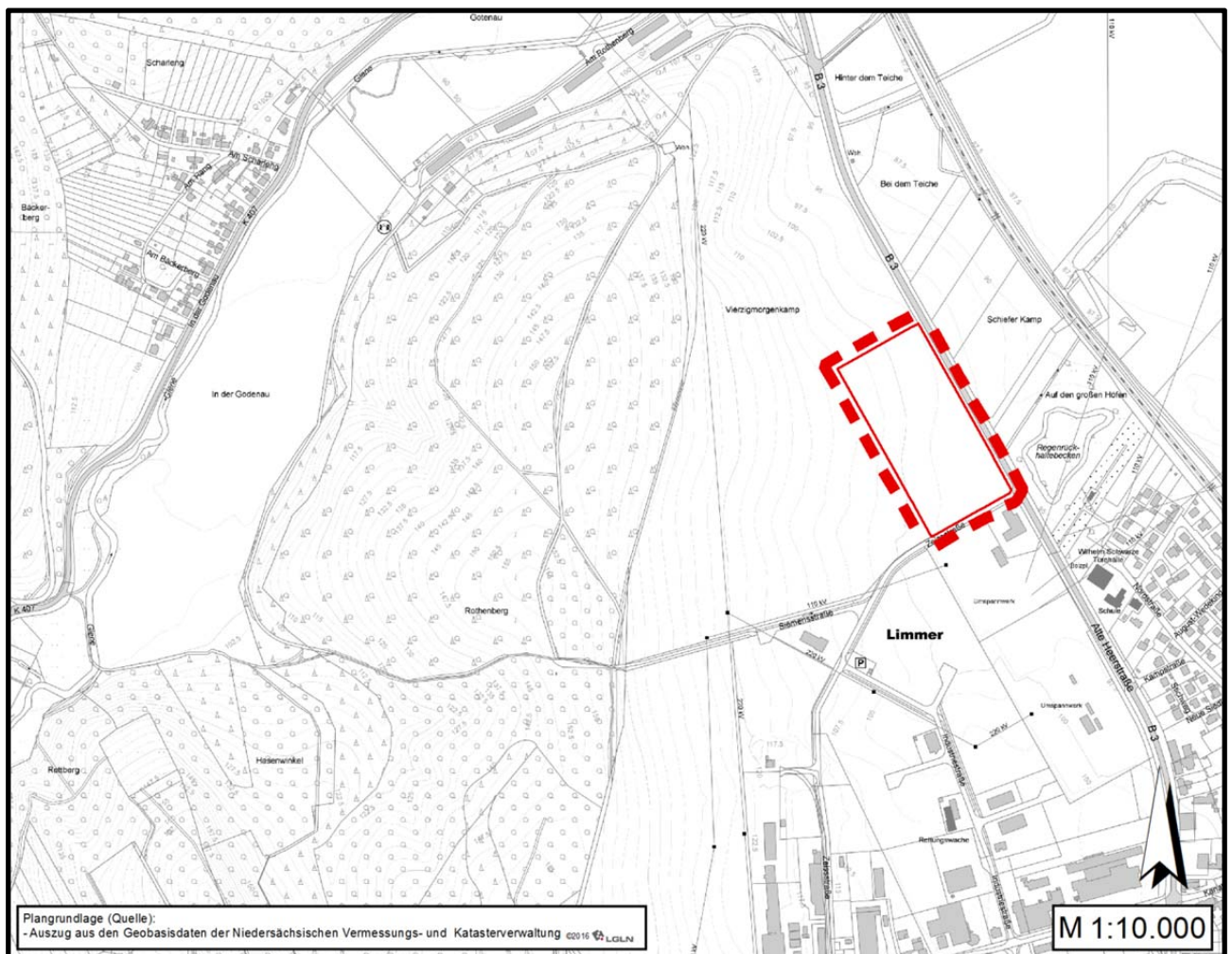


Landkreis Hildesheim

Stadt Alfeld (Leine)

Ortsteil Limmer

Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

In § 10a Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist „über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ wird der Zweck verfolgt, ein neues Gewerbegebiet im Anschluss an vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete zu entwickeln. Hiermit soll insbesondere der Fa. Ronge Profil GmbH die Möglichkeit zur Umsiedlung und Erweiterung gegeben werden. Zum Bebauungsplan wurde parallel der Flächennutzungsplan geändert (21. Änderung: Ausweisung von gewerblichen Bauflächen).

Neben den hiermit verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen sowie der Schaffung von Arbeitsstätten, werden mit der Bauleitplanung auch folgende umweltbezogenen Ziele verfolgt:

- Das geplante Gewerbegebiet soll einen ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten, um Immissionskonflikte zu vermeiden.
- Mit dem Standort wird eine Fläche in Anspruch genommen, welche außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechtes liegt und relativ geringe Empfindlichkeiten von Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweist.
- Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes ‚Limmer-West‘ dient der Konzentration von gewerblichen Nutzungen an einem landschaftlich bereits vorbelasteten Standort.
- Einbindung des Plangebietes und der zukünftigen baulichen Nutzung in das Landschaftsbild am Übergang zwischen der Ortslage und der freien Landschaft.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 2 BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Mensch

Arbeitsstätten

Aufgrund der vorgehaltenen Flächengröße (rd. 4 ha) können sich zukünftig vordringlich großflächige Gewerbebetriebe im Plangebiet ansiedeln, für die von einem vergleichsweise hohen Bedarf an Personal auszugehen ist. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet somit neue Arbeitsplätze vor. Zugleich wird der unmittelbar südlich anschließende Gewerbebestandort gestärkt und zu ggf. weiteren Entwicklungen angestoßen, was einer Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen dienen kann. Insbesondere soll der neue Gewerbebestandort der Fa. Ronge die Möglichkeit zur Umsiedlung und Erweiterung innerhalb der Stadt Alfeld geben, was mit der Schaffung

weiterer Arbeitsplätze einhergeht. Mit der Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes kann den Schrumpfungsprozessen des demografischen Wandels entgegen gewirkt werden.

Erholung

Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen durch umgebende Gewerbenutzungen, Straßen, Freileitungen etc. von sehr geringer Bedeutung. Erholungsfunktionen werden demnach mit der vorliegenden Planung nicht unmittelbar beeinträchtigt. Mittelbar hat die Planung jedoch Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, da die Baukörper der Gewerbeflächen weithin in der Landschaft sichtbar sein werden und den Ausblick vom Rothenberg beeinträchtigen können. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen in ihrer Beeinträchtigungsintensität auf ein vertretbares Maß zu beschränken wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen in dem GE auf 118 m NHN festgesetzt. Zudem wird eine landschaftsgerechte Eingrünung verbindlich festgesetzt. Auf diese Weise können die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktionen minimiert werden.

Emissionen / menschliche Gesundheit

Bei der geplanten Gewerbeansiedlung ist von Emissionen vor allem in Form von Lärm auszugehen. Als mögliche Schallquellen sind insbesondere der zu erwartende LKW-Verkehr sowie betriebsbedingte Anlagen zu nennen. Darüber hinaus ist auch das Plangebiet selbst von Lärmimmissionen ausgehend von der Bundesstraße 3 betroffen.

Bei einer für Gewerbegebiete typischen Nutzungsintensität werden die zukünftig potenziell möglichen Geräuschimmissionen einschließlich der Vorbelastung das Maß der Zulässigkeit (Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tage) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung in Limmer um lediglich 0,5 dB am Tage am meistbetroffenen Immissionsort überschreiten. Nachts ist der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Rahmen der Abwägung wird das öffentliche Interesse an der Entwicklung uneingeschränkter Gewerbegebiete angesichts der geringen, weder mess- noch wahrnehmbaren Überschreitung von Immissionsrichtwerten als mit den Lärmschutzansprüchen der Bewohner von Limmer vereinbar angesehen.

Die für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts werden am Tage in einem Abstand von bis zu 45 m zum Straßengrundstück (Flurstücksgrenze) bzw. bis zu 50 m zur Fahrbahnkante überschritten. Für gesunde Arbeitsverhältnisse wird dem passiven Schallschutz am Gebäude bzw. der architektonischen Selbsthilfe der Vorrang vor aktiven Schallschutzmaßnahmen eingeräumt und entsprechend festgesetzt.

Bereits im heutigen Zustand („Prognosenullfall“) überschreitet der Straßenverkehrslärm der überörtlichen Straßen im Untersuchungsraum verschiedene schalltechnische Richtwerte wie die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (gem. DIN 18005) oder die Grenzwerte der Lärmvorsorge im Straßenneubau (16. BImSchV). Wie die aktuellen Untersuchungen zum Verkehr und Lärm zeigen, ist neben einer allgemeinen Verkehrssteigerung auf der B 3 auch von einer im Anteil sehr geringen Verkehrszunahme durch die geplanten Gewerbegebiete auszugehen. Vermeidbar ist der Mehrverkehr auf der Bundesstraße 3 im Ortsteil Limmer der Stadt Alfeld (Leine) nicht. Bei Würdigung der verkehrlichen und schalltechnischen Gesamtsituation wird festge-

stellt, dass die Zusatzbelastungen im Umfeld des Plangebietes aufgrund ihres geringen Umfangs für die Anwohner grundsätzlich zumutbar sind, selbst wenn Immissionsgrenzwerte geringfügig weitergehend überschritten werden.

Schutzgut Arten und Biotope

Die geplante Bebauung des Gebietes führt zum bau- und anlagenbedingten Verlust einer Ackerfläche im Umfang von 4,05 ha. Dieser Verlust wird im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Seltene oder gefährdete Feldvogelarten wurden im Geltungsbereich einschließlich der nahen Umgebung nicht festgestellt. Da bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf möglicherweise vorkommende Feldvogelarten jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wird ein potenzielles Vorkommen von Feldvogelarten im Plangebiet bei der artenschutzrechtlichen Prüfung der Planung berücksichtigt.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft

Fläche

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes wird eine 4,05 ha große, unbebaute Fläche mittel- bis langfristig der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen, nach der aktuellen Planung der Fa. Ronge wird kurzfristig zunächst eine Fläche von ca. 2,1 ha bebaut.

Boden

Zudem werden bau- und anlagebedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Boden‘ eintreten, aufgrund des nahezu vollständigen Abtrags von Oberboden, der Bodenmodellierung im hängigen Gelände und der Überbauung und Befestigung von Böden durch Gebäude und Verkehrsflächen. Bei einer überbaubaren Fläche von voraussichtlich (maximal) 80 % ist mit einer Versiegelung, Überbauung und Befestigung von Boden auf (maximal) ca. 3,24 ha zu rechnen. Dabei handelt es sich um besonders fruchtbare und daher besonders schutzwürdige Böden. Für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme A-2) muss ebenfalls auf eine Fläche (rd. 1,8 ha) mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit zurückgegriffen werden. Ein Ausweichen auf ertragsschwächere Standorte mit für großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichender Größe und geringer Entfernung zu überregionalen Straßen ist nicht möglich.

Eine Inanspruchnahme von Fläche und Boden in diesem Umfang ist nur dadurch zu rechtfertigen, dass sich für großflächige, produktionsorientierte Gewerbebetriebe im Bereich der Stadt Alfeld (Leine) besser geeignete Alternativstandorte nicht anbieten. Die besondere naturschutzfachliche Eignung rechtfertigt auch die Inanspruchnahme besonders fruchtbarer und daher besonders schutzwürdiger Böden im Bereich der Leineaue als Ausgleichsfläche.

Die trotz Minimierung und Ausgleich innerhalb des Plangebietes verbleibende Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist im Zuge der Eingriffsbilanzierung mit berücksichtigt und wird durch die externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Wasser

Die Grundwasserneubildung durch Niederschläge wird in dem neuen Gewerbegebiet durch die weitreichende Versiegelung der Oberfläche stark herabgesetzt. Aufgrund der undurchlässigen Deckschichten ist die Grundwasserbildung allerdings schon heute niedrig bis sehr niedrig und wird im LRP nicht als besondere Funktion eingestuft. Insofern wird eine geringfügige weitere Herabsetzung der Grundwasserneubildung durch die zusätzlich versiegelten Flächen für hinnehmbar erachtet.

Aus den vorgesehenen Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche A-2 (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, Auenentwicklung) sind keine negativen Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz zu erwarten, die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der damit verbundene Wegfall von Stoffeinträgen ins Grundwasser wirken sich positiv aus.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Südost durch Anschlüsse an die städtische Regenwassersammelleitung in der Zeissstraße, die anschließend die Bundesstraße kreuzt und unmittelbar in ein Regenrückhaltebecken (RRB) der Stadt Alfeld mündet. Das RRB wurde hinsichtlich seiner Dimensionierung so ausgelegt, dass das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 grundsätzlich mit aufgenommen und entsprechend zurückgehalten werden kann. Negative Auswirkungen auf den Wasserabfluss sind somit nicht zu erwarten.

Mit der Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Bereich der Ausgleichsfläche (Maßnahme A-2) und den damit verbundenen Wegfall von Stoffeinträgen in Leine und Altarm sind positive Auswirkungen verbunden.

Klima / Luft

Besondere klimatische Ausgleichsfunktionen bestehen im Plangebiet nicht. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Klima zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Luft‘ sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandenen gewerblichen Baukörper und die Freileitungen sowie durch die stark befahrene Bundesstraße 3 negativ vorgeprägt. Die großen, für Gewerbe und Industrie erforderlichen Gebäude, werden im Rahmen der vorliegenden Planung anlagebedingt zusätzlich weithin in der Landschaft sichtbar sein, das hängige Gelände wird durch Bodenmodellierungen überformt.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen der Baukörper auf das Landschaftsbild wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen in dem GE auf 118 m NHN festgesetzt. Zudem ist eine landschaftsgerechte Eingrünung parallel zur B 3 festgesetzt. Zusätzlich ist in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass entlang der durch Grundstücksteilung entstehenden Grenzen gewerblicher Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes sowie zu angrenzenden gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbe-/Industriegebieten im Norden und Westen auf jedem Gewerbegrundstück ein mind. 3 m breiter Grundstücksstreifen mit einer Reihe Sträucher und Heister auf mind. 80 % der jeweiligen Fläche zu bepflanzen ist.

Auf diese Weise können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf die Erholungsfunktion in ihrer Beeinträchtigungsintensität auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Mit der Planung wird die Neuschaffung (gewerblicher) Sachgüter in erheblichem Umfang vorbereitet.

Erzeugte Abfälle und Abwasser

Art und Menge der erzeugten Abfälle sind abhängig von den sich ansiedelnden Betrieben und Gegenstand nachfolgender Verfahren (Baugenehmigungen, ggf. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen). Für den Fall einer Ansiedlung eines Betriebes mit schadstoffhaltigen Abfällen und / oder belastetem Abwasser werden gesonderte Nachweise, ggf. Maßnahmen zur Vorbehandlung etc. erforderlich, die als Auflagen und Nebenbestimmungen im Zulassungsverfahren Verbindlichkeit erlangen und erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermeiden.

Hinsichtlich der Entwässerung ist in nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigungen, ggf. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) zu prüfen, ob eine Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers (ggf. auch Löschwasser) vor der Ableitung in die Vorflut erforderlich wird.

Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung

Die meist großen Flachdächer von Gewerbe- und Industriebetrieben lassen sich zur Errichtung von Solaranlagen nutzen (kombinierbar mit Dachbegrünung). Solche regenerativ erzeugte Energie (Strom / Wärme) hilft die CO₂-Bilanz der Betriebe zu verbessern und kann den meist großen Eigenbedarf an Energie zumindest anteilig decken. Im Plangebiet ist zudem eine potenzielle Eignung für Erdwärmekollektoren gegeben. Allerdings ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie aufgrund der Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m) nur bedingt zulässig. Je nach Art der Betriebe können sich Synergieeffekte ergeben z. B. durch die gemeinsame Nutzung von Blockheizkraftwerken, Kraft-Wärme-Kopplung etc. Eine sparsame und effiziente Energienutzung wird bei Gewerbebetrieben i. d. R. aus wirtschaftlichem Eigeninteresse betrieben.

Im Klimaschutzprogramm des Landkreises Hildesheim werden u. a. Hinweise zur Energieverbrauchsreduktion und regenerativen Energiegewinnung gegeben.

Eingesetzte Techniken und Stoffe sowie Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind abhängig von den sich ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetrieben und lassen sich erst in nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigungen, ggf. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) konkretisieren.

Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete

Über die 27. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits der langfristige Bedarf an gewerblichen Bauflächen weiter nördlich und westlich vom Plangebiet berücksichtigt und im zugehörigen Umweltbericht eine Betrachtung in größeren räumlichen und zeitlichen Zusammenhängen vorgenommen.

Aus den südlich benachbarten bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten „Limmer West“ sind keine erheblichen Umweltprobleme bekannt. Die dortige Altlast wird derzeit saniert. Die im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Gebiete verbundenen verkehrlichen und lärmschutztechnischen Auswirkungen wurden in gesonderten Fachgutachten untersucht und umfassend in der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept erstellt. Hinsichtlich der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die folgenden Punkte enthalten:

- Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch die Wahl des Standortes auf einer Ackerfläche, die keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist. Es bestehen Vorbelastungen durch das im Süden angrenzende Gewerbe, die im Osten angrenzende B 3 sowie die den Geltungsbereich tangierenden Hochspannungsleitungen. Der Geltungsbereich weist somit eine relativ geringe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf.
- Durch eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden und eine landschaftsgerechte Eingrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß begrenzt.
- Durch ein schonendes Bodenmanagement soll im Zuge der Baudurchführung gewährleistet werden, dass die Funktionen insbesondere des Oberbodens für den Naturhaushalt nicht zerstört werden. Hierfür sind die Hinweise des Bebauungsplans zum Bodenschutz zu beachten.
- Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird durch geeignete Maßnahmen zur Wasserrückhaltung so ausgelegt, dass der heutige Abfluss auch zukünftig nicht überschritten wird.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wurden eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (GTA 2018) und daraufhin passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Straßenlärm im Plangebiet festgesetzt.

Zudem gibt es zwei externe Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche (und weitere Feldvogelarten) (**Maßnahme A-1**): Ausgleich des Lebensraumverlustes potenziell vorkommender Feldvogelarten in Form einer 2.500 m² großen Lerchenfläche im Bereich von ackerbaulich genutzten Flächen bei Imsen (etwa 7 km südöstlich des Plangebiets).
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zur Auenentwicklung (**Maßnahme A-2**): Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter ‚Boden‘ sowie ‚Arten und Biotop‘ auf einem 11.760 m² großen Teilstück einer ackerbaulich genutzten Fläche in der Leineau. Das insgesamt

18.550 m² große Flurstück ist von der Leine und einem Altarm umschlossen. Die Fläche soll vollständig aus der Nutzung genommen und ggf. auch durch gezielte weitere Maßnahmen im Rahmen anderer Naturschutzplanungen weiter aufgewertet werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Auslegungs- und Beteiligungszeitraum zur Entwurfsfassung des Bauleitplans sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen

Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden wurden zusammengestellt und Stellungnahmen sowie Beschlussvorschläge zur Abwägung erarbeitet. Die vollständigen Abwägungsunterlagen können bei der Stadt eingesehen werden.

Umweltrelevante Hinweise und Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) waren identisch zur frühzeitigen Stellungnahme und somit schon in der Entwurfsfassung umfassend berücksichtigt.

Die seitens LBEG angeführten besonders zu schützenden Bodenfunktionen wurden mit der vorliegenden Entwurfsfassung des Umweltberichts weiter gewürdigt - was seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim nun ausdrücklich begrüßt wurde, ebenso wie die Empfehlungen zum Umgang mit den betroffenen Böden während der Bauphase. Zu den vorgeschlagenen Vereinbarungen zu Bodenschutzmaßnahmen wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen, ebenso wie zur Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz (Gesundheitsamt, Gewerbeaufsichtsamt).

Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim zur Festsetzung von Fassadenbegrünung oder einer örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung wurde nicht gefolgt. Wie in der Abwägungsunterlage erläutert, ist von einer Gliederung der Fassade auszugehen und deren Wahrnehmung für diesen fassadenherstellenden Betrieb von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der Hinweise der Landesforst finden sich im Umweltbericht Kap. 8.1.3.2 zur Ausgleichsfläche 2 ergänzende Erläuterungen zwecks Klarstellung eines scheinbaren Widerspruchs (bedarfswise Mahd und Auwaldentwicklung).

Außerdem wurde eine Empfehlung in Begründung (Kap. 3.4 Wasserwirtschaft) und Umweltbericht (Kap. 7.2.4 Schutzgut Wasser und Kap. 7.2.12 Risiken durch Katastrophen) zur Anlage von Fanggräben gegen ablaufendes Niederschlagswasser von den hängigen Ackerflächen ergänzt.

Nach Prüfung und Beratung hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) über die vorgebrachten Anregungen entschieden. Sie wurden entsprechend der Abwägung berücksichtigt. Änderungen an der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen haben sich aus den o.g. Anregungen nicht ergeben.

4. Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

In der Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist der durchgeführte Vergleich von Standortalternativen ausführlich dokumentiert.

Die Abwägung im Rahmen dieses Standortvergleichs ist zusammenfassend zu folgendem Ergebnis gelangt:

Besser geeignete Alternativstandorte für großflächige, produktionsorientierte Betriebe bieten sich im Bereich der Stadt Alfeld (Leine) nicht an. Unter Berücksichtigung der definierten Standortkriterien (u. a. Nähe zu überregionalen Straße, Großflächigkeit, Abstand zu Wohnbebauung, vergleichsweise geringe ökologische Restriktionen) ergibt sich eine herausragende Eignung des Standortes innerhalb der Stadt Alfeld (Leine).

Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Stadt Alfeld (Leine) der Entwicklung von Gewerbeflächen sowie dem Erhalt und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber den erkannten sonstigen Belangen insbesondere des Flächen- und Bodenschutzes und des Landschaftsschutzes eingeräumt.

Ausführungsalternativen

Durch den Zuschnitt des Bebauungsplans wird eine Anordnung des langgestreckt geplanten Gebäudes sowohl hangparallel als auch parallel zu Bundesstraße vorgegeben. Dadurch entsteht eine sinnvolle Einfügung in das hängige Gelände und mit dem Gebäude eine klare bauliche Kante zur Bundesstraße als räumlicher Abschluss der künftigen Gewerbeflächen nach Osten.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Zeissstraße und kann von dort aus auf kurzem Weg erschlossen werden. Dadurch ist auch die Lage der verkehrlichen Erschließungsflächen vorgegeben. Ein Anschluss alternativ direkt an die B 3 ist aus straßenrechtlichen Gründen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) abzulehnen und wird durch Festsetzungen ausgeschlossen.

Bei der Ausführung ist aus Umweltgesichtspunkten zu vermeiden, schutzwürdige Aufenthaltsräume dem Straßenlärm der Bundesstraße auszusetzen. Hierzu finden sich entsprechende Festsetzungen (Baugrenze, passiver Schallschutz) und Erläuterungen im Bebauungsplan, um z.B. alternative Gebäudestellungen zu wählen.

Mit Boden ist sorgsam gemäß den Hinweisen des Bebauungsplans umzugehen, der Umfang der Flächenversiegelungen ist auf das Notwendigste zu begrenzen (Festsetzungen zu GRZ und Pflanzflächen).

Auch hinsichtlich der Verzögerung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Einleitungsmengen sind Ausführungsalternativen wie ein höherer Anteil an Vegetationsflächen, umfassende Dachbegrünungsmaßnahmen und sickerfähige Flächenbefestigungen mit Drainage zu empfehlen.

Angesichts des zu erwartenden großen Flachdachs des Produktionsgebäudes sollte die Errichtung von Solaranlagen ebenso wie weitere regenerativen Energien und eine möglichst sparsame und effiziente Energienutzung geprüft werden.

Möglichkeiten der Innenentwicklung

Die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) begründet sich aus den fehlenden Standortalternativen. Bei der Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurden auch Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebiet der Stadt Alfeld geprüft.

Demnach stehen für großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe derzeit keine entsprechend großen Brach- oder Leerstandsflächen zur Verfügung. Im unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet sind einzelne Grundstücke verfügbar, die derzeit aber ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Erschließungsstruktur (u. a. Stichstraßen mit Wendehämmern) sollen diese Flächen kleineren bis mittelgroßen Betrieben vorbehalten bleiben.

Auch nach der öffentlichen Auslegung lagen keine zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Die Beachtung aller Belange (Umweltbelange, Schutzbedürftigkeit der Umgebung usw.) sowie der Gutachten führte zu der vorliegenden Planung und stellt eine bestmögliche Umsetzung der o.g. Planungsziele dar. Der gewählte Standort weist eine gute Eignung für das Vorhaben auf, ein günstigerer Standort innerhalb des Stadtgebietes ist nicht vorhanden.

Stadt Alfeld (Leine)
- Planungsamt -

11.06.2018