage ist damit mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von rd. 3 dB(A) zu rechnen. Dazu führt das Gutachten aus: „*Nach den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA-Lärm gilt für Kleingartenanlagen, sowie Wohnnutzung nach Bebauungsplan nicht zugelassen ist, dass das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird*.“ 60 dB(A) werden im vorliegenden Fall nicht überschritten.

Verkehrslärm

Zusätzlich zur Immissionsbelastung auf das Plangebiet wurde die durch die Mehrbelastung der L 485 bzw. Gudewillstraße die zu erwartende Immissionsbelastung auf bestehende Gebäude entlang der Gudewillstraße ermittelt. „*Aus dem Vergleich der längenbezogenen Schallleistungspegel im Prognose-Nullfall bzw. im Plan-Fall ist ersichtlich, dass* ***mit keiner signifikanten Steigerung der Verkehrsmenge*** *zu rechnen ist*.“ (S.22) Es ergibt sich auch „***keine wesentliche Erhöhung der Schallemissionen im Sinne der 16 BImSchV***. (S. 23).

Im Prognosenullfall liegt die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes an der Gudewillstraße Ecke Ravenstraße[4] bei 70 - 71 dB(A) am Tage bzw. 62 - 63 dB(A) in der Nachtzeit. Dort werden die Bezugspegel der „Zumutbarkeitsgrenze“ von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit zur Zeit bereits erreicht. „*Die Immissionsbelastung am Aufpunkt IS2 ist annähernd identisch, die am IS1 liegt am Tage bei* ***67 – 68 dB(A)*** *bzw. rd****. 60 dB(A)*** *in der Nachtzeit*.“ (S. 30)

Im Planfall steigt die Gesamt-Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich der am stärksten betroffenen Wohngebäude geringfügig um 0,5 dB am Tage an. In der Nacht hingegen ist mit keiner Änderung der Immissionsbelastung zu rechnen., da die Betriebszeit der Märkte nur im Tageszeitraum liegt.

In Bezug auf die ermittelte Erhöhung 0,5 dB(A) stellt das Gutachten fest: „*Pegeldifferenzen unter 1 dB sind messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar*.“ (S. 30) Weiterhin wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass bei den Berechnungen in Sinne einer konservativen Annahme von einem nicht geriffelten Gussasphalt mit dem Straßendeckschicht-Korrekturwert von 0 ausgegangen wurde. Sollte im Rahmen der geplanten Sanierung der Fahrbahn ein Splittmastixasphalt SMA 8 oder Asphaltbeton ≤ AC11 eingebaut werden, sei mit einer Verringerung der Immissionsbelastung um bis zu 2,5 dB zu rechnen. „*Eine vergleichbare Pegelminderung ergibt sich bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h. In beiden Fällen würden dann auch im Planfall, die Bezugspegel der „absoluten Zumutbarkeitsgrenze“ (70 dB tags) eingehalten werden*.“ (S. 31)

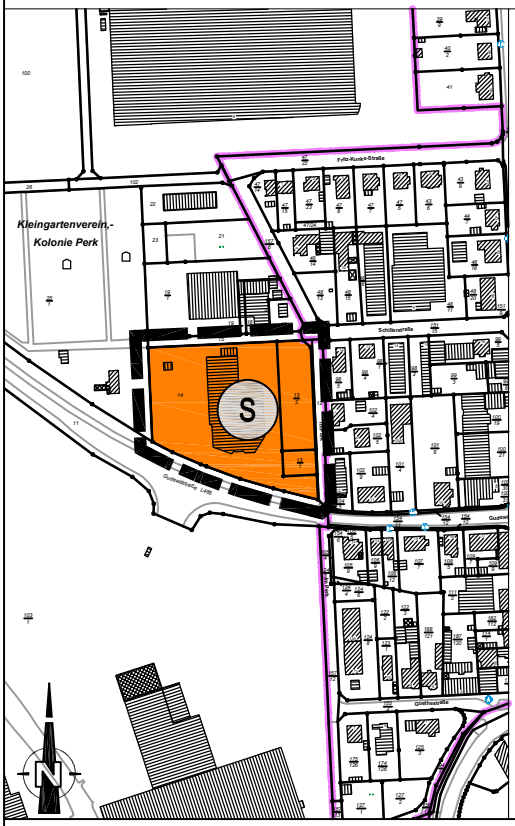
Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang der Gudewillstraße zum Schutz vor Verkehrslärm ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Bei der mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundenen Zunahme des Straßenverkehrslärms um 0,5 dB(A) ist eine geringe Pegelsteigerung verbunden, die messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar ist.

[4] Hausnummer Ravenstraße 46

In Bezug auf den Änderungsbereich ist aus den Rasterlärmkarten des Gutachtens ersichtlich, dass am südlichen Rand des festgesetzten SO-Gebietes mit einer Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm von bis zu 65 dB(A) zu rechnen ist. Im überwiegenden Teil des SO-Gebietes ist mit Werten von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. In diesem Bereich wird der für ein Mischgebiet maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) tags eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt (siehe 6.4).

Flächenbezogener Schallleistungspegel des Ursprungsbebauungsplans
Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist ein Plan zum flächenbezogenen Schallleistungspegel. Dieser setzt Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Schallleistungspegeln fest. Aufgrund der Tatsache, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung kein Gewerbegebiet mehr ausgewiesen wird sondern ein Sondergebiet, ist der Schallleistungspegel des Ursprungsbebauungsplans für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderungen nicht mehr anwendbar. Da dieser Plan seinerzeit als Satzungsbestandteil vom Rat beschlossen wurde, ist er für den Änderungsbereich formal aufzuheben. Die Anforderungen der 1. Änderung sind auf Basis des schalltechnischen Gutachtens von Bonk-Maire-Hoppmann GmbH inhaltlich ausreichend konkret gefasst. Auf der Grundlage dieses Gutachtens setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen fest (siehe 6.4).

Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld im Wege der 1. Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

S

Sonderbauflächen (S)
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld

0 50 100 200 500 m

STADT ALFELD (LEINE)

Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

Bebauungsplan Nr. 38 "Perk" 1. Änderung

Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der 1. Berichtigung

Planungsbüro:
planerzirkel
bernd schmalenberger srl, akn
städtebau, grün- und landschaftsplanung
ottostraße 33 31137 hildesheim
fon 05121 - 3 93 13 fax 05121 - 1 47 99
sgl@planerzirkel.net www.planerzirkel.net

Planunterlage:
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN

Maßstab i. O.:
1 : 5.000

Blattgröße i.O.:
DIN A4

Datum:
06.08.2026