Öffentliche Bekanntmachung

- Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses
- am Montag, den 30.11.2026 um 17:00 Uhr
- im Großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Alfeld (Leine), Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

Tagesordnung:

1	Eröffnung der öffentlichen Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses sowie der öffentlichen Tagesordnung
2	Einwohnerfragestunde
3	Bauleitplanung der Stadt Alfeld (Leine); Bebauungsplan Nr. 38.1 "Perk" (1. Änderung), - Behandlung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB Vorlage: 039/XX
4	Ergebnisse der Umfrage zum Thema Hitze und Hitzeschutz; mündlicher Bericht der Verwaltung
5	Einwohnerfragestunde
6	Mitteilungen der Verwaltung
7	Anfragen

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Stadt Alfeld (Leine)
- Die Bürgermeisterin -

Alfeld (Leine), 16.11.2026

Amt: **Planungsamt**
AZ: **61.11**

Vorlage Nr. 039/XX

Beschlussvorlage	**Gleichstellungsbeauftragte**
öffentlich	☒ beteiligt ☐ nicht beteiligt

Beratungsfolge	**Termin**
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	30.11.2026
Verwaltungsausschuss	08.12.2026
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	09.12.2026

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Bauleitplanung der Stadt Alfeld (Leine);
Bebauungsplan Nr. 38.1 "Perk" (1. Änderung),
- Behandlung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Perk“ hat in der Zeit vom 14.09. bis einschließlich 26.10.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und zeitgleich den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen.

Die in der ursprünglichen Bekanntmachung genannte Auslegungsfrist bis einschließlich 15.10. wurde verlängert. Aufgrund eines Fehlers bei der Verlinkung der Auswirkungsanalyse konnte diese erst ab dem 22.09.2026 auf der Homepage der Stadt Alfeld (Leine) eingesehen werden. Zur Vermeidung eines möglichen Verfahrensfehlers hat sich die Verwaltung für eine entsprechende Verlängerung des Auslegungszeitraums entschieden.

Da die Unterlagen für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls über die Homepage zur Verfügung gestellt werden, wurden diese direkt informiert. Einige wenige Behörden hatten zu diesem Zeitpunkt bereits eine Stellungnahme abgegeben. Da diese nach Bereitstellung der Auswirkungsanalyse nicht geändert oder ergänzt wurden, ist davon auszugehen, dass deren Inhalte die zu vertretenen Belange nicht berühren.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen zu dieser Vorlage dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die vorgebrachten Stellungnahmen führen zu keiner Änderung der Planung.

Bestandteil des Bebauungsplans 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 (stattdessen entsteht hier ein Sondergebiet), ist der dortige Schallleistungspegel 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 eines schalltechnischen Gutachtens inhaltlich ausreichend konkret gefasst.
Auf der Grundlage dieses Gutachtens setzt die 1. Änderung in der Planzeichnung Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes fest (passiver Schallschutz).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) stellt den Bereich der 1. Änderung als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Damit dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entsprochen werden kann, ist eine Änderung in Sonderbauflächen (S) erforderlich.
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung, die im Rahmen des Änderungsbebauungsplans erfolgt.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):

„Die in der Anlage 1 zur Vorlage formulierten Vorschläge zur Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen werden als Ergebnis der Abwägung beschlossen.
Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Perk“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Er beschließt ebenfalls die Begründung einschließlich der 1. Anpassung des Flächennutzungsplans sowie die Aufhebung des flächenbezogenen Schalleistungspegels innerhalb des Änderungsbereiches.“

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 20.11.2026

Anlagenverzeichnis
Anlage 1 - Abwägung
Anlage 2 – Planzeichnung
Anlage 3 - Begründung einschließlich Anpassung des Flächennutzungsplans
Anlage 4 – Plan flächenbezogener Schallleistungspegel mit Aufhebungsbereich

A) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
01	**BRANDI RECHTSANWÄLTE** **Schreiben vom 15.10.2026** „… in dieser Angelegenheit hatte ich bereits mit Schreiben vom 14. Juli 2026 für [redacted], als Eigentümerin des Grundstücks Hildesheimer Straße 14, Einwendungen gegen den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans vorgebracht. An den vorgebrachten Einwendungen wird ohne Abstriche festgehalten. Insbesondere bekräftige ich den Standpunkt, dass das Verfahren gemäß § 13a BauGB hier unzulässig ist. Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass hier eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung nach § 7 bzw. § 9 UVPG in Verbindung mit den Ziffern 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG besteht. Wird aber eine solche Vorprüfung durchgeführt, kann diese nur zu dem Ergebnis kommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, schon allein wegen der Zunahme des Verkehrs an diesem Standort und der Zunahme des dadurch verursachten Verkehrslärms. Diese Gesichtspunkte sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abwägungsrelevant. Deshalb müssen sie zuvor im Rahmen einer Umweltverträglichgkeitsprüfung entsprechend aufbereitet und betrachtet werden.	*<u>Hinweise zum Abwägungsvorschlag</u>:* *Für einzelne von BRANDI Rechtsanwälte (Nr. 01) vorgebrachten einzelhandelsbezogene Stellungnahmen liegt der Stadt Alfeld (Leine) ein Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel vor. Die Abwägung von Stadt + Handel wird in diesem Fall zitiert. Die Zitate von Stadt + Handel sowie die Stellungnahme von BRANDI Rechtsanwälte (Nr. 01), auf die sich der Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel bezieht, sind grau hinterlegt.* *In dem Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel wird die aktualisierte Auswirkungsanalyse vom August 2026 als „VG Stadt + Handel 2026“ bezeichnet. Die Stellungnahme von BRANDI Rechtsanwälte (Nr. 01) wird als „SN“ bezeichnet.* Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist. Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt der Bebauungsplan. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung setzt sich der Bebauungsplan mit der Immissionsbelastung vertiefend auseinander. Aktuell liegt die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm der L 485 im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes (Ravenstr. 46) bei 70 - 71 dB(A) am Tage bzw. 62 - 63 dB(A) in der Nachtzeit. Somit werden dort die Bezugspegel der „Zumutbarkeitsgrenze“ von 70 dB(A) am Tage und

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		60 dB(A) in der Nachtzeit bereits erreicht und auch überschritten. Im Planfall (Neubau der Verbrauchermärkte LIDL u. dm) steigt die Gesamt-Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes 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. Pegeldifferenzen unter 1 dB sind messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar. Eine Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit durch Lärm ist durch das Planvorhaben daher nicht zu erwarten.
	Es ist weiter daran festzuhalten, dass der Standort außerhalb des ZVB liegt und nicht als integrierter Standort eingestuft werden kann. Das Planvorhaben ist deshalb raumordnungsrechtlich ebenfalls unzulässig.“ *Ein diesbezüglich relevanter Auszug aus der Stellungnahme BRANDI Rechtsanwälte vom 14.07.2026 lautet:* *„In den Ausführungen zu Anlass, Ziele und Zwecke der Planung heißt es unter anderem, mit dem Planvorhaben werde das Ziel verfolgt, die Versorgungssituation durch eine Verlagerung eines bislang nicht integrierten Lebensmittelmarktes in eine integrierte Lage zu verbessern. Darin steckt die Behauptung, bei dem Plan-standort an der L 485 handele es sich um eine integrierte Lage. Dies ist objektiv falsch. Von einer integrierten Lage kann keine Rede sein.“*	„Dass der Vorhabenstandort außerhalb des ZVB Innenstadt und damit nicht in städtebaulich integrierter Lage im Sinne des LROP liegt, ist unstrittig und wird im VG Stadt + Handel 2026 ebenso festgestellt (VG Stadt + Handel 2026, S. 62). Aus der Lage außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP folgt nicht ohne Weiteres die raumordnungsrechtliche Unzulässigkeit. Das LROP lässt Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu, wenn sie innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung liegen und eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist (LROP, Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3; Arbeitshilfe, Nr. 5.20). Das VG Stadt + Handel 2026 prüft diese Voraussetzungen und sieht sie als erfüllt an (VG Stadt + Handel 2026, S. 62 bis 68). Einzelne Punkte der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot werden in der vorliegenden Abwägung (SN IHK Hannover, SN LK Hildesheim) behandelt und sind als Begründung für die Anwendung der Ausnahmeregelung anzuführen. Darüber hinaus ist das Planvorhaben, nach dem VG Stadt + Handel 2026, weiterhin als konform zu den

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		übrigen raumordnerischen Vorgaben – Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot – zu bewerten.“ (Stadt + Handel)
	Ein relevanter Auszug aus der Stellungnahme BRANDI Rechtsanwälte vom 14.07.2026 lautet: *„Zutreffend wird in der Begründung des Vorentwurfes ausgeführt, dass der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die Planung widerspricht deshalb raumordnungsrechtlichen Vorgaben und kann schon deshalb rechtmäßig nicht fortgeführt werden.“*	„Dass der Vorhabenstandort außerhalb des ZVB Innenstadt und damit nicht in städtebaulich integrierter Lage im Sinne des LROP liegt, ist unstrittig und wird im VG Stadt + Handel 2026 ebenso festgestellt (VG Stadt + Handel 2026, S. 62). Aus der Lage außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP folgt nicht ohne Weiteres die raumordnungsrechtliche Unzulässigkeit. Das LROP lässt Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu, wenn sie innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung liegen und eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist (LROP, Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3; Arbeitshilfe, Nr. 5.20). Das VG Stadt + Handel 2026 prüft diese Voraussetzungen und sieht sie als erfüllt an (VG Stadt + Handel 2026, S. 62 bis 68).“ (Stadt + Handel) Zur Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot: „Damit die Ausnahmeregelung anwendbar ist, muss eine entsprechende „städtebauliche Konzeption“ beschlossen worden sein und sich in entsprechender Form mit den folgenden Fragen auseinander gesetzt haben: ▪ inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und ▪ welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben. **Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und demnach konkret für den LIDL ist diesbezüglich festzuhalten:** Der Stadtkern der Stadt Alfeld (Leine) wird insgesamt durch die zentral gelegenen Angebotsstrukturen Kaufland, REWE und EDEKA bereits gut versorgt. Ein unmittelbares räumliches Versorgungsdefizit im Umfeld des Stadtkerns ist demnach nicht festzustellen. Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur von Alfeld (Leine) übernehmen diese zentral gelegenen Anbieter zusätzlich jedoch auch eine Versorgungsfunktion für die in den peripheren Siedlungsgebieten Alfelds (Leine) lebenden Einwohner. Dem EHK Alfeld (Leine) 2025 und der im VG Stadt + Handel 2026 unter Abbildung 4 dargestellten Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass rd. 7.800 Einwohner in Alfeld (Leine) keinen fußläufigen Zugang zu lebensmittelbezogenen Angebotsstrukturen haben. Ein Versorgungsdefizit besteht demnach bereits allein aufgrund der dispersen räumlichen Siedlungsstruktur. Der Bestandsmarkt des LIDL leistet dabei aktuell keinen positiven Beitrag, da dieser in einem Gewerbegebiet verortet ist und ein mit den benachbarten Betrieben ALDI Nord und REWE identisches fußläufiges Einzugsgebiet aufweist. Mit der Verlagerung in den Norden der Kernstadt, an einen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung gelegenen Standort, kann damit grundsätzlich die wohnortnahe Versorgung insgesamt verbessert werden.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Nach der einschlägigen Rechtsprechung (OVG Niedersachsen vom 1.9.2025, Az.: 1 KN 44/23) ist die Anwendung der Ausnahme nur dann möglich, wenn „eine Ansiedlung zur Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung erforderlich ist“. Die benannte Rechtsprechung spricht hier genauer von einer „Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten“ (ebd.). Zur Bewertung, ob Defizite in der Versorgung vorliegen, sind in der Praxis drei Ebenen relevant: ▪ die räumliche Versorgung ▪ die quantitative Versorgung und ▪ die qualitative Versorgung Zur **räumlichen Versorgung** ist festzuhalten, dass das Vorhaben die Nahversorgung für die nördlichen Wohngebiete der Kernstadt teilweise verkürzt und damit auch verbessert sowie zugleich die bisher unterversorgten Siedlungsrandlagen der Kernstadt mitversorgt. Durch den nahegelegenen Kaufland im ZVB und den an der L 485 gelegenen EDEKA ist hierbei jedoch nur eine moderate Verbesserung der räumlichen Nahversorgung festzustellen. Aus Sicht der discountierten Angebotsstruktur besteht ein räumliches Versorgungsdefizit. Auf **quantitativer Ebene** ist die Versorgung im Umfeld bereits als gut zu bewerten, da sowohl Kaufland als auch EDEKA marktadäquate Verkaufsflächendimensionierungen aufweisen und damit ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offerieren. Der im vorliegenden Fall gewichtigste Punkt ist jedoch die mit der Verlagerung des LIDL - Marktes einhergehende deutliche Verbesserung der **qualitativen Versorgung**. Die Lebensmittelvollsortimenter, insbesondere Kaufland, weisen ein breites Angebotsspektrum auf und können demnach eine gute Versorgung gewährleisten. Das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) ergänzt dabei das vollsorti-

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		mentierte Angebot des Kaufland und des EDEKA um ein discountiertes, auf differente Zielgruppen ausgerichtetes Versorgungsangebot. Dabei ergibt sich die Daseinsberechtigung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter allein schon aus der sozioökonomischen Realität und der dauerhaften Koexistenz von Vollsortimentern und Discountern. Damit trägt die Verlagerung des LIDL zu einem ausgewogenen Betriebstypenmix im nördlichen Kernstadtbereich Alfelds (Leine) bei (VG Stadt + Handel 2026, S. 45). Entscheidend ist dabei nicht ein „Discounterwunsch“, sondern die wohnortnahe Erreichbarkeit eines differenzierten Grundversorgungsangebotes für die Bevölkerung im Norden der Kernstadt. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf aufmerksam zu machen, dass im Kernstadtbereich mit Kaufland und REWE (ZVB) sowie dem EDEKA (NVS) das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausschließlich durch vollsortimentierte Anbieter bereitgestellt wird. Der ALDI Nord (August-Wegener-Straße) befindet sich im östlich an die Kernstadt grenzenden Siedlungsgebiet und kann demnach nur sehr eingeschränkt und für einen kleinen östlichen Bereich die discountierte Versorgung gewährleisten. Der LIDL kann somit perspektivisch die wohnstandortnahe Versorgung stärken und dem im discountierten Segment bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirken. Dabei wird es auch zu Kundenumorientierungen zugunsten des LIDL- Standortes kommen, welche aktuell auf MIV-orientierte Standorte im Gewerbegebiet ausgerichtet sind. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist dies als sehr positiv und i. S. d. Raumplanung zu bewerten, da die Kunden auf einen Positivstandort für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten „umgelenkt“ werden. Ergänzend zur Rechtsprechung ist auch das allgemeine Ziel der Ausnahmeregelung zu berücksichtigen, die darauf

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		abzielt, dass auch im Einzelfall, bei unveränderbar ungünstigen Umständen, die Entwicklung bzw. der dauerhafte Erhalt einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs gewährleistet wird (Arbeitshilfe, Nr. 5.19). Dabei ist im Wesentlichen anzumerken, dass mit dem Planvorhaben kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt angesiedelt, sondern ein bestehender LIDL-Markt verlagert und zeitgemäß aufgestellt wird. Der Bestandsstandort am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg weist keinen räumlich – funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist deutlich auf Autokunden ausgerichtet. Durch die Verlagerung wird ein bislang nicht wohnortnah gelegenes Angebot an einen Standort mit unmittelbarem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen überführt, ohne dass sich die Zahl der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet erhöht. Zugleich wird der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig gesichert. Damit entspricht das Vorhaben dem in der Arbeitshilfe benannten Zweck des dauerhaften Erhalts einer flächendeckenden Versorgung. Im VG Stadt + Handel 2026 wurde zudem eine aus fachgutachterlicher Sicht für den perspektivischen Nahversorgungsstandort „Im Perk“ angemessene Dimensionierung nachgewiesen.“ (Stadt + Handel) „Darüber hinaus ist das Planvorhaben, nach dem VG Stadt + Handel 2026, weiterhin als konform zu den übrigen raumordnerischen Vorgaben – Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot – zu bewerten.“ (Stadt + Handel)
	„Schließlich ist erneut zu beanstanden, dass die negativen Auswirkungen auf den Bestand nicht hinreichend begutachtet worden sind. Deshalb beruht die Planung auch in diesem Punkt auf Fehleinschätzungen.“	„Nach den Ausführungen in der SN [redacted] wird angemerkt, dass der ausgewiesenen Konformität zum Beeinträchtigungsverbot nicht gefolgt wird. Damit unterstellt die SN [redacted], dass vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Ein diesbezüglich relevanter Auszug aus der Stellungnahme BRANDI Rechtsanwälte vom 14.07.2026 lautet: *„Im Übrigen ist der Begründung des Vorentwurfes nicht zu folgen, soweit diese sich auf Ausführungen aus dem Gutachten von Stadt + Handel stützt. Wörtlich wird folgende Passage aus diesem Gutachten zitiert:* *„Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten [...]“* *Diesen Ausführungen kann in keiner Weise Folge geleistet werden.“*	Das Beeinträchtigungsverbot wird verletzt, „wenn das Vorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung eines integrierten Versorgungsstandortes in Gestalt eines zentralen Versorgungsbereichs führt. Das ist in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB der Fall, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse (vgl. Senatsbeschl. v. 28.9.2015 - 1 MN 144/15 -, BauR 2015, 1944 = BRS 83 Nr. 29 = juris Rn. 39 f. m.w.N.)“ (Oberverwaltungsgericht Niedersachsen Beschl. v. 29.04.2021, Az.: 1 MN 154/20) Das VG Stadt + Handel 2026 ermittelt die Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Nahrungs - und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Sinne eines Worst Case für sämtliche Lagen im Untersuchungsraum und ordnet diese städtebaulich ein (VG Stadt + Handel 2026, S. 46 bis 59). Der Kaufkraftabfluss aus dem ZVB Innenstadt ist sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs - und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren als erhöht zu bewerten. Insofern werden diese Auswirkungen entsprechend detailliert städtebaulich eingeordnet und bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Vorschädigung zentralen Versorgungsbereiches nicht vorliegt. Dies begründet sich zum einen durch die erst kürzlich erfolgte Neuaufstellung und Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann sowie die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters REWE am Standort „Kaiserhof“. Des Weiteren ist unter Berücksichtigung der detaillierten Ausführungen im VG Stadt + Handel 2026 davon auszugehen, dass

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		vorhabenbedingte Marktabgänge nicht zu erwarten sind. Gleichzeitig kann der ZVB, insbesondere vor dem Hintergrund des deutlichen Ausbaus der Angebotsstrukturen in den relevanten Sortimentsbereichen, seinen Versorgungsauftrag sowohl generell als auch bezogen auf die relevanten Branchen, auch nach Vorhabenrealisierung, gewährleisten. Die von der Rechtsprechung benannten Sachverhalte werden hierbei nicht erreicht. Die Umsatzumverteilungen sind als verträglich zu bewerten, da auch nach Ansiedlung des Planvorhabens die relevanten Anbieter weiterhin marktadäquate und für den jeweiligen Betreiber – gemessen an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betreibers – angemessene Flächenproduktivitäten und Umsätze aufweisen. Ein Fortbestand dieser Märkte ist damit nicht infrage zu stellen. Dies gilt auch für den nächst-gelegenen Wettbewerbsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, EDEKA an der Hildesheimer Straße. Durch die räumliche Nähe wird der EDEKA insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert. Dabei ist jedoch auch festzustellen, dass der EDEKA nach Vorhabenrealisierung lediglich eine leicht unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen wird und insgesamt als attraktiver Nahversorger im Kernstadtbereich weiterhin auf eine hohe Mantelbevölkerung und einen konstanten Kundenstamm zurückgreifen kann. Nach Umsatzumverteilungen ist für den EDEKA ein Gesamtumsatz i. H. v. rd. 7,6 Mio. Euro zu erwarten. Der durchschnittliche Umsatz eines EDEKA - Marktes auf Basis der dem Gutachten zugrundeliegenden Leistungskennzahlen des Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026 erzielt ein durchschnittlicher EDEKA-Markt einen Gesamtumsatz i. H. v. 7,2 Mio. Euro. Ein Marktabgang ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Mit der Ansiedlung des LIDL wird sich damit die Nahversorgung im nördlichen Kernstadtbereich insgesamt verbessern, sodass wesentliche Beeinträchtigungen i. S.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		d. LROP auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des Maßstabs ist nochmals festzuhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht auf den Schutz bestehender Einzelhandelsbetriebe zielt, sondern auf deren Versorgungsfunktion für die Einwohner (Arbeitshilfe, Nr. 7.6). Wettbewerbliche Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder Grundstückseigentümer sind für sich genommen nicht maßgeblich, solange die Versorgungsfunktion nicht gefährdet wird. Nach den einschlägigen Bewertungskriterien der Rechtsprechung und der Raumordnung ist festzuhalten, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.“ (Stadt + Handel)
	Ein relevanter Auszug aus der Stellungnahme BRANDI Rechtsanwälte vom 14.07.2026 lautet: *„Die Anbindung des Plangebietes an die L 485 mag rein verkehrstechnisch betrachtet vertretbar erscheinen. Diese Anbindung an eine klassifizierte Straße außerhalb eines ZVB gibt aber Anhaltspunkte dafür, dass der Einzelhandel nicht ausgerichtet ist auf eine Nahversorgung, sondern dass darauf abgezielt wird, über die L 485 sonstige Kunden anzuziehen und zu gewinnen. Die kritisch zu beurteilende Situation des Standortes kann auch nicht dadurch beschönigt werden, dass angeblich die 30 % - Schwelle eingehalten wird hinsichtlich eines zu erwartenden Kundenkreises von Einkaufs-kunden von außerhalb des Stadtgebietes.“*	„Die Lage an der L 485 deutet nicht auf eine deutlich überörtliche Versorgungsfunktion hin. Sie spiegelt lediglich die klassischen Standortanforderungen von Lebensmittel - und Drogeriemärkten wider. Darüber hinaus wird im VG Stadt+Handel 2026 zur Herleitung des Vorhabenumsatzes ein detailliertes Marktanteils - Modell berechnet, welches sowohl für den Lebensmittelmarkt LIDL als auch den Drogeriemarkt einen Umsatz von außerhalb des Kongruenzraumes von unter 30 % ermittelt. Für den prognostizierten Umsatz im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass rd. 79 % aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leine) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. Für das Sortiment Drogeriewaren wird dargelegt, dass mindestens rd. 73 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Drogeriewaren aus dem Stadtgebiet Alfeld s (Leine) kommen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass für einen stichhaltigen Abwägungs-

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		belang einfache Behauptungen nicht ausreichen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.08.2022, Az. 10 A 1242/20). *‚Die im Berufungsverfahren ergänzten Einwände der Beklagten gegen die Verträglichkeitsanalyse führen zu keiner anderen Bewertung. Ihre Kritik, diese berücksichtige nicht in dem gebotenen Maße die konkreten Umstände des Einzelfalls, überzeugt nicht. Unabhängig davon, dass die Beklagte selbst das Vorliegen schädlicher Auswirkungen darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen hat,* *[…]* *und es dafür nicht genügt, eine gutachterlicher Stellungnahme wie die Verträglichkeitsanalyse, die zu einem gegenteiligen Ergebnis kommt, in Frage zu stellen, bieten ihre diesbezüglichen Beanstandungen keine durchgreifenden Anhaltspunkte dafür, dass eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Lebensmitteldiscountmarktes im Nahversorgungszentrum B. -straße ernsthaft zu erwarten sein könnte. Die mehrfach hervorgehobenen Unterschiede hinsichtlich der Größe der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum und am Standort D. Straße, die geringe Entfernung des Vorhabengrundstücks von dem Nahversorgungszentrum sowie die Aufgabe des dort früher ansässigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment haben die Gutachter der Verträglichkeitsanalyse bereits in ihre Bewertung einfließen lassen.‘* *‚Nach alledem bleibt der Vortrag der Beklagten, die in der Verträglichkeitsanalyse prognostizierte Umsatzumverteilung in Höhe von 7 % zu Lasten des Nahversorgungszentrums B. -straße könne unter den hier gegebenen Umständen zu schädlichen Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich führen, eine bloße spekulative Behauptung. Ihrer Kritik, die bei den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse vorgenommenen Rundungen könnten das Ergebnis der Analyse maßgeblich verfälscht haben, sodass auch eine Umsatzumverteilung von 10,42 % denkbar sei, liegt eine eigene fehlerhafte*

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Berechnung zugrunde, wie die Klägerin im Einzelnen ausgeführt hat.‘ ‚*Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse erscheint objektiv geeignet, dem Senat die für die richterliche Überzeugungsbildung notwendigen sachlichen Grundlagen zu vermitteln. Die Beklagte hat nicht aufgezeigt, dass sie erkennbare Mängel enthält, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder unlösbare Widersprüche aufweist. Eine Verpflichtung des Gerichts, zusätzlich zu einem vorliegenden Gutachten oder einer sonstigen gutachterlichen Stellungnahme weitere Gutachten einzuholen oder sonst zu ermitteln, besteht nicht allein deshalb, weil ein Beteiligter die bisher vorliegenden Erkenntnisquellen im Ergebnis für unzutreffend hält. Auch die allgemeinen Ausführungen der Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung zu einer höheren Flächenproduktivität des Vorhabens als sie in der Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegt worden sei oder zur demographischen Entwicklung der Bevölkerung des Baugebiets R. geben hierfür keinen konkreten Anlass*.‘ **Die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen der Raumordnung wird als gegeben angesehen.“** (Stadt + Handel)
	Deshalb kann ich nur nochmals darauf hinweisen, dass diese Planung ausgerichtet ist auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an einem Standort außerhalb des ZVB, der nicht integriert ist. Die Planung ist deshalb verfahrensrechtlich und auch inhaltlich rechtswidrig und darf so nicht fortgeführt werden.“	Der Auffassung, dass die Planung verfahrensrechtlich und auch inhaltlich rechtswidrig ist, kann somit nicht gefolgt werden.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

A) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
02	**BRANDI RECHTSANWÄLTE** **Schreiben vom 15.10.2026** „… ich wende mich an Sie namens und im Auftrag der [redacted], Gudewillstraße 13, 31061 Alfeld (Leine). [redacted] wird als Plangebietsnachbarin von dieser Planung betroffen und muss befürchten, dass mit der Planung erhebliche Nachteile für ihr Wohngrundstück verbunden sein werden. Deshalb werden gegen den Planentwurf folgende Einwendungen vorgebracht: 1. Vorliegend wird ein Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist verfahrensrechtlich unzulässig. Nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall besteht eine solche Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG, weil ein Einkaufszentrum beziehungsweise ein großflächiger Einzelhandel geplant wird. Mit einer solchen Planung wäre eine erhebliche Verkehrszunahme und auch eine Zunahme des	*<u>Hinweise zum Abwägungsvorschlag</u>:* *Für einzelne von BRANDI Rechtsanwälte (Nr. 02) vorgebrachten einzelhandelsbezogene Stellungnahmen liegt der Stadt Alfeld (Leine) ein Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel vor. Die Abwägung von Stadt + Handel wird in diesem Fall zitiert. Die Zitate von Stadt + Handel sowie die Stellungnahme von BRANDI Rechtsanwälte (Nr. 02), auf die sich der Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel bezieht, sind grau hinterlegt.* *In dem Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel wird die aktualisierte Auswirkungsanalyse vom August 2026 als „VG Stadt + Handel 2026“ bezeichnet. Die Stellungnahme von BRANDI Rechtsanwälte (Nr. 02) wird als „SN“ bezeichnet.* 1. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist. Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt der Bebauungsplan. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung setzt sich der Bebauungsplan mit der Immissionsbelastung vertiefend auseinander. Aktuell liegt die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm der L 485 im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes (Ravenstr. 46) bei 70 - 71 dB(A) am Tage bzw. 62 - 63 dB(A) in der Nachtzeit. Die Immissionsbelastung

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Verkehrslärms verbunden. Es ist nicht auszuschließen, dass es am Wohnstandort der [redacted] zu unzumutbaren Lärmbelästigungen und sonstigen Belästigungen durch den Fahrzeugverkehr, insbesondere auch durch den Anlieferungsverkehr mit LKW, kommen wird. Diese Fragen sind bisher nicht hinreichend untersucht und betrachtet worden. Weil die Schutzansprüche der betroffenen Nachbarin hier aber in der Bauleitplanung abwägungsrelevant sind, kann nicht darauf verzichtet werden, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorab durchgeführt wird, um auf diesem Wege die Zulässigkeit der Planung zu klären[redacted] kann als betroffene Grundstücksnachbarin verlangen, dass sie nicht "vertröstet wird" auf eine Prüfung dieser Fragen im Baugenehmigungsverfahren. Die Prüfung muss vielmehr zwingend bereits jetzt im Zuge der Bauleitplanung vorgenommen werden.	am Aufpunkt IS2 ist annähernd identisch, die am IS1 (= Gudewillstraße 13) liegt am Tage bei 67 – 68 dB(A) bzw. rd. 60 dB(A) in der Nachtzeit. Mit den Werten werden dort die Bezugspegel der „Zumutbarkeitsgrenze“ von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit bereits erreicht und auch überschritten. Im Planfall (Neubau der Verbrauchermärkte LIDL u. dm) steigt die Gesamt-Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes 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. Pegeldifferenzen unter 1 dB sind messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar. Eine Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit durch Lärm ist durch das Planvorhaben daher nicht zu erwarten.
	2. Das geplante Vorhaben fügt sich hier auch nicht in die maßgebliche Umgebung ein. Es soll an diesem Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in einer nicht integrierten Lage verwirklicht werden. Dies ist auch raumordnungsrechtlich unzulässig.	„Dass der Vorhabenstandort außerhalb des ZVB Innenstadt und damit nicht in städtebaulich integrierter Lage im Sinne des LROP liegt, ist unstrittig und wird im VG Stadt + Handel 2026 ebenso festgestellt (VG Stadt + Handel 2026, S. 62). Aus der Lage außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP folgt nicht ohne Weiteres die raumordnungsrechtliche Unzulässigkeit. Das LROP lässt Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zu, wenn sie innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung liegen und eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist (LROP, Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3; Arbeitshilfe, Nr. 5.20). Das VG Stadt + Handel 2026 prüft diese Voraussetzungen

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		und sieht sie als erfüllt an (VG Stadt + Handel 2026, S. 62 bis 68).“ (Stadt + Handel“ Zur Ausnahmeregelung vom Integrations-gebot: „Damit die Ausnahmeregelung anwendbar ist, muss eine entsprechende „städte-bauliche Konzeption“ beschlossen worden sein und sich in entsprechender Form mit den folgenden Fragen auseinander gesetzt haben: ▪ inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und ▪ welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Aus-nahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben. **Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und demnach konkret für den LIDL ist diesbezüglich festzu-halten:** Der Stadtkern der Stadt Alfeld (Leine) wird insgesamt durch die zentral gelegenen Angebotsstrukturen Kaufland, REWE und EDEKA bereits gut versorgt. Ein unmittel-bares räumliches Versorgungsdefizit im Umfeld des Stadtkerns ist demnach nicht festzustellen. Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur von Alfeld (Leine) über-nehmen diese zentral gelegenen Anbieter zusätzlich jedoch auch eine Versorgungs-funktion für die in den peripheren Siedlungsgebieten Alfelds (Leine) lebenden Einwohner. Dem EHK Alfeld (Leine) 2025 und der im VG Stadt + Handel 2026 unter Abbildung 4 dargestellten Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass rd. 7.800 Einwohner in Alfeld (Leine) keinen fußläufigen Zugang zu lebensmittelbe-zogenen Angebotsstrukturen haben. Ein

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Versorgungsdefizit besteht demnach bereits allein aufgrund der dispersen räumlichen Siedlungsstruktur. Der Bestandsmarkt des LIDL leistet dabei aktuell keinen positiven Beitrag, da dieser in einem Gewerbegebiet verortet ist und ein mit den benachbarten Betrieben ALDI Nord und REWE identisches fußläufiges Einzugsgebiet aufweist. Mit der Verlagerung in den Norden der Kernstadt, an einen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung gelegenen Standort, kann damit grundsätzlich die wohnortnahe Versorgung insgesamt verbessert werden. Nach der einschlägigen Rechtsprechung (OVG Niedersachsen vom 1.9.2025, Az.: 1 KN 44/23) ist die Anwendung der Ausnahme nur dann möglich, wenn „eine Ansiedlung zur Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung erforderlich ist“. Die benannte Rechtsprechung spricht hier genauer von einer „Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten“ (ebd.). Zur Bewertung, ob Defizite in der Versorgung vorliegen, sind in der Praxis drei Ebenen relevant: ▪ die räumliche Versorgung ▪ die quantitative Versorgung und ▪ die qualitative Versorgung Zur **räumlichen Versorgung** ist festzuhalten, dass das Vorhaben die Nahversorgung für die nördlichen Wohngebiete der Kernstadt teilweise verkürzt und damit auch verbessert sowie zugleich die bisher unterversorgten Siedlungsrandlagen der Kernstadt mitversorgt. Durch den nahegelegenen Kaufland im ZVB und den an der L 485 gelegenen EDEKA ist hierbei jedoch nur eine moderate Verbesserung der räumlichen Nahversorgung festzustellen. Aus Sicht der discountierten Angebotsstruktur besteht ein räumliches Versorgungsdefizit.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Auf **quantitativer Ebene** ist die Versorgung im Umfeld bereits als gut zu bewerten, da sowohl Kaufland als auch EDEKA marktadäquate Verkaufsflächendimensionierungen aufweisen und damit ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offerieren. Der im vorliegenden Fall gewichtigste Punkt ist jedoch die mit der Verlagerung des LIDL - Marktes einhergehende deutliche Verbesserung der **qualitativen Versorgung**. Die Lebensmittelvollsortimenter, insbesondere Kaufland, weisen ein breites Angebotsspektrum auf und können demnach eine gute Versorgung gewährleisten. Das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) ergänzt dabei das vollsortimentierte Angebot des Kaufland und des EDEKA um ein discountiertes, auf differente Zielgruppen ausgerichtetes Versorgungsangebot. Dabei ergibt sich die Daseinsberechtigung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter allein schon aus der sozioökonomischen Realität und der dauerhaften Koexistenz von Vollsortimentern und Discountern. Damit trägt die Verlagerung des LIDL zu einem ausgewogenen Betriebstypenmix im nördlichen Kernstadtbereich Alfelds (Leine) bei (VG Stadt + Handel 2026, S. 45). Entscheidend ist dabei nicht ein „Discounterwunsch“, sondern die wohnortnahe Erreichbarkeit eines differenzierten Grundversorgungsangebotes für die Bevölkerung im Norden der Kernstadt. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf aufmerksam zu machen, dass im Kernstadtbereich mit Kaufland und REWE (ZVB) sowie dem EDEKA (NVS) das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausschließlich durch vollsortimentierte Anbieter bereitgestellt wird. Der ALDI Nord (August-Wegener-Straße) befindet sich im östlich an die Kernstadt grenzenden Siedlungsgebiet und kann demnach nur sehr eingeschränkt und für einen kleinen östlichen Bereich die discountierte Versorgung gewährleisten.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Der LIDL kann somit perspektivisch die wohnstandortnahe Versorgung stärken und dem im discountierten Segment bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirken. Dabei wird es auch zu Kundenumorientierungen zugunsten des LIDL- Standortes kommen, welche aktuell auf MIV-orientierte Standorte im Gewerbegebiet ausgerichtet sind. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist dies als sehr positiv und i. S. d. Raumplanung zu bewerten, da die Kunden auf einen Positivstandort für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten „umgelenkt“ werden. Ergänzend zur Rechtsprechung ist auch das allgemeine Ziel der Ausnahmeregelung zu berücksichtigen, die darauf abzielt, dass auch im Einzelfall, bei unveränderbar ungünstigen Umständen, die Entwicklung bzw. der dauerhafte Erhalt einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs gewährleistet wird (Arbeitshilfe, Nr. 5.19). Dabei ist im Wesentlichen anzumerken, dass mit dem Planvorhaben kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt angesiedelt, sondern ein bestehender LIDL-Markt verlagert und zeitgemäß aufgestellt wird. Der Bestandsstandort am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg weist keinen räumlich – funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist deutlich auf Autokunden ausgerichtet. Durch die Verlagerung wird ein bislang nicht wohnortnah gelegenes Angebot an einen Standort mit unmittelbarem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen überführt, ohne dass sich die Zahl der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet erhöht. Zugleich wird der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig gesichert. Damit entspricht das Vorhaben dem in der Arbeitshilfe benannten Zweck des dauerhaften Erhalts einer flächendeckenden Versorgung. Im VG Stadt + Handel 2026 wurde zudem eine aus fachgutachterlicher Sicht für den perspektivischen Nahversorgungsstandort „Im Perk“ angemessene Dimensionierung nachgewiesen.“ (Stadt + Handel)

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		„Darüber hinaus ist das Planvorhaben, nach dem VG Stadt + Handel 2026, weiterhin als konform zu den übrigen raumordnerischen Vorgaben – Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot – zu bewerten.“ (Stadt + Handel)
	Darauf kann sich [redacted] auch berufen, weil sie durch die Verkehrszunahme und die damit verbundenen zusätzlichen Emissionen belastet wird. Auch die sonstigen durch die Planung entstehenden Lärmquellen sind zu betrachten und entsprechend auf ihre Verträglichkeit hin zu untersuchen. Dies ist bislang nicht ausreichend und nicht in der verfahrensrechtlich vorgeschriebenen Art und Weise geschehen. Insgesamt muss [redacted] deshalb befürchten, dass die Situation ihres Wohngrundstückes erheblich beeinträchtigt und verschlechtert wird.	Wie bereits ausgeführt, wurde für das Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit durch Verkehrslärm in Verbindung mit dem Planvorhaben ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
	Eine solche Beeinträchtigung ist hier vermeidbar, denn die Planung ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, weil es ohne Weiteres möglich ist, für den großflächigen Einzelhandel einen geeigneten Standort innerhalb des ZVB zu finden. Der Einzelhandel ist im Ergebnis dort zu platzieren, wo er nach städtebaulichen Kriterien und raumordnungsrechtlich betrachtet hingehört.	„Die Einwendung benennt keinen konkreten Standort innerhalb des ZVB und belegt die Annahme, ein solcher sei ohne Weiteres zu finden, nicht. Die im VG Stadt + Handel 2026 durchgeführte Prüfung kommt zum gegenteiligen Ergebnis. Das VG Stadt + Handel 2026 führt diesen Nachweis maßgeblich über eine Nutzungs- und Flächenanalyse des ZVB Innenstadt (Nutzungskartierung). Die Innenstadt ist dabei durch eine attraktive historische Bausubstanz in überwiegend Fachwerkbauweise und Gründerzeitbebauung geprägt (VG Stadt + Handel 2026, S. 21). Eine Flächenentwicklung durch Abriss und Zusammenlegung mehrerer Parzellen stünde dem Erhalt gewachsener baulicher Strukturen und der Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Ortsbild entgegen. Demnach weist der ZVB eine historisch gewachsene, kleinteilige Struktur mit nur wenigen größeren Flächenformaten auf. Die großformatigen Flächen befinden sich langfristig in Nutzung und Leerstände mit einer Größe von über 800 m² sind nicht vorhanden. Der prominenteste und am besten geeignete Standort (Kaiserhof)

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 26.11.2026

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		wurde bereits durch die Ansiedlung des REWE - Marktes revitalisiert. Darüber hinaus stellt die Seveso - III - Richtlinie eine zusätzliche Restriktion dar. Ein adäquater Alternativstandort in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit Wohnbebauung sowie ausreichenden Flächenkapazitäten konnte zudem nicht ermittelt werden. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben der Zielstellung des EHK Alfeld (Leine) 2025, das am Vorhabenstandort einen perspektivischen Nahversorgungsstandort zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im nördlichen Bereich der Kernstadt vorsieht.“ (Stadt + Handel)
	Es wird deshalb angeregt, die Planung für diesen unter Umweltschutzgesichtspunkten bedenklichen Standort aufzugeben.	Der Anregung, die Planung aufzugeben, wird nicht gefolgt. Die Umweltschutzgesichtspunkte wurden bei der Planung berücksichtigt. Vertiefend wurden die Umweltaspekte in der UVP-Vorprüfung gemäß § 7 UVPG betrachtet.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
002	**Avacon Wasser GmbH** **Schreiben vom 28.09.2026** „Für den Rückbau des Hausanschlusses müsste ein Antrag gestellt werden. Aus Sicht der Trinkwasserversorgung bestehen keine Bedenken. Die Löschwasserversorgung müsste geprüft werden.“	Die Hinweise der Avacon werden zur Kenntnis genommen. Der Rückbau bzw. Neuanschluss von Hausanschlüssen betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung bzw. Ausführungsplanung geregelt. Ein Hinweis auf bereits vorhandene Trinkwasserleitungen ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten. Wie bereits in der Entwurfsbegründung dargelegt, ist die Löschwasserversorgung gewährleistet: 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.
007	**Gemeinde Lamspringe** **Schreiben vom 18.09.2026** „… die Gemeinde Lamspringe hat bezüglich des o.g. Vorhabens keinerlei Anregungen oder Bedenken.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
010	**htp GmbH** **Schreiben vom 13.10.2026** „Die htp GmbH hat ihre Prozesse für Planauskünfte und Beteiligungen als Träger öffentlicher Belange zum 01.08.2026 neu strukturiert. Bis einschließlich Juli 2026 wurden beide Vorgangsarten über die E-Mail-Adresse planauskunft@htp.net bearbeitet. Seit August 2026 werden diese Prozesse getrennt behandelt. Für Planauskünfte nutzen Sie bitte unser Planauskunftsportal. Für Beteiligungen im Rahmen von TÖB-Verfahren verwenden Sie künftig bitte die E-Mail-Adresse projekte-planauskunft@htp.net. Über diesen Weg erhalten Sie auch die entsprechende Stellungnahme zur jeweiligen Planung. Sofern im weiteren Verfahren eine Betroffenheit der htp GmbH festgestellt wird und Bestandsunterlagen benötigt werden, sind diese über das Planauskunftsportal anzufordern. Im konkreten Verfahren „1. Änderung des Bebauungsplans ‚Perk‘, Alfeld (Leine)“ ist die htp GmbH nicht betroffen.“ **Schreiben vom 21.10.2026** „Die htp GmbH ist nach aktuellem Stand der Netzdokumentation von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ nicht betroffen. Im angefragten Bereich sind derzeit keine Telekommunikationsanlagen der htp GmbH dokumentiert oder geplant. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den aktuell bei der htp GmbH dokumentierten Leitungsbestand. Aufgrund fortlaufender Netzerweiterungen, Nachdokumentationen, Reparaturen und Umverlegungen ersetzt diese Stellungnahme keine aktuelle Leitungsauskunft im Rahmen der späteren Detailplanung oder Bauausführung. Unabhängig von dieser Stellungnahme sind vor Beginn von Tiefbau-, Sondierungs- oder Erdarbeiten für die jeweils betroffenen Arbeits-, Verkehrs-, Lager- und Eingriffsbereiche aktuelle	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die htp von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 nicht betroffen ist.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Leitungsauskünfte über das Planauskunftsportal der htp GmbH einzuholen: https://www.htp.net/planauskunft Die über das Planauskunftsportal bereitgestellten Planauskünfte einschließlich der Leitungsschutzanweisung der htp GmbH sind bei Planung und Bauausführung zu beachten. Eine erneute Beteiligung der htp GmbH ist erforderlich, sofern sich der räumliche Umfang der Planung ändert oder weitere Flächen in die Planung einbezogen werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine erneute Beteiligung der htp GmbH erforderlich ist, sobald sich der räumliche Umfang der Planung ändert und weitere Fläche in die Planung einbezogen werden.
011	**Industrie- und Handelskammer Hannover** **Schreiben vom 28.09.2026** „…Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu der o. g. Planung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel nördlich der Gudewillstraße (L 485) und westlich der Straße „Im Perk“. Vorgesehen ist die Verlagerung eines an der Hannoverschen Straße liegenden Lidl-Marktes	*<u>Hinweise zum Abwägungsvorschlag</u>:* *Für einzelne von der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) vorgebrachten einzelhandelsbezogene Stellungnahmen liegt der Stadt Alfeld (Leine) ein Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel vor. Die Abwägung von Stadt + Handel wird in diesem Fall zitiert. Die Zitate von Stadt + Handel sowie die Stellungnahme der IHK, auf die sich der Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel bezieht, sind grau hinterlegt.* *In dem Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel wird die aktualisierte Auswirkungsanalyse vom August 2026 als „VG Stadt + Handel 2026“ bezeichnet. Die Stellungnahme der IHK Hannover wird als „SN IHK Hannover“ bezeichnet.*

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	sowie dessen Erweiterung von aktuell 840 m² Verkaufsfläche (VK) auf maximal 1.600 m² VK sowie die Ansiedelung eines Drogeriemarktes mit maximal 650 m² VK. Aperiodische Randsortimente werden auf maximal 10 Prozent der VK beschränkt. Zur Planung hatten wir bereits mit Schreiben vom 8. Juli 2026 Stellung genommen. Auch vor dem Hintergrund der aktualisierten Auswirkungsanalyse und der angepassten Begründung tragen wir diese Stellungnahme erneut vor und ergänzen bzw. konkretisieren wie folgt: Unverändert ist aus unserer Sicht nicht stichhaltig nachgewiesen, dass die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes für das Planvorhaben anwendbar ist. Der Gutachter trägt auf S. 62 / 63 vor, dass das Planvorhaben der ‚*erste Nahversorgungsstandort im tatsächlich nördlichen Bereich der Kommune“ wäre, was insbesondere deshalb gilt, weil es „keinen klassischen Lebensmitteldiscounter gibt, sondern ausschließlich vollsortimentierte Angebote‘. ‚Gleiches gilt für den Drogeriemarkt.*“. ‚*Insgesamt zeigt sich dadurch, dass das Planvorhaben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Alfeld (Leine) zuträglich ist*‘. Aus Sicht der IHK sind diese Schlussfolgerungen fachlich nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich stellt ein Vollsortimenter aufgrund seines breiten und tiefen Warenangebotes einen besonders leistungsfähigen Nahversorgungsstandort dar und ist städtebaulich positiv zu bewerten. Aus dem Vorhandensein eines Vollsortimenters ein Nachfragedefizit der Nahversorgung abzuleiten, ist nicht nachvollziehbar. Dass zusätzlich ein Discounterangebot gewünscht oder nachgefragt wird, begründet für sich genommen kein Nahversorgungsdefizit. Im Speziellen handelt es sich beim vorhandenen Vollversorger um einen Kaufland-Markt mit laut Gutachter deutlich mehr als 2.500 m² VF und entsprechend breitem sowie tiefem Sortiment. Ein solcher Markt stellt	„Die IHK Hannover stellt mit dieser Aussage infrage, ob die Anforderungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erfüllt werden. Dabei wird konkret das im Rahmen der städtebaulichen Konzeption nachzuweisende Nahversorgungsdefizit bemängelt (vgl. Arbeitshilfe, Nr. 5.20 und 5.23). Damit die Ausnahmeregelung anwendbar ist, muss eine entsprechende „städtebauliche Konzeption“ beschlossen worden sein und sich in entsprechender Form mit den folgenden Fragen auseinander gesetzt haben: ▪ *inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und* ▪ *welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben*. **Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und demnach konkret für den LIDL ist diesbezüglich festzuhalten:**

Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss 20.1.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	regelmäßig einen besonders leistungsfähigen Nahversorgungsstandort dar. Die Auswirkungsanalyse legt nicht nachvollziehbar dar, weshalb trotz dieses Angebotes ein relevantes Nahversorgungsdefizit bestehen soll. Entsprechendes gilt für den Drogeriemarkt. Mit dem bestehenden Rossmann-Standort ist bereits ein leistungsfähiges Drogeriewarenangebot im Zentralen Versorgungsbereich vorhanden. Die Auswirkungsanalyse legt nicht nachvollziehbar dar, weshalb trotz dieses Angebotes von einem relevanten Defizit der Nahversorgung an diesem, in direkter Konkurrenz zum im Zentralen Versorgungsbereich gelegenen Standort, auszugehen sein soll.	Der Stadtkern der Stadt Alfeld (Leine) wird insgesamt durch die zentral gelegenen Angebotsstrukturen Kaufland, REWE und EDEKA bereits gut versorgt. Ein unmittelbares räumliches Versorgungsdefizit im Umfeld des Stadtkerns ist demnach nicht festzustellen. Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur von Alfeld (Leine) übernehmen diese zentral gelegenen Anbieter zusätzlich jedoch auch eine Versorgungsfunktion für die in den peripheren Siedlungsgebieten Alfelds (Leine) lebenden Einwohner. Dem EHK Alfeld (Leine) 2025 und der im VG Stadt + Handel 2026 unter Abbildung 4 dargestellten Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass rd. 7.800 Einwohner in Alfeld (Leine) keinen fußläufigen Zugang zu lebensmittelbezogenen Angebotsstrukturen haben. Ein Versorgungsdefizit besteht demnach bereits allein aufgrund der dispersen räumlichen Siedlungsstruktur. Der Bestandsmarkt des LIDL leistet dabei aktuell keinen positiven Beitrag, da dieser in einem Gewerbegebiet verortet ist und ein mit den benachbarten Betrieben am Standort SO Neue Wiese Limmerburg (ALDI Nord und REWE) identisches Einzugsgebiet aufweist. Mit der Verlagerung in den Norden der Kernstadt, an einen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung gelegenen Standort, kann damit grundsätzlich die wohnortnahe Versorgung insgesamt verbessert werden. Die von der IHK Hannover aufgegriffene Rechtsprechung (OVG Niedersachsen vom 1.9.2025, Az.: 1 KN 44/23) hält hierbei die Anwendung der Ausnahme nur für möglich, wenn „eine Ansiedlung zur Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung erforderlich ist“. Die benannte Rechtsprechung spricht hier genauer von einer „Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten“ (ebd.). Zur Bewertung, ob Defizite in der Versorgung vorliegen, sind in der Praxis drei Ebenen relevant:

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		▪ die räumliche Versorgung ▪ die quantitative Versorgung und ▪ die qualitative Versorgung Zur räumlichen Versorgung ist festzuhalten, dass das Vorhaben die Nahversorgung für die nördlichen Wohngebiete der Kernstadt teilweise verkürzt und damit auch verbessert sowie zugleich die bisher unterversorgten Siedlungsrandlagen der Kernstadt mitversorgt. Durch den nahegelegenen Kaufland im ZVB und den an der L 485 gelegenen EDEKA ist hierbei jedoch nur eine moderate Verbesserung der räumlichen Nahversorgung festzustellen. Auf quantitativer Ebene ist die Versorgung im Umfeld bereits als gut zu bewerten, da sowohl Kaufland als auch EDEKA marktadäquate Verkaufsflächendimensionierungen aufweisen und damit ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offerieren. Der im vorliegenden Fall gewichtigste Punkt ist jedoch die mit der Verlagerung des LIDL - Marktes einhergehende deutliche Verbesserung der qualitativen Versorgung. Die IHK Hannover stellt korrekt dar, dass Lebensmittelvollsortimenter, insbesondere Kaufland, ein breites Angebotsspektrum aufweisen und demnach eine gute Versorgung gewährleisten können. Das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) ergänzt dabei das vollsortimentierte Angebot des Kaufland und des EDEKA um ein discountiertes, auf differente Zielgruppen ausgerichtetes Versorgungsangebot. Dabei ergibt sich die Daseinsberechtigung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter allein schon aus der sozioökonomischen Realität und der dauerhaften Koexistenz von Vollsortimentern und Discountern. Damit trägt die Verlagerung des LIDL zu einem ausgewogenen Betriebstypenmix im nördlichen Kernstadtbereich Alfelds (Leine) bei (VG Stadt + Handel 2026, S. 45). Entscheidend ist dabei nicht ein „Discounterwunsch“, sondern die wohnortnahe Erreichbarkeit eines differenzierten Grund-

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		versorgungsangebotes für die Bevölkerung im Norden der Kernstadt. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf aufmerksam zu machen, dass im Kernstadtbereich mit Kaufland und REWE (ZVB) sowie dem EDEKA (NVS) das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs - und Genussmittel ausschließlich durch vollsortimentierte Anbieter bereitgestellt wird. Der ALDI Nord (August-Wegener-Straße) befindet sich im östlich an die Kernstadt grenzenden Siedlungsgebiet und kann demnach nur sehr eingeschränkt und für einen kleinen östlichen Bereich die discountierte Versorgung gewährleisten. Der LIDL kann somit perspektivisch die wohnstandortnahe Versorgung stärken und dem im discountierten Segment bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirken. Dabei wird es auch zu Kundenumorientierungen zugunsten des LIDL - Standortes kommen, welche aktuell auf MIV-orientierte Standorte im Gewerbegebiet ausgerichtet sind. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist dies als sehr positiv und i. S. d. Raumplanung zu bewerten, da die Kunden auf einen gem. EHK Alfeld (Leine) 2025 (perspektivischen) Nahversorgungsstandort „umgelenkt“ werden. Ergänzend zur Rechtsprechung ist auch das allgemeine Ziel der Ausnahmeregelung zu berücksichtigen, die darauf abzielt, dass auch im Einzelfall, bei unveränderbar ungünstigen Umständen, die Entwicklung bzw. der dauerhafte Erhalt einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs gewährleistet wird (Arbeitshilfe, Nr. 5.19). Dabei ist im Wesentlichen anzumerken, dass mit dem Planvorhaben kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt angesiedelt, sondern ein bestehender LIDL-Markt verlagert und zeitgemäß aufgestellt wird. Der Bestandsstandort am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg weist keinen räumlich – funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist deutlich auf Autokunden ausgerichtet.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Durch die Verlagerung wird ein bislang nicht wohnortnah gelegenes Angebot an einen Standort mit unmittelbarem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen überführt, ohne dass sich die Zahl der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet erhöht. Zugleich wird der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig gesichert. Damit entspricht das Vorhaben dem in der Arbeitshilfe benannten Zweck des dauerhaften Erhalts einer flächendeckenden Versorgung. Im VG Stadt + Handel 2026 wurde zudem eine aus fachgutachterlicher Sicht für den perspektivischen Nahversorgungsstandort „Im Perk“ angemessene Dimensionierung nachgewiesen. **Für das Sortiment Drogeriewaren und demnach konkret für den dm ist diesbezüglich festzuhalten**: Der einzige strukturprägende Drogeriemarkt Rossmann der Stadt Alfeld (Leine) befindet sich aus räumlicher Sicht im südlichen Teil des ZVB Innenstadt. Grundsätzlich ist damit ein Versorgungsschwerpunkt im Süden festzustellen. Dies wird durch eine fußläufige Entfernung des Rossmann zum Vorhabenstandort von rd. 750 m untermauert (VG Stadt + Handel 2026, S. 9 und 63). Damit ist eine fußläufige Versorgung der Bewohner des nördlichen Kernstadtbereiches aktuell nur eingeschränkt gegeben. Für diese Einwohner wird der Drogeriemarkt dm die wohnortnahe Versorgung deutlich verbessern und damit ein Versorgungsdefizit decken, welches nicht vollumfänglich durch das Angebot im ZVB Innenstadt oder andere Versorgungsstrukturen in adäquater Form gedeckt werden kann. Die angeführte Konkurrenzsituation zum ZVB wurde im VG Stadt + Handel 2026 entsprechend geprüft. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Vorhabenplanung schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt nicht erwarten lässt. Dies ist u. a. auch darauf zurückzuführen, dass der Rossmann-Markt sich jüngst verlagert,

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		auf rd. 700 m² VKF erweitert und vollständig neu aufgestellt hat. Damit ist dieser größer als das Planvorhaben und signalisiert eine langfristige Standortbindung des Betreibers im ZVB Innenstadt (das Planvorhaben war bereits bekannt). Gleichzeitig deutet auch die quantitative Ausstattung auf ein Versorgungsdefizit im Drogeriewarensegment hin, welchem durch die Ansiedlung des dm-Marktes entgegengewirkt werden kann. Die verfügbare Kaufkraft in Alfeld (Leine) deutet ebenso auf ein aus absatzwirtschaftlicher Sicht ausreichendes Nachfragepotenzial für mind. zwei Drogeriemärkte hin. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des ZVB ist nicht zu erwarten. Im VG Stadt + Handel 2026 wurde zudem eine aus fachgutachterlicher Sicht für den perspektivischen Nahversorgungsstandort „Im Perk“ angemessene Dimensionierung nachgewiesen.“ (Stadt + Handel)
	Bezüglich der Lage des Plangebietes geht der Gutachter von einer Verbesserung der Nahversorgung bzw. eine Reduzierung des Nahversorgungsdefizits aus und begründet dies mit einer nicht näher spezifizierten Einwohnerzahl die im „fußläufigen 1.000m Abstand“ neu erschlossen wird (Abb. 5, S. 64, Auswirkungsanalyse). Unabhängig davon, dass es sich bei diesen „nicht erschlossenen Bereichen“ wie die Karte zeigt, nur um randliche und nicht sehr dicht besiedelte Bereiche handelt und das auch der 1.000 m Bereich zu hinterfragen ist, halten wir diese Aussage für fachlich nicht nachvollziehbar, da der bestehende Edeka-Markt an der Hildesheimer Straße 14 bei der Analyse der Nahversorgungssituation nicht berücksichtigt wurde. Die Bewertung der zusätzlich erschlossenen Bevölkerung ohne Einbeziehung sämtlicher relevanter Lebensmittelstandorte ist methodisch nicht belastbar. Eine eigene	„Die Aussage der IHK Hannover, dass es sich bei den zusätzlich erschlossenen Wohnsiedlungsbereichen um randliche und weniger dicht besiedelte Bereiche handele, ist zunächst korrekt. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass gerade die nördlichen Siedlungsausläufer der Kernstadt im EHK Alfeld (Leine) 2025 als fußläufig unterversorgt dargestellt sind, jedoch perspektivisch vom Vorhabenstandort erreicht werden können. Dabei handelt es sich um ca. 100 bis 200 Einwohner, die im Randbereich der Kernstadt erstmalig fußläufig versorgt werden. Zieht man die weiteren Wohnsiedlungsgebiete des Ortsteils Eimsen dazu, für welche sich das Angebot ebenfalls verbessert, steigt die Zahl bereits auf rd. 800 Einwohner. Gleichzeitig ist auch hier nochmals anzumerken, dass sich insbesondere auch das discountierte Versorgungsdefizit, welches im Kernstadtbereich festzustellen ist, durch den LIDL

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Analyse auf Basis von 1.000m Radien um die Bestandsstandorte von Kaufland und Edeka und um den Planstandort, zeigt, dass durch das Planvorhaben allenfalls ein sehr kleiner zusätzlicher Bevölkerungsanteil erstmals innerhalb eines 1.000-m Einzugsbereiches eines Lebensmittelmarktes liegen würde. Eine eigenständige zusätzliche Nahversorgungs-funktion ist daher nicht erkennbar.	verbessert. Auch dem qualitativen und räumlichen Versorgungsdefizit im Bereich Drogerie waren kann mit dem geplanten dm -Markt entgegengewirkt werden. In diesem Sinne ist auch auf den Zweck der Ausnahmeregelung zu verweisen, die darauf abzielt, eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten (Arbeitshilfe, Nr. 5.19). Dabei mindert eine geringere Siedlungsdichte nicht den Versorgungsbedarf der dort lebenden Bevölkerung.“ (Stadt + Handel)
	Der Gutachter zieht als weiteres Argument für eine notwendige zusätzliche Nahversorgung im nördlichen Stadtbereich die „Trennwirkung der L 485 (Hildesheimer Straße“ heran (S. 62). Die pauschale Annahme einer erheblichen Trennwirkung ist jedoch nicht nachvollziehbar. Im betroffenen innerörtlichen Abschnitt weist die L 485 aufgrund ihrer Einspurigkeit, Straßenbreite, Gestaltung und laut Verkehrszählung moderaten Belastung aus unserer Sicht die Merkmale einer normalen städtischen Verbindungsstraße ohne besondere Trennwirkung auf. Die Auswirkungsanalyse enthält keine belastbaren Nachweise dafür, dass die Straße die Erreichbarkeit der vorhandenen Versorgungsangebote in signifikantem Umfang einschränkt.	„Die L 485 ist eine Landesstraße, die im Stadtgebiet als Hauptverkehrsstraße fungiert und die Kernstadt mit der B 3 im Westen sowie mit den umliegenden Kommunen im Osten verbindet. Auch eine einspurig geführte Hauptverkehrsstraße kann insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z. B. ältere Menschen, Kinder, mobilitätseingeschränkte Personen) eine Barrierewirkung entfalten. Gleichwohl ist einzuräumen, dass die Bezeichnung der L 485 als „signifikante Barriere“ (VG Stadt + Handel 2026, S. 41) zu weitgehend ist. An anderer Stelle wird im VG Stadt + Handel 2026 zutreffender ausgeführt, dass der nördliche Siedlungsbereich durch den Verlauf der L 485 „gewissermaßen abgegrenzt“ wird (VG Stadt + Handel 2026, S. 62). Für die Bewertung des Planvorhabens ist die Trennwirkung der L 485 jedoch nicht tragend. Die moderate räumliche Verbesserung der Nahversorgung ergibt sich bereits aus der Lage des Vorhabenstandortes nördlich der L 485 in unmittelbarem Anschluss an die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche. Auch unabhängig von einer Trennwirkung liegen die nördlichen Siedlungsausläufer der Kernstadt außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche der bestehenden Lebensmittelmärkte (unter-

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		versorgte Gebiete gem. EHK Alfeld (Leine) 2025).“ (Stadt + Handel)
	Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 8. Juli 2026 ausgeführt lässt die aktuelle Rechtsprechung (OVG Niedersachsen vom 1.9.2025, Az.: 1 KN 44/23) die Ausnahme vom Integrationsgebot nur zu, ‚*wenn eine Ansiedlung zur Gewährleistung* der *wohnortnahen Nahversorgung erforderlich ist*.‘ (ebd.). Ein Nahversorgungsdefizit ist, wie zuvor und in unser Stellungnahm vom 8. Juli ausgeführt, aber nicht erkennbar.	Ausführungen zum Nahversorgungsdefizit und eine Auseinandersetzung mit der benannten Rechtsprechung sind bereits oben erfolgt.
	Weiterhin können wir die im Gutachten auf S 41 dargestellte Verhältnismäßigkeit der Verkaufsflächen des Planstandortes im Vergleich zum Zentralen Versorgungsbereich nicht nachvollziehen. Laut Gutachten ‚*ist die Verkaufsflächenrelation des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 31 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 42 % in Bezug auf den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) im Hinblick auf das jeweilige sortimentsspezifische Angebot innerhalb des ZVB als moderat einzustufen*.‘ Richtigerweise wird im Gutachten dargestellt, dass es sich bei Kaufland und Rossman um wichtige Frequenzbringer für den Zentralen Versorgungsbereich Alfelds handelt. Gleichzeitig zeigt die aktuelle Leerstandssituation den erheblichen Druck, unter dem die Innenstadt steht. Vor diesem Hintergrund erscheint die Einstufung eines unmittelbar dem raumordnerisch schutzwürdigen ZVB und deren wichtige Frequenzbringern benachbarten Konkurrenzstandortes mit Verkaufsflächenrelationen von rd. 31 % bzw. 42 % gegenüber dem gesamten ZVB als ‚moderat‘ nicht nachvollziehbar.	„Eine Relation von rd. 31 % bzw. rd. 42 % bedeutet, dass im ZVB Innenstadt rd. das 3,2 - fache bzw. rd. das 2,4 - fache der Verkaufsfläche des Planvorhabens in den jeweiligen Sortimenten vorgehalten wird. In absoluten Zahlen bedeutet das: **Sortiment** / **Verkaufsflächen des Planvorhabens** / **Verkaufsflächen des ZVB Innenstadt** Nahrungs- und Genussmittel: 1.457 m² / 4.718 m² Drogeriewaren: 567 m² / 1.339 m² Quelle: VG Stadt + Handel 2026 In absoluten Zahlen zeigt sich das deutliche Angebotsübergewicht des ZVB Innenstadt gegenüber dem Planvorhaben. Damit wird die im VG Stadt +Handel 2026 beschriebene höhere Versorgungsbedeutung des ZVB Innenstadt untermauert. Damit ist die hier als moderat bezeichnete Verkaufsflächenrelation als plausibel und sachgerecht zu bewerten. Die angeführte Leerstandssituation steht nicht in einem ursächlichen Zusammenhang mit dem Planvorhaben. Dabei bestehen Leerstände mit einer Größe von über 800 m² nicht im ZVB. Die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB werden demnach insbesondere durch die kleinteilige Baustruktur und teilweise durch die Seveso - III - Richtlinie begrenzt (VG Stadt + Handel 2026, S. 51 f., 66 f. und 70). Die IHK Hannover bestätigt selbst in einer

Stellungnahme Klungs- und Wirtschaftsausschuss 31.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		früheren Stellungnahme zum Vorhaben, dass eine Funktionsschädigung bzw. –störung des ZVB Innenstadt aufgrund des starken, breit aufgestellten Angebotes nicht wahrscheinlich ist (SN IHK Hannover vom 08.07.2026, S. 6).“ (Stadt + Handel)
	Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass das Planvorhaben zwar laut Begründung der Verlagerung eines Lidl-Marktes dient, dies formalrechtlich aber nicht definiert wird und es, auch wenn es zu einer Verlagerung kommt, keine verbindlichen Aussagen zur Nachnutzung des bestehenden Standortes gibt. Die Annahme einer Verlagerung stellt damit keine verbindliche planungsrechtliche Rahmenbedingung dar, sondern lediglich eine Absichtserklärung. Da dies im Gutachten nicht berücksichtigt wird, sind auf Basis der vorliegenden Planung zusätzliche zentrenrelevante Verkaufsflächen möglich, für die es keinerlei gutachterliche Begründung und folglich auch keinen Nachweis der Zulässigkeit gibt.	„Hinsichtlich der Verlagerung des LIDL-Marktes ist anzumerken, dass die Stadt Alfeld (Leine) und die Fa. LIDL einen städtebaulichen Vertrag geschlossen haben, der LIDL dazu verpflichtet, den Altstandort aufzugeben. Eine Nachnutzung durch einen anderweitigen Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt ist ausgeschlossen. Anderweitige periodische Sortimente i. S. d. LROP - VO Niedersachsen 2017 sind absehbar als unkritisch zu werten, da diese im EHK Alfeld (Leine) 2025 als nicht zentrenrelevant bewertet wurden und sodann keine Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Bereiche haben können.“ (Stadt + Handel) Die vertraglich vereinbarte Standortaufgabe des Bestandsmarktes LIDL wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend dargelegt.
	Auf Basis unser Stellungnahme vom 8. Juli 2026 auf die wir verweisen sowie dieser ergänzenden Ausführungen ist aus Sicht der IHK Hannover nicht nachgewiesen, dass das vorliegenden Planvorhaben mit den Anforderungen des LROP an Einzelhandelsgroßprojekte und der hierzu ergangenen aktuellen Rechtsprechung vereinbar ist. Entsprechend ist damit aus unserer Sicht auch die Zulässigkeit des Vorhabens nicht nachvollziehbar dargelegt.“	Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden: aus Sicht der Stadt Alfeld (Leine) ist die Zulässigkeit des Vorhabens nachvollziehbar dargelegt.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
012	**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** **Schreiben vom 02.10.2026** „… in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Baugrund** Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung enthält bereits einen Hinweis darauf, dass der Standort der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen ist. Die Hinweise auf die im Internet einsehbaren Informationen des LBEG zur standortbezogenen Erdfallgefährdungskategorie sowie auf den NIBIS® Kartenserver und die dort hinterlegten Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Hinweise	
	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).	Es liegen keine Salzabbaugerechtigkeiten vor. Das verlinkte Schreiben der LBEG ist hier somit nicht relevant.
	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	Die Ausführungen zur Berücksichtigung von Festlegungen für Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen. Ausgleichs- und Kompensationsflächen sind bei diesem Verfahren nicht betroffen.
	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	
	Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die allgemeinen Hinweise zur Einordnung der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
015	**Landkreis Hildesheim** **Schreiben vom 14.10.2026** **Untere Abfallbehörde** **----------** **Untere Immissionsschutzbehörde** **----------** **Untere Bodenschutzbehörde** „Das aktuell auf dem Grundstück existierende ehemalige Autohaus würde nach Aufgabe der Nutzung in das Kataster des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen als Altstandort erfasst werden. Folglich ist nicht auszuschließen, dass beim Rückbau und Erdarbeiten Hinweise auf entsprechende Bodenverunreinigungen und Abfälle auftreten können. Weiter ist zu erwarten, dass im Zuge der Erdarbeiten auf dem Grundstück Bodenmengen als Überschuss anfallen und einer Verwertung zuzuführen sind. Aufgrund der vorgenannten Belange ist die Untere Bodenschutzbehörde bei einem Bauordnungsverfahren zu beteiligen.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung aufgrund möglicher Bodenverunreinigungen und Abfälle sowie im Hinblick auf den Umgang mit überschüssigem Bodenmaterial wird in die Begründung des Bebauungsplans mit aufgenommen.
	Untere Naturschutzbehörde „Meine Stellungnahme vom 13.07.2026 hat weiterhin Bestand.“ *Die Stellungnahme vom 13.07.2026 lautet:* *„Den Ausführungen zu Punkt 7.2 kann gefolgt werden.* *Auch wenn die Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen nicht im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gefordert werden kann, rege ich die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen inklusive offener Baumscheiben zur Versickerung von Oberflächenwasser im Parkplatzbereich an*	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme vom 13.07.2026 weiterhin Bestand hat. Dazu wurde bereits folgendes ausgeführt: Das festgesetzte sonstige Sondergebiet wird östlich und westlich von Gehölzpflanzungen eingebunden. Südlich angrenzend entsteht durch die Hochwasserschutzmaßnahme des Leineverbandes eine Grünzone. Durch die Anpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen sowie die Hochwasserschutzmaßnahme erfolgt ein Beitrag zum Klimaschutz und eine Anpassung an

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	(Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an die Klimaänderungen) an.“	die Klimaänderungen. Aufgrund dieser Festsetzungen wird die Fläche zur Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens jedoch stark eingeschränkt. Um sicher zu stellen, dass ausreichend Stellplätze errichtet werden können, wird der Anregung Baumpflanzungen innerhalb der Stellplätze festzusetzen, nicht gefolgt. Jedoch ist geplant, im Rahmen der Ausführungsplanung einzelne Bäume zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, wo es möglich ist.
	Untere Wasserbehörde **Team C – Abwasser** **----------** **Untere Wasserbehörde** **Team D – Wassergefährdende Stoffe/Schäden** **----------** **Untere Wasserbehörde** **Team E – allgemein. Wasserrecht** „Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 08.07.2026 verwiesen, die weiterhin Bestand hat.“ *Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 08.07.2026 ist mit Schreiben vom 13.07.2026 des Landkreises Hildesheim eingegangen. Sie lautet:* *„Es darf nicht mehr Niederschlagswasser abfließen als bei der bisherigen Bebauung. Geeignete Rückhalteeinrichtungen sind vorzuhalten.* *Der Änderungsbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Warne. Dieser Änderung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:*	Entsprechend der Stellungnahme vom 08.07.2026, eingegangen mit Schreiben vom 13.07.2026 wurde die Entwurfsbegründung um den Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet der Warne ergänzt. Auch wird – entsprechend der Stellungnahme – darauf hingewiesen, dass nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden müssen. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken erfolgt durch die Festsetzung einer Mindesthöhe für den Erdgeschoss-Fußboden. Im Hinblick auf die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Warne werden seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Zusammenarbeit mit dem Leineverband Maßnahmen berechnet, mit denen ein Teil der im Überflutungsbereich liegenden Grundstücke geschützt werden könnte. Diese würden dann aus der Gebietsverordnung

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	1. *Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger* 2. *Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes* 3. *Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken.* *Dem Landkreis Hildesheim ist bekannt, dass im Überschwemmungsgebiet der Warne derzeit Untersuchungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen durch die Stadt Alfeld durchgeführt werden. Der beplante Änderungsbereich gehört zu diesem Untersuchungsbereich. Entsprechend sind u.a. die oben aufgeführten Punkte im wasserrechtlichen Antrag zu den Hochwasserschutzmaßnahmen oder im Rahmen des Antragsverfahrens für die Baumaßnahmen im Änderungsbereich abzuarbeiten.“*	herausfallen. Dazu gehört auch das Plangebiet.
015	**Landkreis Hildesheim** **Schreiben vom 26.10.2026** **Vorbeugender Brandschutz** „Es ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen als denen aus der Stellungnahme vom 15.06.2026 in dem Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.“ *Die Stellungnahme vom 05.06.2026 ist mit Schreiben vom 13.07.2026 des Landkreises Hildesheim im Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangen. Sie lautet:* *„Folgende Auflagen und Hinweise bitte ich in den Bescheid aufzunehmen:* 1. *Zu dem Baugundstück muss gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ eine Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungs-*	Die Hinweise der Stellungnahme vom 15.06.2026, eingegangen mit Schreiben vom 13.07.2026 wurden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Hinweise unter Punkt 1, die die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ betreffen, ist der Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betroffen, sondern die nachfolgende Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung. In Bezug auf die Punkte 2 und 3, die die Löschwasserversorgung betreffen, ist in der Entwurfsbegründung unter 7.5 dargelegt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Dafür stehen Hydranten in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung, es gibt eine unabhängige

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	fahrzeuge angelegt werden. Die Straße, die als Feuerwehrzufahrt zu den Baugrundstücken erforderlich ist, muss mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m haben und für 16t-Fahrzeuge befestigt sein. *2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss im Umkreis von 300 m zur baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden für die ausgewiesene Nutzung „sonstiges Sondergebiet“, mit einer maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 100 m über NHN (Gebäudehöhe bis zu 12 m) einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer kleinen bzw. mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. 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.* *3. 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.“*	Löschwasserentnahmestelle am Mühlengraben und zusätzlich steht ein wasserführendes Löschfahrzeug für die Erstalarmierung bereit.
	Raumordnung	*<u>Hinweise zum Abwägungsvorschlag des Landkreises Hildesheim / Raumordnung</u>:* *Für einzelne vom Landkreis Hildesheim / Raumordnung vorgebrachten einzelhandelsbezogene Stellungnahmen liegt der Stadt Alfeld (Leine) ein Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel vor. Die Abwägung von Stadt + Handel wird in diesem*

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 03.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Fall zitiert. Die Zitate von Stadt + Handel sowie die Stellungnahme der Raumordnung, auf die sich der Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel bezieht, sind grau hinterlegt. *In dem Abwägungsvorschlag von Stadt + Handel wird die aktualisierte Auswirkungsanalyse vom August 2026 als „VG Stadt + Handel 2026“ bezeichnet. Die Stellungnahme der Raumordnung wird als „SN LK Hildesheim“ bezeichnet.*
	Mit der o.g. Bauleitplanung soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes vorbereitet werden. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt von einer Verlagerung des Lidlmarktes gesprochen. Letzteres ist aus zwei Gründen nicht zulässig. Zum einen wird im Bebauungsplan eben kein Lidl festgesetzt, sondern ein Lebensmittelmarkt, dies kann sowohl ein beliebiger Discounter als auch ein beliebiger Vollversorger sein. Zum anderen wäre es auch keine Verlagerung, wenn sich dort der Lidl ansiedelt. Es ist weder gesichert, dass das Geschäft am alten Standort aufgegeben wird, noch bedeutet die mehrfach erwähnte Eigentümerschaft der vorhandenen Fläche durch Lidl, dass die Fläche brach liegen wird. Die Raumordnung unterscheidet zwischen periodischem und aperiodischem Sortimenten. Jede Ansiedlung im periodischen Bedarf ist als gleichwertige Nachnutzung zu sehen, dies könnte z.B. Tierfutter oder ein weiterer Drogeriemarkt sein. Insofern wäre zu prüfen, ob bei der Anrechnung der alten und der neu ausgewiesenen Verkaufsfläche die Ziele der Raumordnung erfüllte wären.	„Bebauungspläne sind grundsätzlich betreiberunabhängig. Demnach schaffen Bebauungspläne Baurecht für jedes Vorhaben, das den planerischen Festsetzungen entspricht (Arbeitshilfe, Nr. 2.2). Das VG Stadt + Handel 2026 trägt dem insoweit Rechnung, als es die maximal zulässigen Verkaufsflächen (1.600 m² für den Lebensmittelmarkt, 650 m² für den Drogeriemarkt) zugrunde legt und die Umsätze im Sinne eines Worst Case herleitet (VG Stadt + Handel 2026, S. 27 und 39). Sowohl bei LIDL als auch dm handelt es sich um die leistungsstärksten Betreiber innerhalb ihres Betriebstyps (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt). Bei einer hypothetischen Belegung durch einen anderen Lebensmittel - und/oder Drogeriemarkt sind daher keine höheren Umsätze und damit keine höheren Umsatzumverteilungen zu erwarten, als sie im VG Stadt + Handel 2026 bewertet wurden. Hinsichtlich der Verlagerung des LIDL - Marktes ist anzumerken, dass die Stadt Alfeld (Leine) und die Fa. LIDL einen städtebaulichen Vertrag geschlossen haben, der LIDL dazu verpflichtet, den

Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Altstandort aufzugeben. Eine Nachnutzung durch einen anderweitigen Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt ist ausgeschlossen. Anderweitige periodische Sortimente i. S. d. LROP - VO Niedersachsen 2017 sind absehbar als unkritisch zu werten, da diese im EHK Alfeld (Leine) 2025 als nicht zentrenrelevant bewertet wurden und sodann keine Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Bereiche haben können.“ (Stadt + Handel)
		Die vertraglich vereinbarte Standortaufgabe des Bestandsmarktes LIDL wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend dargelegt.
	Dies ist jedoch nicht erforderlich, da der Standort nach den Kriterien des LROP eindeutig nicht integriert ist. Das aktualisierte Gutachten sieht hier die Ausnahmeregelung des LROP zum Integrationsgebot als anwendbar an. Voraussetzung für eine Ausnahme ist ein durch die Politik mit Beteiligungsverfahren beschlossenes Konzept, ein zwingender Grund, um das Integrationsgebot zu übergehen, sowie 90 % periodische Sortimente. Letzteres müsste im B-Plan festgesetzt werden, da Lidl dies nicht einhält. Das o.g. Konzept gibt es nicht.	**„Es liegt ein beschlossenes städtebauliches Konzept vor.** Mit dem EHK Alfeld (Leine) 2025 liegt ein städtebauliches Konzept vor, in welchem auch diese Fragen behandelt und der Vorhabenstandort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen wurde. **Ausführungen zu den Anforderungen an eine „städtebauliche Konzeption“** Der LK Hildesheim stellt mit seiner Stellungnahme infrage, ob die Anforderungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot erfüllt werden. Dabei wird konkret eine fehlende „städtebauliche Konzeption“ bemängelt (vgl. Arbeitshilfe, Nr. 5.20 und 5.23). Damit die Ausnahmeregelung anwendbar ist, muss eine entsprechende „städtebauliche Konzeption“ beschlossen worden sein und sich in entsprechender Form mit den folgenden Fragen auseinander gesetzt haben:

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		▪ inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und ▪ welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte haben. **Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und demnach konkret für den LIDL ist diesbezüglich festzuhalten:** Der Stadtkern der Stadt Alfeld (Leine) wird insgesamt durch die zentral gelegenen Angebotsstrukturen Kaufland, REWE und EDEKA bereits gut versorgt. Ein unmittelbares räumliches Versorgungsdefizit im Umfeld des Stadtkerns ist demnach nicht festzustellen. Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur von Alfeld (Leine) übernehmen diese zentral gelegenen Anbieter zusätzlich jedoch auch eine Versorgungsfunktion für die in den peripheren Siedlungsgebieten Alfelds (Leine) lebenden Einwohner. Dem EHK Alfeld (Leine) 2025 und der im VG Stadt + Handel 2026 unter Abbildung 4 dargestellten Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass rd. 7.800 Einwohner in Alfeld (Leine) keinen fußläufigen Zugang zu lebensmittelbezogenen Angebotsstrukturen haben. Ein Versorgungsdefizit besteht demnach bereits allein aufgrund der dispersen räumlichen Siedlungsstruktur. Der Bestandsmarkt des LIDL leistet dabei aktuell keinen positiven Beitrag, da dieser in einem Gewerbegebiet verortet ist und ein mit den benachbarten Betrieben ALDI Nord und REWE identisches fußläufiges Einzugsgebiet aufweist.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Mit der Verlagerung in den Norden der Kernstadt, an einen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung gelegenen Standort, kann damit grundsätzlich die wohnortnahe Versorgung insgesamt verbessert werden. Nach der einschlägigen Rechtsprechung (OVG Niedersachsen vom 1.9.2025, Az.: 1 KN 44/23) ist die Anwendung der Ausnahme nur dann möglich, wenn „eine Ansiedlung zur Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung erforderlich ist“. Die benannte Rechtsprechung spricht hier genauer von einer „Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten“ (ebd.). Zur Bewertung, ob Defizite in der Versorgung vorliegen, sind in der Praxis drei Ebenen relevant: ▪ die räumliche Versorgung ▪ die quantitative Versorgung und ▪ die qualitative Versorgung Zur **räumlichen Versorgung** ist festzuhalten, dass das Vorhaben die Nahversorgung für die nördlichen Wohngebiete der Kernstadt teilweise verkürzt und damit auch verbessert sowie zugleich die bisher unterversorgten Siedlungsrandlagen der Kernstadt mitversorgt. Durch den nahegelegenen Kaufland im ZVB und den an der L 485 gelegenen EDEKA ist hierbei jedoch nur eine moderate Verbesserung der räumlichen Nahversorgung festzustellen. Aus Sicht der discountierten Angebotsstruktur besteht ein räumliches Versorgungsdefizit. Auf **quantitativer Ebene** ist die Versorgung im Umfeld bereits als gut zu bewerten, da sowohl Kaufland als auch EDEKA marktadäquate Verkaufsflächendimensionierungen aufweisen und damit ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot offerieren.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Der im vorliegenden Fall gewichtigste Punkt ist jedoch die mit der Verlagerung des LIDL - Marktes einhergehende deutliche Verbesserung der **qualitativen Versorgung**. Die Lebensmittelvollsortimenter, insbesondere Kaufland, weisen ein breites Angebotsspektrum auf und können demnach eine gute Versorgung gewährleisten. Das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) ergänzt dabei das vollsortimentierte Angebot des Kaufland und des EDEKA um ein discountiertes, auf differente Zielgruppen ausgerichtetes Versorgungsangebot. Dabei ergibt sich die Daseinsberechtigung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter allein schon aus der sozioökonomischen Realität und der dauerhaften Koexistenz von Vollsortimentern und Discountern. Damit trägt die Verlagerung des LIDL zu einem ausgewogenen Betriebstypenmix im nördlichen Kernstadtbereich Alfelds (Leine) bei (VG Stadt + Handel 2026, S. 45). Entscheidend ist dabei nicht ein „Discounterwunsch“, sondern die wohnortnahe Erreichbarkeit eines differenzierten Grundversorgungsangebotes für die Bevölkerung im Norden der Kernstadt. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf aufmerksam zu machen, dass im Kernstadtbereich mit Kaufland und REWE (ZVB) sowie dem EDEKA (NVS) das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausschließlich durch vollsortimentierte Anbieter bereitgestellt wird. Der ALDI Nord (August-Wegener-Straße) befindet sich im östlich an die Kernstadt grenzenden Siedlungsgebiet und kann demnach nur sehr eingeschränkt und für einen kleinen östlichen Bereich die discountierte Versorgung gewährleisten. Der LIDL kann somit perspektivisch die wohnstandortnahe Versorgung stärken und dem im discountierten Segment bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirken. Dabei wird es auch zu Kundenumorientierungen zugunsten des LIDL- Standortes

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		kommen, welche aktuell auf MIV-orientierte Standorte im Gewerbegebiet ausgerichtet sind. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist dies als sehr positiv und i. S. d. Raumplanung zu bewerten, da die Kunden auf einen Positivstandort für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten „umgelenkt“ werden. Ergänzend zur Rechtsprechung ist auch das allgemeine Ziel der Ausnahmeregelung zu berücksichtigen, die darauf abzielt, dass auch im Einzelfall, bei unveränderbar ungünstigen Umständen, die Entwicklung bzw. der dauerhafte Erhalt einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs gewährleistet wird (Arbeitshilfe, Nr. 5.19). Dabei ist im Wesentlichen anzumerken, dass mit dem Planvorhaben kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt angesiedelt, sondern ein bestehender LIDL-Markt verlagert und zeitgemäß aufgestellt wird. Der Bestandsstandort am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg weist keinen räumlich – funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist deutlich auf Autokunden ausgerichtet. Durch die Verlagerung wird ein bislang nicht wohnortnah gelegenes Angebot an einen Standort mit unmittelbarem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen überführt, ohne dass sich die Zahl der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet erhöht. Zugleich wird der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig gesichert. Damit entspricht das Vorhaben dem in der Arbeitshilfe benannten Zweck des dauerhaften Erhalts einer flächendeckenden Versorgung. Im VG Stadt + Handel 2026 wurde zudem eine aus fachgutachterlicher Sicht für den perspektivischen Nahversorgungsstandort „Im Perk“ angemessene Dimensionierung nachgewiesen. **Für das Sortiment Drogeriewaren und demnach konkret für den dm ist diesbezüglich festzuhalten:**

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Der einzige strukturprägende Drogeriemarkt Rossmann der Stadt Alfeld (Leine) befindet sich aus räumlicher Sicht im südlichen Teil des ZVB Innenstadt. Grundsätzlich ist damit ein Versorgungsschwerpunkt im Süden festzustellen. Dies wird durch eine fußläufige Entfernung des Rossmann zum Vorhabenstandort von rd. 750 m untermauert (VG Stadt + Handel 2026, S. 9 und 63). Damit ist eine fußläufige Versorgung der Bewohner des nördlichen Kernstadtbereiches aktuell nur eingeschränkt gegeben. Für diese Einwohner wird der Drogeriemarkt dm die wohnortnahe Versorgung deutlich verbessern und damit ein Versorgungsdefizit decken, welches nicht durch das Angebot im ZVB Innenstadt oder andere Versorgungsstrukturen in adäquater Form gedeckt werden kann. Die angeführte Konkurrenzsituation zum ZVB wurde im VG Stadt + Handel 2026 entsprechend geprüft. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Vorhabenplanung schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt nicht erwarten lässt. Dies ist u. a. auch darauf zurückzuführen, dass der Rossmann-Markt sich jüngst verlagert, auf rd. 700 m² VKF erweitert und vollständig neu aufgestellt hat. Damit ist dieser größer als das Planvorhaben und signalisiert eine langfristige Standortbindung des Betreibers im ZVB Innenstadt (das Planvorhaben war bereits bekannt). Gleichzeitig deutet auch die quantitative Ausstattung auf ein Versorgungsdefizit im Drogeriewarensegment hin, welchem durch die Ansiedlung des dm-Marktes entgegengewirkt werden kann. Die verfügbare Kaufkraft in Alfeld (Leine) deutet ebenso auf ein aus absatzwirtschaftlicher Sicht ausreichendes Nachfragepotenzial für mind. zwei Drogeriemärkte hin. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des ZVB ist nicht zu erwarten. Im VG Stadt + Handel 2026 wurde zudem eine aus fachgutachterlicher Sicht für den perspektivischen Nahversorgungsstandort

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		„Im Perk“ angemessene Dimensionierung nachgewiesen. **Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.** Es handelt sich um einen Verbundstandort aus LIDL und dm, der aufgrund der gemeinsamen Wahrnehmung zusammen zu betrachten ist. Das VG Stadt + Handel 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. Den Ausführungen des Landkreises, dass LIDL nicht 90 % periodisches Sortiment aufweisen würde, kann nicht gefolgt werden. Nach dem zugrunde liegenden Flächenprogramm weist LIDL allein deutlich über 90 % periodisches Sortiment auf (vgl. VG Stadt + Handel 20 26, S. 27).“ (Stadt + Handel)
	Lidl und Rossmann sind keine Nahversorger,	Es wird davon ausgegangen, dass mit „Rossmann“ der im Plangebiet vorgesehene Drogeriemarkt (dm) gemeint ist. Der Rossmann - Markt ist im ZVB Innenstadt ansässig und nicht Gegenstand der Planung. Nahversorgung im Sinne des LROP meint die Versorgung mit periodischen Sortimenten. Die Landesplanung nennt als periodische Sortimente insbesondere

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Lebensmittel und Drogeriewaren (Arbeitshilfe, Nr. 2.6). Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte sind damit unabhängig vom Betreiber Betriebe zur Nahversorgung. Die Kernsortimente und der überwiegende Verkaufsflächenanteil (>90 %) des Planvorhabens sind zudem gemäß Sortimentsliste der Stadt Alfeld (Leine) nahversorgungsrelevant. Sofern der LK Hildesheim darauf abstellt, dass es sich nicht um Betriebe der nicht raumbedeutsamen „wohnortbezogenen Nahversorgung“ handelt, die mehr als 50 % ihres Umsatzes aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielen (Arbeitshilfe, Nr. 2.7.1), ist dies zu treffend und wird im VG Stadt + Handel 2026 nicht anders dargestellt. Das Planvorhaben wird als Einzelhandelsgroßprojekt eingeordnet und bewertet. Die geprüfte Ausnahmeregelung vom LROP unterscheidet sich grundsätzlich von der Prüfung einer nicht raumbedeutsamen „wohnortbezogenen Nahversorgung“. (Stadt + Handel)
	der Standort wird von drei Seiten nicht durch Wohnbebauung umgeben.	„Die Arbeitshilfe hält dazu folgendes fest: „Vorhabenstandorte in Gewerbegebieten abseits von Wohnbebauung können diese Aufgabe nicht erfüllen. Demgegenüber kann bei Vorhabenstandorten in Gewerbegebieten, die an Wohnbebauung angrenzen, der räumliche und funktionale Zusammenhang zu der umliegenden Wohnbebauung gegeben sein.“ (Arbeitshilfe, Nr. 5.22) Je umfassender und kompakter der räumliche Zusammenhang ist, desto größer sind die wechselseitigen Stabilisierungseffekte (Arbeitshilfe, Nr. 5.20 und 5.22). Es handelt sich somit um ein graduelles Kriterium. In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen im VG Stadt + Handel 2026 zu verweisen. Auf den Seiten 8 f. und 63 f. wird der in Rede stehende Standort ausführlich beschrieben und anhand der einschlägigen Kriterien als siedlungsstrukturell integriert bewertet.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Die Landesplanung gibt keine Auskunft darüber, wie viele Seiten des Vorhabenstandortes an Wohnbebauung angrenzen. Es wird auf den räumlich-funktionalen Zusammenhang abgestellt, der auch bei Standorten in Gewerbegebieten gegeben sein kann, die an Wohnbebauung angrenzen, sofern der Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung gegeben ist. Trotz der Lage des Vorhabenstandortes am Siedlungsrand besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu den weitläufigen Wohnsiedlungsbereichen der nördlichen Kernstadt. In diesem Sinne wurde dieser Aspekt bereits ausführlich begründet.“ (Stadt + Handel)
	Weiterhin ist Alfeld im periodischen Bedarf überversorgt. Somit gibt es keine Gründe für ein Greifen einer Ausnahmeregelung. Die vorgelegte Bauleitplanung widerspricht den Zielen der Raumordnung und ist somit nicht zulässig.	„Zutreffend ist, dass die Stadt Alfeld (Leine) rechnerisch eine überdurchschnittliche Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aufweist. Hieraus folgt jedoch nicht, dass für die Ausnahmeregelung kein Raum besteht. Für die Stadt Alfeld (Leine) wurde eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs - und Genussmittel von rd. 0,63 m² VKF/EW und eine Zentralität von rd. 116 % ermittelt (VG Stadt + Handel 2026, S. 14 und 18): Im Sortiment Drogeriewaren ist hingegen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,037 m² VKF/EW gegeben. Die Zentralität liegt aufgrund großflächiger Randsortimente bei den Lebensmittelmärkten dennoch bei rd. 122 %. Die erhöhte Zentralität in beiden Sortimenten ist durch eine über die Stadtgrenze hinausgehende Versorgung zu relativieren. Dies wird durch das landesplanerische Kongruenzgebot gewissermaßen legitimiert, welches von einem maximalen Umsatzanteil von außerhalb des einschlägigen Nahbereichs i. H. v. 30 % ausgeht. Mit 116 % und 122 % liegen beide

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		Werte aktuell unterhalb einer Zentralität von 130 %, was als äquivalent zum Kongruenzgebot zu werten wäre. Damit ist aktuell keine Überversorgung zu attestieren, sondern lediglich eine sich im Rahmen der Landesplanung bewegende Versorgung in den hier relevanten periodischen Sortimenten. Darüber hinaus ist anzumerken, dass eine gesamtstädtische Ausstattungskennziffer für sich genommen kein Tatbestandsmerkmal der Ausnahmeregelung ist. Zu klären ist, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können (Arbeitshilfe, Nr. 5.23). Die vorstehenden Ausführungen/Abwägungen sind hierfür heranzuziehen und zeigen, dass das Planvorhaben (LIDL, dm) jeweils einem bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirkt.“ (Stadt + Handel)
016	**Landwirtschaftskammer Niedersachsen** **Schreiben vom 17.09.2026** „…vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Zu den wir wie folgt Stellung nehmen: Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits bebaute bzw. ehemals gewerblich genutzte Flächen eines ehemaligen Autohausstandortes. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt nicht. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken. Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
017	**Leineverband** **Schreiben vom 14.09.2026** „…nach den mir vorliegenden Unterlagen werden Belange der Gewässerunterhaltung des Leineverbandes durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ nicht betroffen. Bedenken und Anregungen des Leineverbandes bestehen daher nicht.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
018	**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** **Schreiben vom 29.09.2026** „…durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Landesstraße 485 berührt. Die Stellungnahme vom 14.07.2026 behält weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Die NLStBV schließt sich der Forderung, welche sich aus der Verkehrsuntersuchung im Jahre 2024 ergab, an. Diese lautet, dass die dem Linksabbiegestreifen, welcher sich auf der L485 aus östlicher Richtung kommend befindet, gegenüberliegende Sperrfläche in einen Linksabbiegestreifen von der L485 aus westlicher Richtung kommend umgewandelt wird. Diese Maßnahme ist in Absprache mit der NLStBV sowie der zuständigen Straßenmeisterei noch vor Eröffnung der Märkte durchzuführen. Ich bitte um weitere Beteiligung im o.g. Verfahren.“ *Die Stellungnahme vom 14.07.2026 lautet:* *„…durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 14.07.2026 wurde durch entsprechende Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (s. u.). Unter Punkt 7.5 wird in der Begründung ergänzt, dass der Linksabbiegestreifen in Absprache mit der NLStBV sowie der zuständigen Straßenmeisterei noch vor Eröffnung der Märkte zu errichten ist. Die NLStBV wird wunschgemäß am weiteren Verfahren beteiligt. Der mit Schreiben vom 14.07.2026 erteilte Hinweis, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten

Städtebauliche Entwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Landesstraße 485 berührt. *Das Plangebiet liegt in weiten Teilen außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Alfeld an der sog. freien Strecke der Landesstraße, so dass hier sowohl die anbaurechtlichen Bestimmungen des §24 Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG), als auch das generelle Zufahrten-/Zugangsverbot zur L485 zu beachten ist.* *Mit den mir vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf wird die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der L485 (gem. §24 NStrG, 20m gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße) beachtet und eingehalten.* *Ich bitte jedoch um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind“.* *In der zeichnerischen Festsetzung zum Bebauungsplan soll gegenüber einer vorhandenen Werkszufahrt ein 15m breiter Einfahrbereich festgesetzt werden.* *Dieser Einfahrbereich soll als Hauptzufahrt zum Nahversorgungsmarkt dienen und stellt im Sinne des 18 NStrG eine Sondernutzung dar, für die es einer ausdrücklichen Genehmigung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße bedarf.* *Einer Zufahrt an diese Stelle ist jedoch aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht unproblematisch.* *Der Bereich liegt im Steigungsbereich zum Brückenbauwerk über die Leine, das heißt* – *im Vorfeld des Ortseingangs wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50Km/h vermehrt noch nicht eingehalten, eine Zufahrt im Kurvenbereich*	jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind“ wurde im Bebauungsplanentwurf ergänzt. Entsprechend der Stellungnahme vom 14.07.2026 wurde der Hinweis bezüglich der erforderlichen Genehmigung des Einfahrbereiches durch den Straßenbaulastträger unter Punkt 7.5 in der Entwurfsbegründung ergänzt. In der Begründung ist darauf hingewiesen, dass die Genehmigung nur erteilt wird, wenn für alle Verkehrsteilnehmenden eine verkehrssichere Ausgangslange geschaffen wird. Dort sind zudem die in der Stellungnahme vom 14.07.2026 genannten Voraussetzungen für die Genehmigung aufgelistet.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	der Landesstraße unter Umständen nicht rechtzeitig wahrgenommen. – *der Radverkehr entlang der L485 kann in Gefällelage in Richtung Orteingang mit relativ hoher Geschwindigkeit auf die geplante Zufahrt auftreffen. Das kann zu gefährlichen Situationen mit dem Zufahrtenverkehr und zu Behinderungen des Radverkehrs durch wartende Fahrzeuge in der Zufahrt führen.* – *das Gelände im Bereich der geplanten Nahversorgung liegt tiefer, als die Landesstraße. Die notwendige Zufahrtenrampe mit entsprechender Steigung wird, insbesondere für den Schwerverkehr ein zügiges Auffahren auf die L485 erschweren und gegebenenfalls zu Verkehrsgefährdungen im Verkehrsablauf führen.* *Ich kann daher der erwünschten Zufahrt gegenüber der vorhandenen Werkszufahrt nur zustimmen, wenn bei den prognostizierten 2.200 Kfz-fahren/Tag für alle Verkehrsteilnehmenden eine verkehrssichere Ausgangslage geschaffen wird.* *Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens mit der Zufahrt ist:* – *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 Orteingangsbereich befindet.* – *die Verpflichtung zur Nachbesserung durch geeignete Maßnahmen sollte es durch die Anbindung des Einzel-*	

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	handels an die L485 zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit kommen. Hierzu wäre die Stadt bzw. der Erlaubnisnehmer der Zufahrt (Markbetreiber) in der Pflicht und Kostenträgerschaft. *Eine Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn mit entsprechenden Planunterlagen im regionalen Geschäftsbereich Hannover der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dorfstr. 17-19, 30519 Hannover formlos zu beantragen.* *Ich weise hierbei ausdrücklich darauf hin, dass eine Sondernutzungserlaubnis nicht übertragbar ist, d.h. bei einem Wechsel des Eigentümers/ Betreibers der Nahversorgungsmarktes ist eine erneute Genehmigung einzuholen.* *Für diese Sondernutzung wird nach Maßgabe der Verordnung über Gebühren für Sondernutzungen an Bundesfernstraßen und an Landesstraßen vom 31.01.2003 (Nds. GVBl. Nr. 4/2003 S. 48) eine jährliche Sondernutzungsgebühr festgesetzt.* *Ich weise vorsorglich darauf hin, dass das Land als Straßenbaulastträger der L485 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.“*	
020	**Polizeiinspektion Hildesheim** **Schreiben vom 14.09.2026** „… gegenüber meiner Stellungnahme vom 19.06.2026 ergeben sich aktuell keine weiteren Anführungserforderlichkeiten.“ *Die Stellungnahme vom 19.06.2026 lautet:*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	„… zu den zum o.a. Thema zum jetzigen Zeitpunkt mir vorliegenden Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung: *1.* *Bedenken seitens des Sachgebiets Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim bestehen zum aktuellen Zeitpunkt zunächst grundsätzlich nur marginal.* *Der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.* *2.* *Aus verkehrlicher Sicht ist ein Hauptaugenmerk auf die Topografie an der neuen Ein- bzw. Ausfahrt zu legen. Der Höhenunterschied gerade zum kombinierten Geh- und Radweg ist rechtzeitig auszugleichen.* *Aus der neuen Ausfahrt heraus ist zu beachten, dass man theoretisch auch geradeaus fahren kann.* *Der neue Linksabbiegefahrstreifen aus Rtg. B 3 ist ausreichend lang und breit zu dimensionieren. Eine Verhinderung des Rückstaus auf den Hauptfahrstreifen wäre wünschenswert.* *Die grundsätzliche Freigabe der alten Ein- und Ausfahrt für KFZ-Verkehr zum „Perk“ ist zu bedenken. Ein Linksabbiegen in Rtg. Nord dürfte nicht möglich sein.* *Inwiefern der gesamte Ladebereich ausreichend dimensioniert ist, kann von hier nicht begutachtet werden.* *Aus hiesiger Sicht muss der Radverkehr gerade beim Wegfahren vom neuen Gelände begutachtet werden. Dieser wird sich von der Anzahl erheblich steigern und bedarf einer rechtlich einwandfreien Führung.* *Für ihn wäre die Prüfung einer Querungshilfe über die Landesstraße optional.* *Wünschenswert wäre auf Großparkplätzen überbreite Parkstände zur Ver-*	In Bezug auf die die Stellungnahme vom 19.06.2026 wird auf die unter Punkt 7.5 der Entwurfsbegründung vorgenommenen Ergänzungen insbesondere im Hinblick auf den geplanten Einfahrtbereich hingewiesen. Für die Zufahrt ist eine Sondernutzung im Sinne des § 18 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) erforderlich, für die es einer ausdrücklichen Genehmigung des Straßenbaulastträgers der Landstraße bedarf. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat mit Schreiben vom 14.07.2026 mitgeteilt, dass der Straßenbaulastträger der Zufahrt nur zustimmt, wenn „*für alle Verkehrsteilnehmenden eine verkehrssichere Ausgangslage geschaffen wird*.“ Zudem ist der geplante Linksabbiegestreifen in Absprache mit der NLStBV sowie der zuständigen Straßenmeisterei noch vor Eröffnung der Märkte durchzuführen.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	besserung der Rangiermöglichkeiten und zur Minimierung von Parkremplern. *3.* *Das Sachgebiet Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim ist bei den zukünftigen Verfahrensschritten bitte weiter zu beteiligen.“*	
021	**Samtgemeinde Leinebergland** **Schreiben vom 21.09.2026** „…nach Durchsicht der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen bestehen seitens der Samtgemeinde Leinebergland gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Die Belange der Samtgemeinde Leinebergland werden durch die Planung zwar berührt, Einwendungen werden jedoch nicht erhoben.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
027	**Vodafone GmbH** **Schreiben vom 20.10.2026** „…wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.09.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung geltend macht.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“	
029	**Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim** **Schreiben vom 24.09.2026** „… für die erneute Beteiligung an Ihrer Planung durch Frau Groer –Stadtplanerin- möchte ich mich bedanken. In diesem Zusammenhang möchte ich auf mein Schreiben 25.06.2026 verweisen. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.“ *Die Stellungnahme vom 25.06.2026 lautet:* *„…zu Ihrer oben genannten Planung möchte ich mich wie folgt äußern:* *Bitte berücksichtigen Sie:* *Wir bitten bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten/ Baugebieten und bei Änderungen eines bereits bestehenden Bebauungsplans und auch Flächennutzungsplans die Vorgaben des § 16 UVV (Unfallverhütungsvorschriften) in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. den Übergangsbestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind.* *Weiterhin können Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen gem. § 16 Abs. 3 der UVV nur dann vorgenommen werden, wenn der Fahrbahnuntergrund dieses zulässt und die Transportwege*	Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 25.06.2026 wird zur Kenntnis genommen. Die dort aufgeführten Hinweise auf die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften sowie zur Ausgestaltung der Transportwege werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen nicht die Bebauungsplanebene, sondern sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beachten. Gleiches gilt für die in dem Schreiben aufgeführten Bestimmungen, die für eine Müllbeseitigung durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim erforderlich sind. Der mit Schreiben vom 25.06.2026 vorgetragene Hinweis, dass private Verkehrsflächen durch den ZAH nicht benutzt werden dürfen und der Bauherr sich zwecks Tonnenabfuhr mit dem ZAH in Verbindung setzen muss, wurde bereits unter Punkt 7.5 in die Entwurfsbegründung mit aufgenommen.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	(hierzu gehören auch Fußwege) von Laub, Grassbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist. Diese Bestimmung gilt ohne Übergangsfrist sofort. *Ferner ist bei Bepflanzungen darauf zu achten, dass diese nicht in den Fahrbahnbereich hineinragen. Diese Regelung ist auch bei Beleuchtungsanlagen etc. zu beachten.* *Da die Räum- u. Streupflicht für öffentliche Wege und Plätze in der Regel bei den Gemeinden/Städten, die Räum- u. Streupflicht auf Privatgrundstücken jedoch immer bei den Eigentümern liegt, sollten Sie ggf. die Bürger informieren, dass Abfallbehälter, die nur über verschneite oder glatte Wege auch auf Privatgrundstücken zu erreichen sind, nicht geleert werden dürfen.* *Am Tage der Müllabfuhr dürfen parkende Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) nicht behindern. Der Bereich ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln (z. B. durch Parkverbot, etc.) freizuhalten. Gleiches zählt für den Bereich von Wendekreisen.* *Es ist zu berücksichtigen, dass die Straßen mit einem Müllwagen (3-Achser) zu befahren sind.* *In diesem Zusammenhang wird auf § 16 Abs. 1 der neuen UVV „Müllbeseitigung“ hingewiesen, der i. V. m. der Übergangsbestimmung § 32 UVV „Müllbeseitigung“ eindeutig aussagt, dass Abfallbehälter an Standplätzen, die nach dem 01.10.1979 angelegt sind, nur dann geleert werden dürfen, wenn ein Rückwärtsfahren – ausgenommen kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang – nicht erforderlich ist.* *Bei Sackgassen mit sogenanntem Wendeplatz bzw. Wendehammer ist darauf zu achten, dass dort parkende*	

Stellenabklärungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) beim Wendevorgang nicht behindern. Es ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln (z. B. durch Parkverbot, etc.) der Wendeplatz dieses Bereiches freizuhalten. *Sind im Planbereich Sackgassen, Stichstraßen etc. vorgesehen und die Erstellung eines Wendeplatzes bzw. -hammers hier nicht realisierbar, so sind die Anlieger dieses Bereiches von der Kommune darauf hinzuweisen, dass die Entsorgungsbehältnisse (z. B. Abfallbehälter, etc.) u. Entsorgungsgüter (z. B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen sind.* *Ich möchte darüber informieren, dass die Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (22765 Hamburg, Ottenser Hauptstr. 54) hierzu Ausführungen und Ergänzungen zur UVV erstellt und den Städteplanern bei deren Planungen die Normen für die Erstellung von Wendeplätzen und -hämmern vorgibt.* *Ich gehe davon aus, dass am Tag der Müllabfuhr die durchgehende Befahrung der Straßen mit unseren Müllfahrzeugen jederzeit gewährleistet ist und dass die Kurvenradien für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge ausgelegt sind.* *Wie bereits unter Punkt 3.3 „Eigentumsstruktur“ der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, befinden sich die Flächen des Plangebietes überwiegend im privaten Eigentum.* *Private Verkehrsflächen darf der ZAH aus rechtlichen Gründen nicht benutzen.* *Hinsichtlich der genauen Tonnenabfuhr auf diesem Teil des Plangebietes bitte ich die Bauherren sich vorab mit dem ZAH in Verbindung zu setzen.*	

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Zudem sind Bäume und Sträucher so zu pflegen, dass die Müllfahrzeuge diese ungehindert passieren können.“	

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 Abs. 1 und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

(Siegel)

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 27.04.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2026 mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und im Internet eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2026 bis einschließlich zum 15.07.2026. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 15.06.2026 bis zum 15.07.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 26.08.2026 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden vom 14.09.2026 bis einschließlich zum 26.10.2026 auf der Internetseite der Stadt Alfeld (Leine) bereitgestellt und haben in der Zeit vom 14.09.2026 bis einschließlich zum 26.10.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.09.2026 bis zum 26.10.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _ _ . _ _ . _ _ _ _ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _ _ . _ _ . _ _ _ _ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Stadt Alfeld (Leine) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Planverfasser
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" einschließlich der Begründung wurde ausgearbeitet von planerzirkel bernd schmalenberger, büro für städtebau, grün- und landschaftsplanung, Dammstr. 23-25, 31134 Hildesheim

Hildesheim, _ _ . _ _ . _ _ _ _

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger
Büro planerzirkel

Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000, Gemarkung Alfeld (Leine), Flur 34
Stand vom 05.03.2026

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2026
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover
bereitgestellt durch: Evensen & Sander ObVI (AZ: 26073.BP1)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, _ _ . _ _ . _ _ _ _

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Evensen & Sander

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

(1) Das "Sonstige Sondergebiet" wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

(2) Zulässig sind 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.

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

(4) "Alfelder Liste 2025" gemäß Einzelhandelskonzept:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente:	
Augenoptik	47.78.1
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3
Bücher	47.61, 47.79.2
Elektrogroßgeräte	47.54
Elektrokleingeräte	47.54
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9
Heimtextilien	aus 47.51
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51
Kürschnerware	aus 47.71.0
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75
Schuhe, Lederwaren	47.72
Spielwaren	47.65
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2
Uhren/Schmuck	47.77
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3, aus 47.59.9, aus 47.62.2
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:	
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75, aus 47.78.9
Nahrungs- und Genussmittel	aus 47.2
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73
(Schnitt-) Blumen	aus 47.76.1
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:**	
Angeln	aus 47.64.2
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51
Baumarktsortiment im engeren Sinne***	aus 47.52.1, 47.52.3, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2
Fahrräder und Zubehör	47.64.1
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9, aus 47.52.1
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32, aus 45.40
Kinderwagen	aus 47.59.9
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1, 47.79.1, aus 47.59.9
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2

Quelle: Darstellung Stadt + Handel 01/2025: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine); * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Auflührung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Alfeld als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

(1) Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe über Normalnull (NHN) der obersten Gebäudekante (Attika/First). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig.

(2) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) darf die Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses oder Gebäudeteile eine Höhenlage von 90,0 m über NHN nicht unterschreiten.

§ 3 Anschluss an die Verkehrsflächen / Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Grundstücke, die an die Straßenverkehrsfläche der L 485 grenzen, sind ausschließlich über den festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtsbereich zu erschließen. Die Breite des Ein- bzw. Ausfahrtsbereiches darf maximal 15 m betragen.

§ 4 Gehrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Gehrechten "G" zu belastende Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 5 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Je 30 m² sind mindestens ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.

(2) Als Mindestqualitäten für die unter (1) festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen sind Bäume mit einem Stammumfang von 10 cm, 2x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.

(3) Die unter (1) festgesetzten Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und vorgenannter Qualität zu ersetzen.

§ 6 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Bebauungsplan wird zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz in Verbindung mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Bonk-Maire-Hoppmann GmbH vom 05.08.2026, AZ 26054.

(2) Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Teile 1 und 2, Stand 01/2018) von schutzbedürftigen Räumen zu beachten. Dabei sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln zu gewährleisten:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [in dB(A)]
IV	70
III	65
II	60

(3) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) als zeichnerisch festgesetzt vorliegt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Überschwemmungsgebiet
Der Änderungsbereich befindet sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Warme. Bauvorhaben bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

HINWEISE

1. Pflanzlisten

1.1 Heimische, standortgerechte Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Silberweide	*Salix alba*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Feldulme	*Ulmus minor*

1.2 Heimische, standortgerechte Bäume II. Ordnung

Feldahorn	*Acer campestre*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Salweide	*Salix caprea*
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

1.3 Heimische, standortgerechte Sträucher

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Heckenrose	*Rosa canina*
Grauweide	*Salix cinerea*
Gewöhnl. Schneeball	*Viburnum opulus*

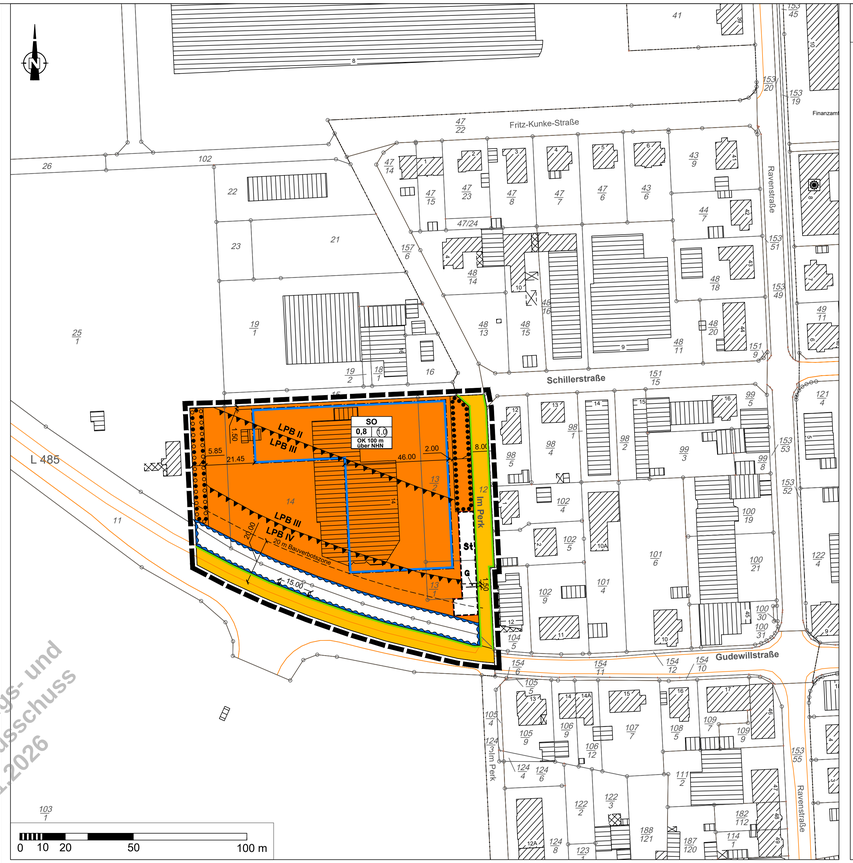
2. Baumpflanzungen im Leitungsbereich
Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf privaten Grundstücken ist bei der Pflanzung im Bereich von Leitungstrassen die Einhaltung des DWA-Merkblatts: DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" bzw. der inhaltlich gleichen Merkblätter des DVGW: GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

3. Baumschutz
Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltende Bäume und Sträucher fachgerecht zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die R SSB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen und bei Baumaßnahmen) und die ZTV Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

4. Artenschutz
Alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten unterliegen dem allgemeinen Schutz gem. § 39 BNatSchG. Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Um zu vermeiden, dass gegen Artenschutzbestimmungen verstoßen wird, sind im Rahmen der Ausführungsplanung folgende Regelungen zu beachten:

- Beseitigung oder Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern nur in der Zeit vom 01.10 - 28.02. (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG)
- 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). Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Kontrolle zu verschließen.

Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. fachgutachterlich abzusichern.



Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

HINWEISE

5. Bodenschutz
Bezüglich des Boden- und Wasserhaushalts sind folgende Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen durchzuführen:

- ausgehobener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (gem. BBodSchG) während der Bauarbeiten. Entsprechende Schutzvorkehrungen z.B. gegen Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung oder Bodenvermischung sind zu treffen. Dabei sind die DIN-Normen DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu beachten.

6. Bodenschutz/Altstandort
Nach Aufgabe der Nutzung der Flächen des ehemaligen Autohauses würden die Flächen über Altlastenverdachtsflächen als Altstandort erfasst werden. Es ist nicht auszuschließen, dass beim Rückbau und bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen auftreten können. Aufgrund dessen ist die untere Bodenschutzbehörde bei einem Bauordnungsverfahren zu beteiligen.

7. Flächen für den Hochwasserschutz
Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Plangenehmigung der Hochwasserschutzmaßnahme des Leinevorbandes im Rahmen der Hochwasserschutzkooperation zu beachten.

8. Überschwemmungsgebiet und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 WHG
Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" liegen im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ100 der Warne sowie mit Teilflächen innerhalb von als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Flächen. Die entsprechenden Vorgaben des Hcohwasserschutzes sind zu beachten.

9. Bauverbotszone
Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 485 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

Anlage 2 zur Vorlage 039/XX

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

Art der baulichen Nutzung
- SO — Sonstige Sondergebiete (SO) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I,0 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK — Oberkante (OK) maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzung auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

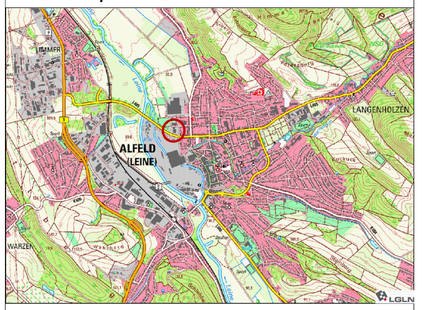
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen
- G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- LPB III / LPB IV — Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Abgrenzung und nähere Bestimmung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB II - LBP IV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl
3 = Geschossflächenzahl
4 = max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- gesetzlich geltende Bauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz

Übersichtsplan o. M.



STADT ALFELD (LEINE)
Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38 "PERK"

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

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Planungsbüro	Kartengrundlage	
planerzirkel bernd schmalenberger ist, als städtebau, grün- und landschaftsplanung	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2026 LGLN	Maßstab i.O. 1 : 1.000 Blattgröße: 1135mm x 679mm

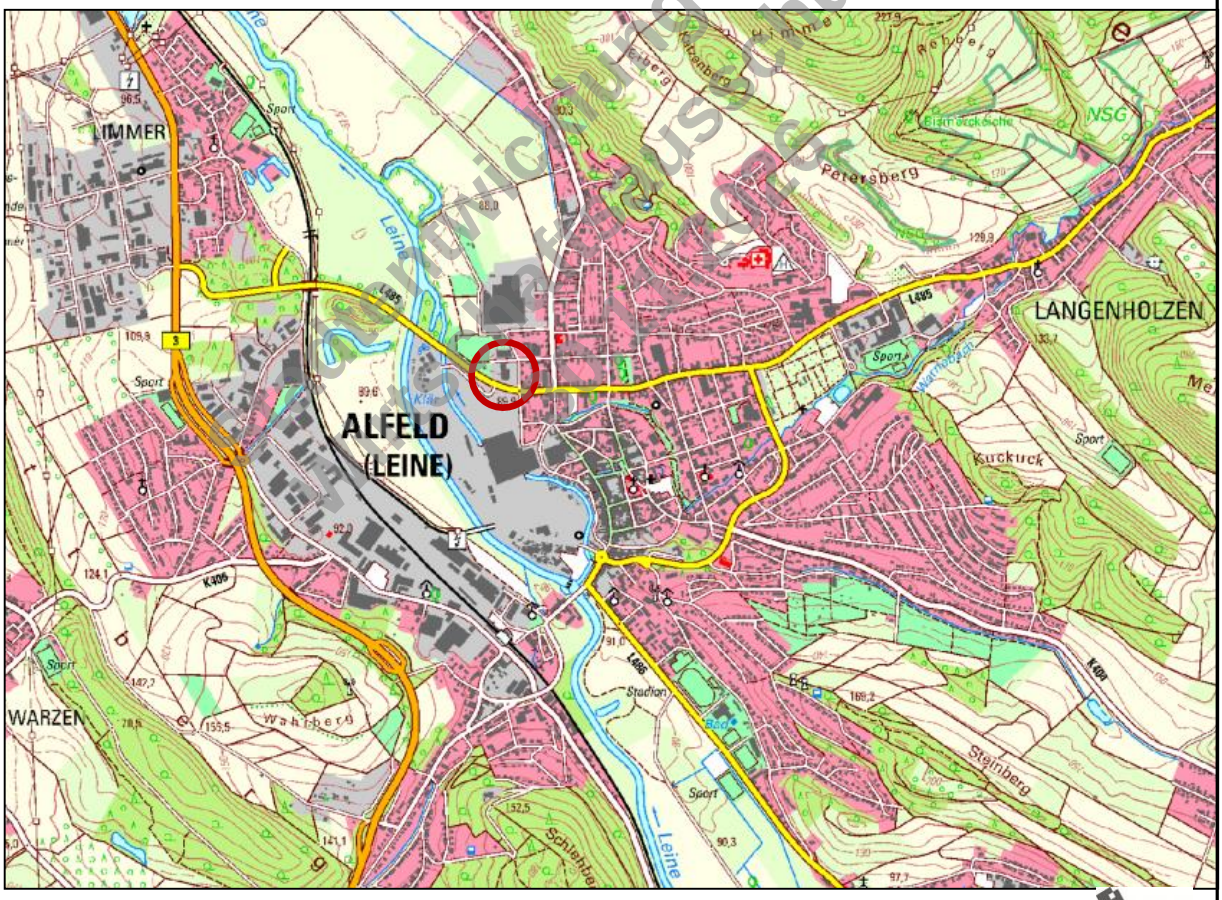
Datum: 16.11.2026

Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung
mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 38 im Geltungsbereich der 1. Änderung

Stadt Alfeld (Leine)
Landkreis Hildesheim

Vorentwurf Auslegungs- und Satzungsbeschluss

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

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.01.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadt Alfeld (Leine)
Entwicklungs- und Satzungsbeschluss
vom 17.12.2026

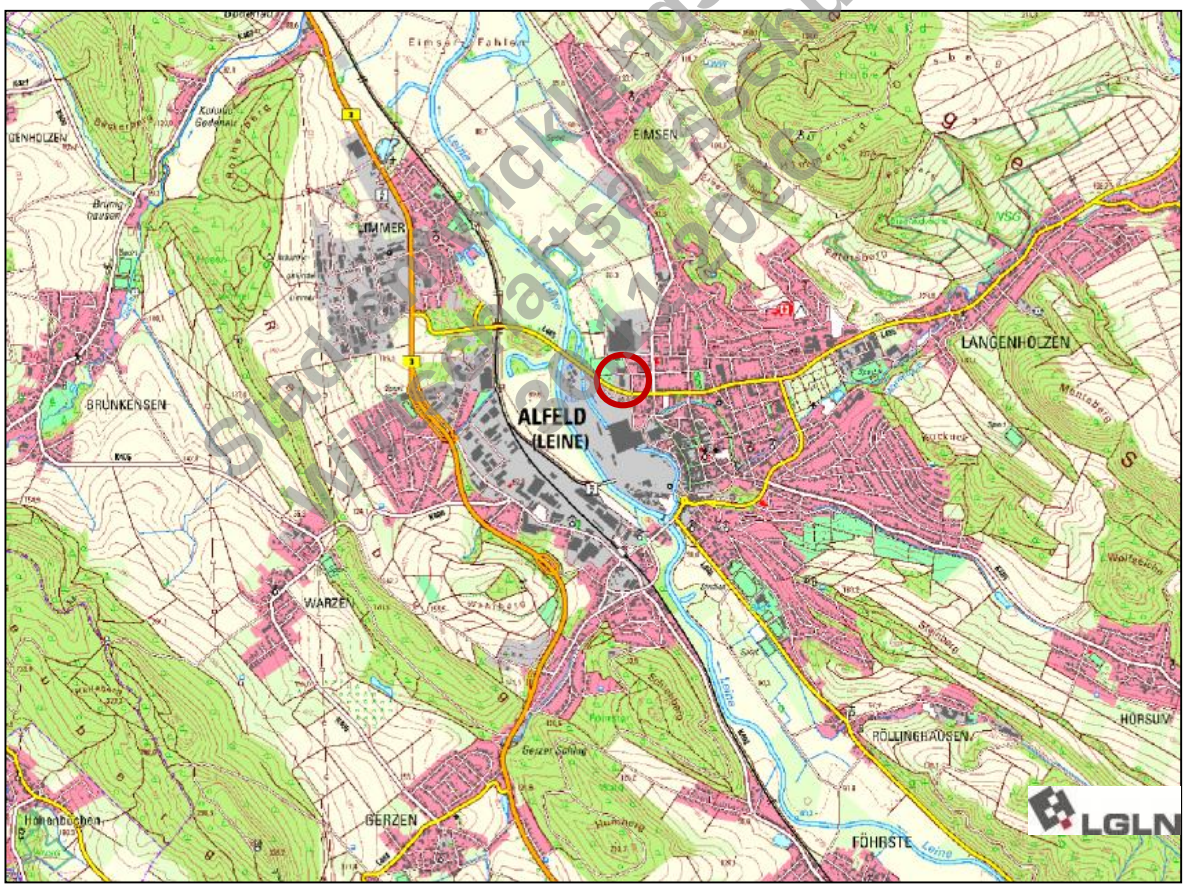


Abb. 1: Lage des Plangebietes (markiert) und Umgebung;
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

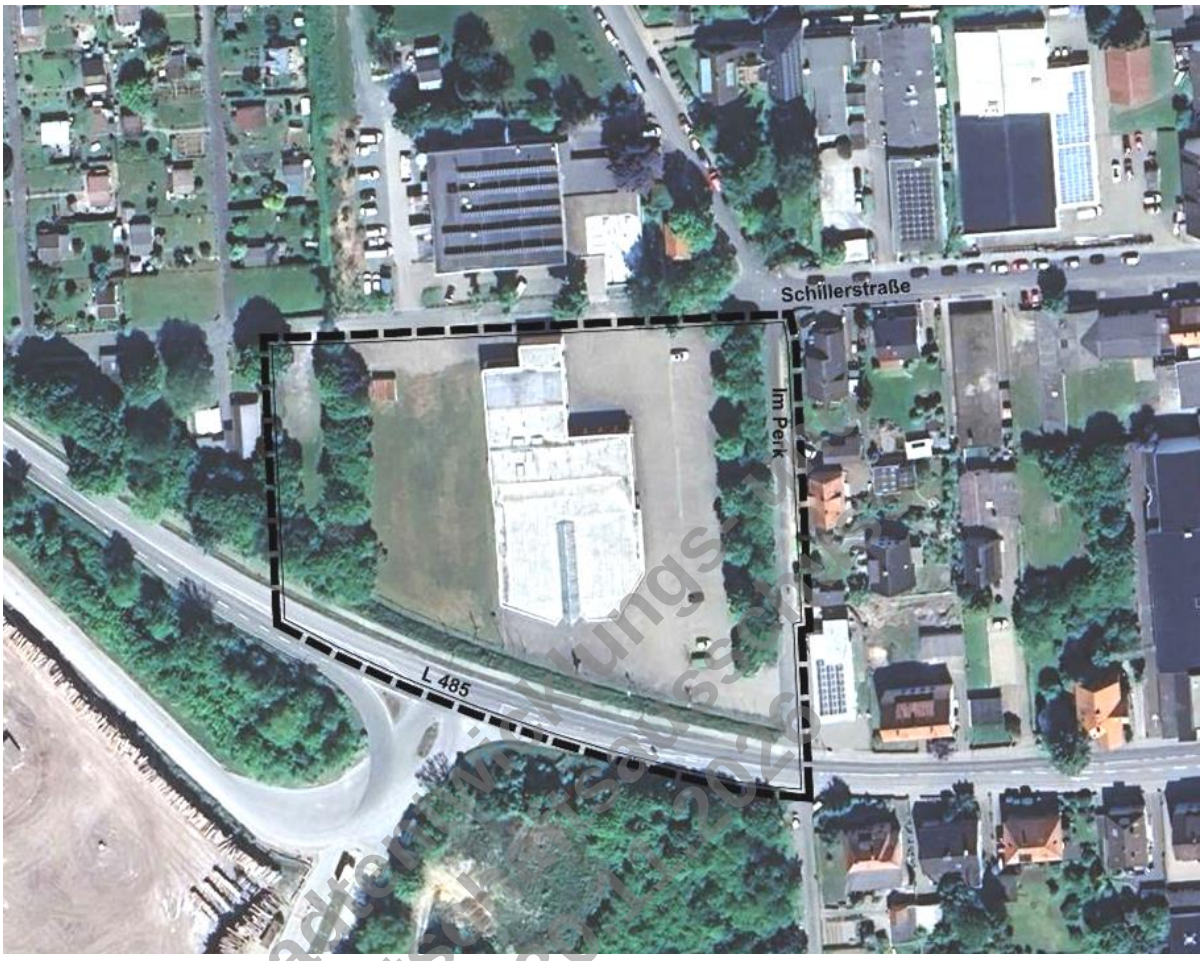


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“ und seine unmittelbare Umgebung; Quelle Luftbild: ©GoogleMaps, 05.03.2026



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)

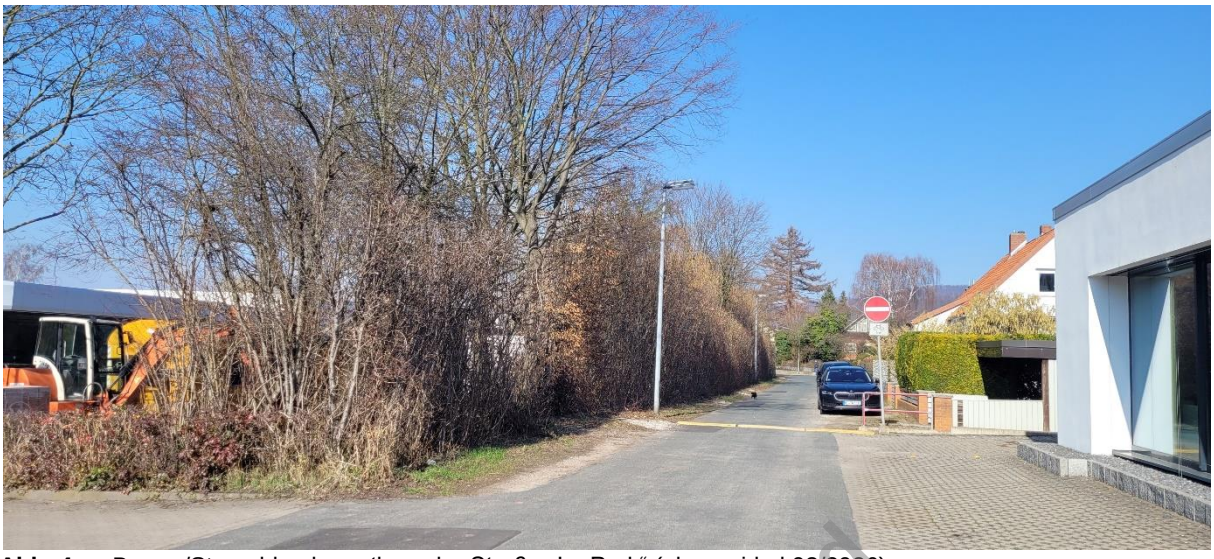


Abb. 4: Baum-/Strauchhecke entlang der Straße „Im Perk“ (planerzirkel 03/2026)



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

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.04.2026



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)

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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)

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2023

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

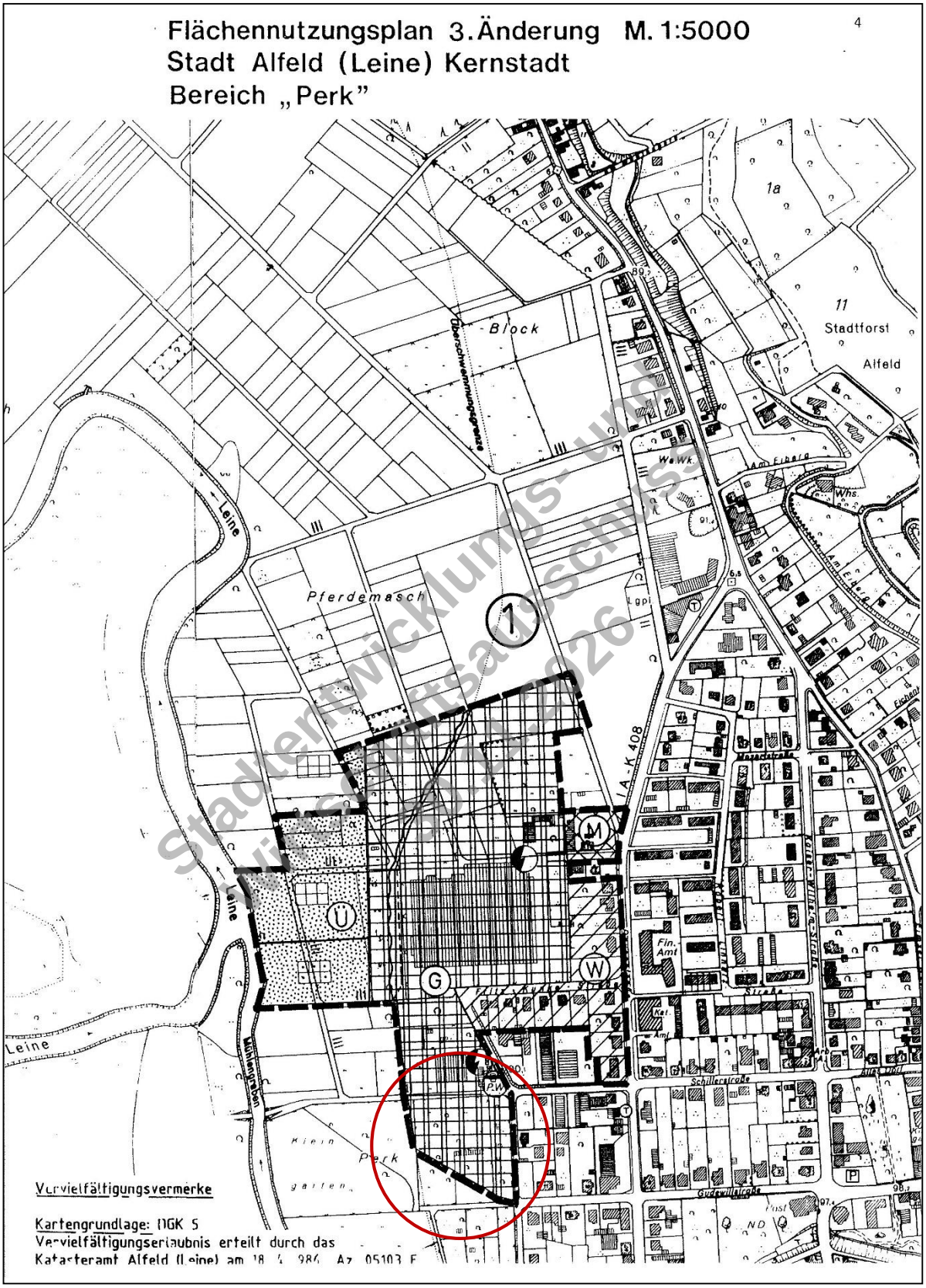


Abb. 8: Auszug aus der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld (Leine) mit markiertem Änderungsbereich, unmaßstäblich

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).

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Städtebaulicher und Wirtschaftsausschuss 2011-2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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“.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

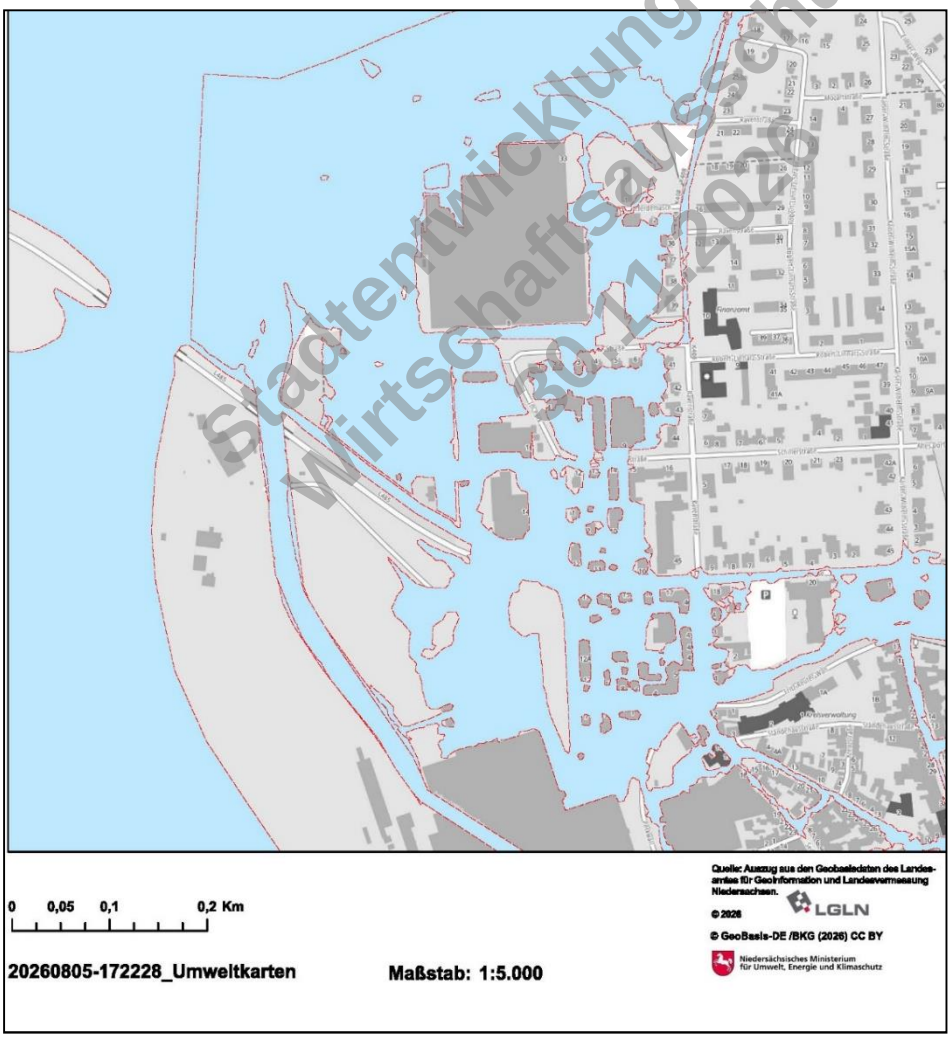


Abb. 9: Auszug aus dem vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Warne und der Leine, Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Zugriff 08/2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

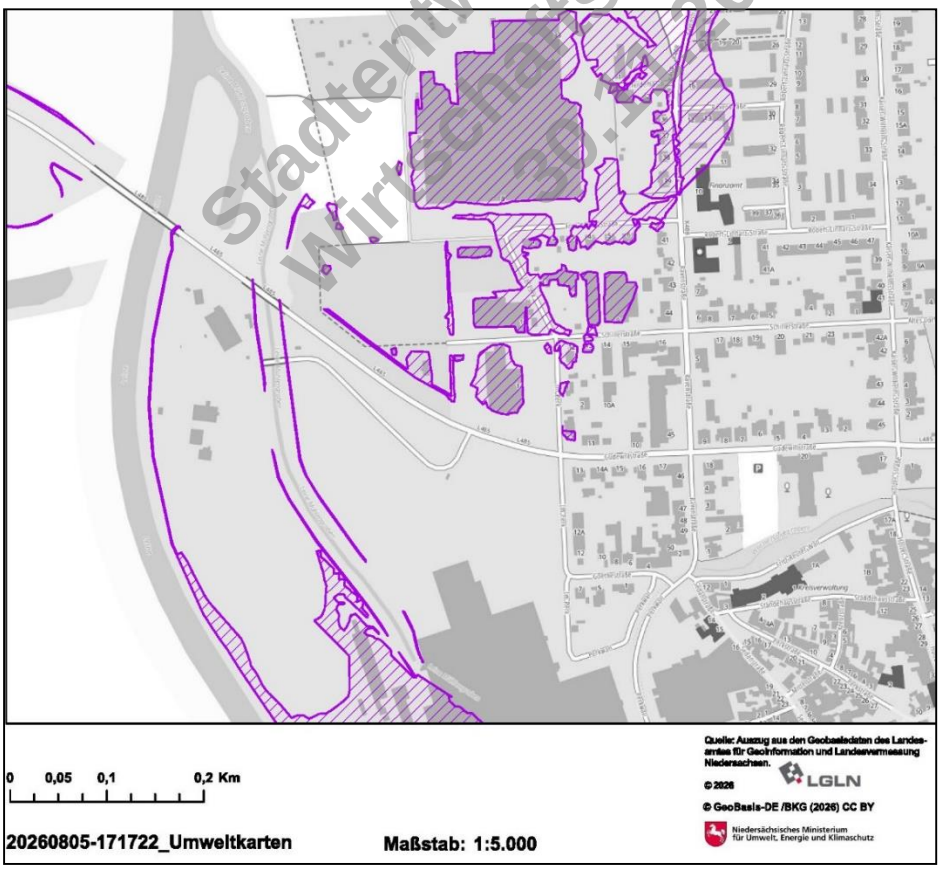


Abb. 10: Auszug aus den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG, Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Zugriff 08/2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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)

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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).

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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.

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2023

[4] Hausnummer Ravenstraße 46

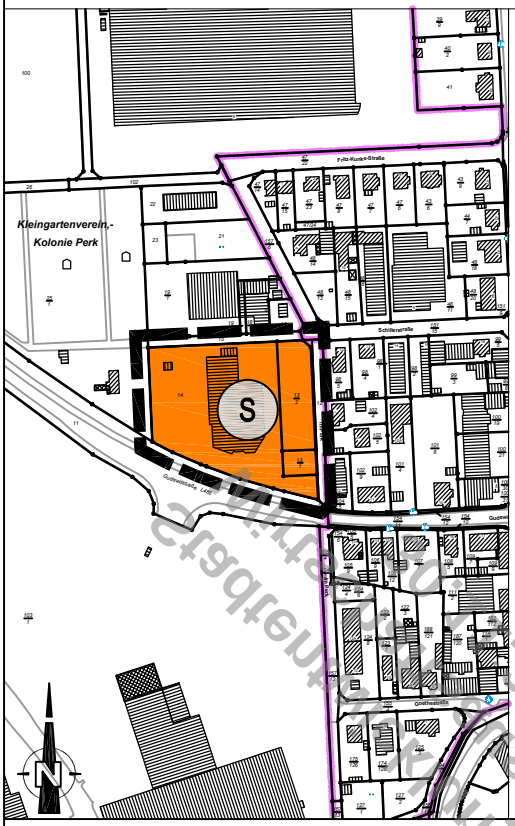
In Bezug auf den Änderungsbereich ist aus den Rasterlärmkarten des Gutachtens ersichtlich, dass am südlichen Rand des festgesetzten SO-Gebietes mit einer Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm von bis zu 65 dB(A) zu rechnen ist. Im überwiegenden Teil des SO-Gebietes ist mit Werten von bis zu 60 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).

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026

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

Bauleitplanung-Alfeld.de

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

FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL

Ziff. 1 Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um sogenannte „effektive" Schalleistungspegel. Der sogenannte „wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß ΔL_Z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Ziff. 2 In dem Industriegebiet „GI 2" dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 51 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden ; an den Grenzen dieses Gebietes darf ein Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und von nachts 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Ziff. 3 In dem Industriegebiet „GI 3" bzw. dem Gewerbegebiet „GE 2" dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 55 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 40 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden ; an den Grenzen dieser Gebiete darf ein Beurteilungspegel von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Ziff. 4 In den Gewerbegebieten „GE 1" dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 45 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden ; an den Grenzen dieser Gebiete darf ein Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und von nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk", innerhalb dessen Grenzen der flächenbezogene Schallleistungspegel aufgehoben wird

Anlage 4 zur Vorlage 039/XX

FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 38 PERK

DIESER PLAN IST BESTANDTEIL DER SATZUNG

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat den Bebauungsplan und damit diese Anlage zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 04.09.1986 beschlossen.

Alfeld (Leine), den 09.10.1986

gez. i.V. Rieke
Stadtdirektor

Dieser Plan ist eine Abschrift und stimmt mit seiner Urschrift überein.
Beglaubigt:
Alfeld (Leine), den
Stadt Alfeld (Leine)
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrage :

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk , Flur 3 und 17 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Alfeld (Leine) erteilt durch das Katasteramt Alfeld (Leine) am 29.11.1983
Az.: 05103 E

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss 30.11.2026