

# STADT ALFELD (LEINE)

## Bebauungsplanes Nr. 2A „Limmer Nord - Neu“, OT Limmer Aufhebung

### Präambel

Auf Grund des § 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 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Limmer Nord - Neu“ beschlossen.

Alfeld (Leine; 09.01.2020)

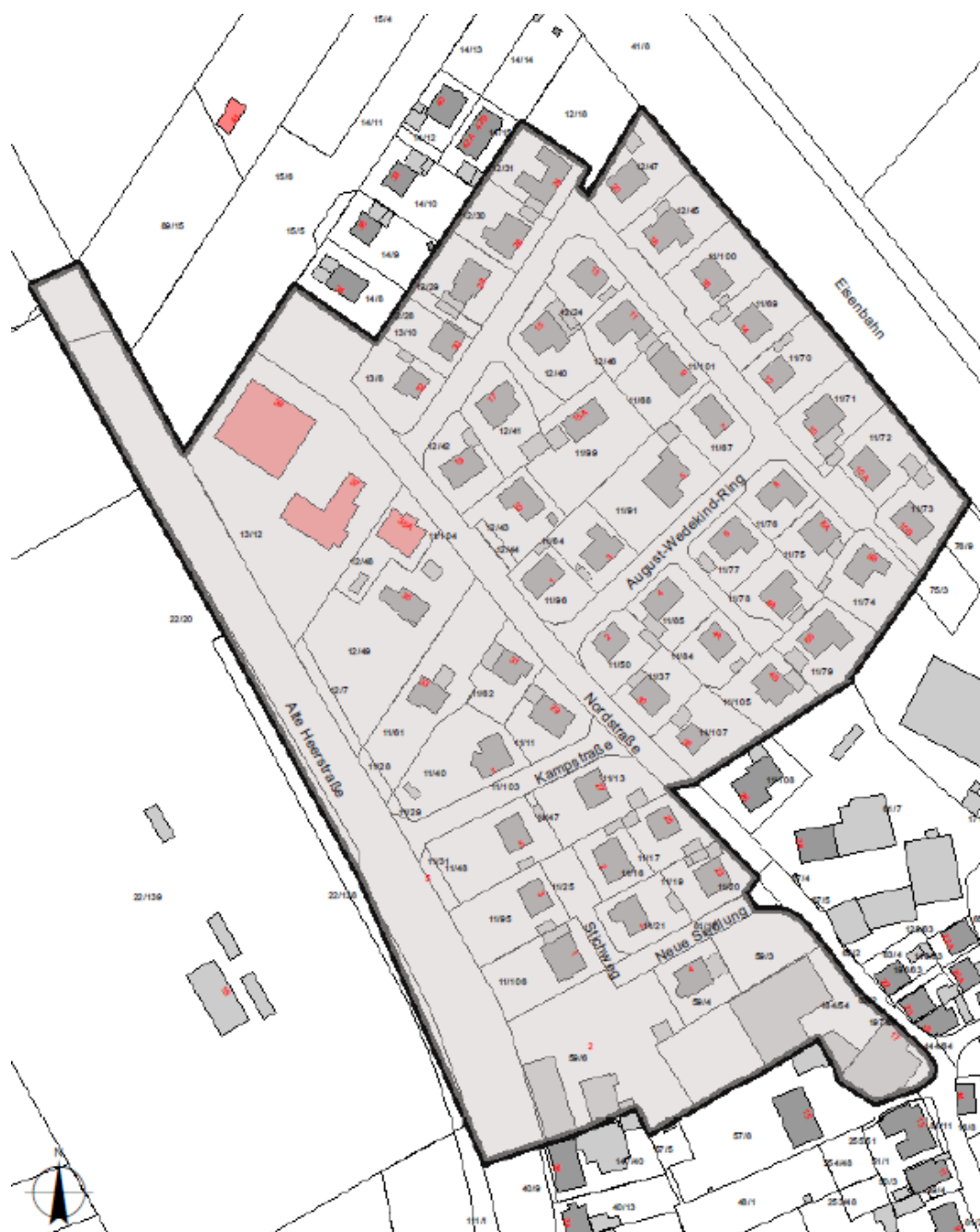
**gez. Beushausen**  
Bürgermeister  
(Beushausen)

L.S.

### 1. Geltungsbereich

Das Gebiet zwischen der Straße „Im Leinegrund“ im Süden, der „DB-Strecke“ im Osten, der „Bundesstraße 3“ im Westen und der nördlichen Grenze der Grundstücke „August-Wedekind-Ring 24 - 32“ im Norden.

Die räumliche Lage des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>
---------------------------

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.2A“ Nord-Neu“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht und im Internet eingestellt.

Alfeld (Leine), 09.01.2020

**gez. Beushausen**  
Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Stadt Alfeld (Leine) -Baudezernat-.

Alfeld (Leine), 09.01.2020

**gez. Beushausen**  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am .....dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und im Internet eingestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Alfeld (Leine), 09.01.2020

**gez. Beushausen**  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat den Bebauungsplan Nr. 2 A „Limmer Nord - Neu“ nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2019 als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), 09.01.2020

**gez. Beushausen**  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 2 A „Limmer Nord - Neu“ ist gem. § 10 Abs. 3 am 15.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Alfeld (Leine), 17.01.2020

**gez. Beushausen**  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden

Alfeld (Leine),

Bürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 2 A „Limmer Nord - Neu“, Aufhebung**

## **- Begründung -**

### **1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Der Aufhebung umfasst das Gebiet der heute noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2A „Limmer-Nord neu“. Konkret ist dies der nördliche Teil der Ortschaft Limmer zwischen der Straße „Im Leinegrund“ der Sporthalle mit der gesamten Bebauung des „August-Wedekind-Ring“.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut; auf den einzelnen Grundstücken bestehen planungsrechtlich ausreichende Möglichkeiten für angemessene Entwicklungen. Das Gebiet ist insgesamt durch die Anbindungen „Nordstrasse“ und „Kampstrasse“ erschlossen.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung/ Gründe für die Aufhebung**

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes war die wohnbauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Limmer. Der Plan ist von der noch selbständigen Gemeinde Limmer aufgelegt und nach der Gebietsreform von der Stadt Alfeld zu Ende gebracht.

Alle plangegebenen Bebauungsmöglichkeiten sind vollständig ausgenutzt; auf den meisten Grundstücken bestehen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten.

Dagegen bestehen jedoch Planfestsetzungen, die nicht vollziehbar/ umsetzbar sind. Ein Flächenwiderspruch besteht dabei in der Festsetzung der an der B 3 liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes. Diese liegen vollständig innerhalb der Baufreihaltezone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz.

### **3. Auswirkung der Aufhebung**

Der gesamte Ortsteil Limmer ist vollständig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu definieren. Die zukünftige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch. Ausgenommen sind der Bereich „Weinbergfeld“ und ein kleiner Teil des Ortskernes (Umkreis Reitanlage).

Im Innenbereich i.S. des § 34 BauGB sind solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB erfasst städtebauliche Kriterien, mit denen das Einfügungsgebiet die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verfolgt. Durch die bereits erfolgte Bebauung im

Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der zukünftigen Anwendbarkeit von § 34 BauGB eine Störung oder massive Fehlentwicklung ausgeschlossen. Dies umso mehr als dass der Bebauungsplan maßstabsbildend die Umgebung geprägt hat.

Der Wegfall des Bebauungsplanes eröffnet eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Nachverdichtung auch in der vertikaler Form (Dachgeschossausbau). Dies bewirkt eine planerische Stärkung des Ortsteils, weil dadurch avisierte Bindungen der Folgegenerationen entstehen können.

### **3.1. Bestandssicherheit**

Der Gebäudebestand bleibt in Gänze unangetastet. Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Aufhebung nicht eingeschränkt.

### **3.2. Erschließung**

Die Erschließungssituation bleibt in Lage, Umfang und Zweckbestimmung unverändert bestehen. Die vorhandenen und ausreichenden öffentlichen Verkehrsflächen sind fertiggestellt und durch Widmung gesichert.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan soll aufgehoben werden um einerseits in sich widersprüchliche, nicht vollziehbare Festsetzungen aufzuheben und um sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten auch in vertikaler Dimension (Aufstockung, Ausbau vorhandener Dachgeschosse) zu ermöglichen und so einen Beitrag zur Fortentwicklung des Gebäudebestandes zu leisten.

Die seinerzeitige städtebaulich ordnende Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und die überwiegende Festsetzung von nur einem Vollgeschoss ohne erkennbaren städtebaulichen Grund entsprechen nicht heutigen Ansprüchen und städtebaulichen Leitlinien. Die Festsetzungen behindern heutige und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten einer grundstücks- und gebäudeoptimierten Bebauung. Insgesamt erscheint eine Aufhebung des Bebauungsplanes als sinnvoll und zielorientiert. Nach der Aufhebung können Erweiterungsabsichten der Bestandsgebäude auf ausreichender Basis des § 34 BauGB beurteilt und gestalterische Fragen zur Wahrung des Ortsbildes bewältigt werden.

## **4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden**

### **4.2.1 Vorgehensweise**

Im Folgenden sollen die umweltrelevanten Auswirkungen, die ermittelt sind, beschrieben und bewertet werden. Hierzu wird je Schutzgut der Bestand und mögliche zu erwartende Entwicklungen angegeben. Anschließend bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung (Aufhebung) sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung beleuchtet.

### **4.2.2 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Überplanung menschlicher Nutzungen, verkehrsbedingte Emissionen, sonstige, nutzungsbedingte Emissionen, sonstiges)**

Der Planungsbestand verfügt aufgrund seines großen Anteils an privaten Grünflächen der Grundstücke über ein hohes Erholung- und Freizeitwertpotenzial. Typisch für den Ortsteil ist die vorrangig durch in offener Bauweise entstandene Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und großdimensionierter Gartengrundstücken. Die dabei vorzufindende Baudichte entspricht einer ortstypischen, aufgelockerten Einzel- und (teilweise) Doppelhausbebauung ohne störende gewerbliche Nutzungen. Durch den Wegfall des Bebauungsplanes ist insgesamt betrachtet keine Zunahme wesentlicher Beeinträchtigungen zu prognostizieren.

### **4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Ortsbild, Biologische Vielfalt, Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird Tieren und Pflanzen kein potenzieller Lebensraum entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Der hohe Grünanteil resultiert primär aus

großzügigen privaten Gartenflächen. Der aktuelle Bebauungsplan enthält keinerlei umweltrelevante Festsetzungen, die in Bezug zum Artenschutz von Bedeutung sind. Hierunter versteht man beispielweise Regelungen zum Erhalt von schützenswerten Bäumen oder Grünflächen, die einen Lebensraum für geschützte Arten darstellen könnten. Ein Eingriff erfolgt durch die Aufhebung nicht. Des Weiteren gelten die artenschutzbezogenen Verbotsbestände des Bundesnaturschutzgesetzes und des niedersächsischen Naturschutzgesetzes unmittelbar als direkt anwendbares Recht fort.

#### **4.2.4 Schutzgut Boden (Bodenversiegelungen, Bodenbelastungen, Altlasten)**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt, so dass sich nur in geringfügigem Ausmaß Nachverdichtungspotenziale ergeben.

#### **4.2.5 Schutzgut Wasser (Wasserschutzzonen, Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Niederschlagswasser, Schadstoffeintrag)**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Wasserschutzzonen vorhanden. Relevante Auswirkungen auf Grundwasser sind nicht zu erwarten.

#### **4.2.6 Schutzgut Klima**

Das Wohngebiet ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt, die sich an den historischen Kern mit landwirtschaftlich Betrieben anlehnt. Kennzeichnend sind auch großzügige Grundstücks- und Gartenflächen. Der öffentliche Raum ist auf die Erschließungsfunktion beschränkt. Somit übernehmen vor allem die privaten Gartenflächen eine klimatische Funktion.

#### **4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Vernichtung wirtschaftlicher Werte)**

Im Plangebiet befinden sich zwei Baudenkmäler. Die Aufhebung des Bebauungsplanes, in dem diese nicht gekennzeichnet sind, ändert die durch das niedersächsische Denkmalschutzgesetz unmittelbar geltenden Schutzbestimmungen nicht. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### **4.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung/Durchführung der Planung (Aufhebung)**

An der Nutzung der Fläche würde sich nichts ändern. Entsprechende Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Da die nach Bebauungsplan entstandene Bebauung gleichzeitig Maßstab für das nach § 34 erforderliche Einfügen ist, ist die Entwicklung der Umwelt weitestgehend identisch.

#### **4.2.9 Bodenschutzklausel**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich in Abhängigkeit der bisher ausgeschöpften Baurechte die Möglichkeit, eine behutsame Nachverdichtung im Bestand zu erzielen. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB kann zu teilweise zusätzlicher Bestandsverdichtung und damit einer optimierten Ausnutzung der großen Grundstücken führen. Dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen



vermieden und stattdessen die Nutzung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) fokussiert wird.

#### **4.3 Umwidmungssperrklausel**

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um ein vollständiges bebautes Gebiet, so dass es zu keiner anderen Nutzung, sondern lediglich zu einer theoretischen Inanspruchnahme bisher nicht in Anspruch genommener Flächen kommt.

#### **4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind**

Das ursprüngliche städtebauliche Erfordernis zur umfassenden Reglementierung Entwicklung des Planbereichs ist mittlerweile abgeschlossen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sollen nunmehr die nicht vollziehbaren sowie restriktiven und unzeitgemäßen Festsetzungen aufgehoben und untergeordnete Baurechte zur Nachverdichtung zugänglich gemacht werden. Insofern besteht keine alternativen Planungsmöglichkeiten, um das geschilderte Ziel der Aufhebung erreichen zu können.

#### **4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklungen des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung ist zu konstatieren, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit der Aufhebung der Bebauungspläne zu erwarten sind. Das Plangebiet ist vollständig bebaut, so dass die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge hat.

### **5. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entsteht keine dauerhafte erhebliche Auswirkung oder ein schwerwiegender Eingriff in Natur und Landschaft. Geringe Auswirkung wie ein leicht erhöhter Versiegelungsgrad durch eventuelle bauliche Nachverdichtung treten lediglich in einem unerheblichen Umfang auf.

### **6. Sonstige Hinweise**

Es findet das volle Regelverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt (vgl. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Auslegung der Planung und anschließender Abwägung. Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschliesst letztendlich die Aufhebung des Bebauungsplanes.