

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 28. Flächennutzungsplanänderung wird der Zweck verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung sowie zukünftige Bebauung von Wohnbauflächen zu schaffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens 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. Folgende Umweltbelange waren vertiefend zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch

Durch die Festlegung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet kann dem städtebaulichen Erfordernis, Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen werden. Es ergeben sich positive Auswirkungen auf die Wohnsituation in der Stadt Alfeld (Leine).

In ca. 580 bis 820 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich mit der Papierfabrik Anlagen zur Herstellung von Zellstoff und Papier sowie ein Kraftwerk. Um die Gefährdung des geplanten Wohngebietes durch gefährliche Stoffe bei Eintritt eines Störfalls auf dem Betriebsbereich der Papierfabrik einschätzen und zu können, wurde von der Stadt Alfeld (Leine) eine gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit von Wohnbebauung mit den Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie beauftragt.

Das Gefährdungspotential durch den Störfallbetrieb wird angesichts der durchgeführten Untersuchungen als äußerst gering und vertretbar für die Ausweisung der Wohnbaufläche angesehen.

Durch einfache konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann eine Gefährdung von Menschenleben durch Erdfälle vermieden werden.

Die Nachfrage für eine Erholungsnutzung in Form einer Kleingartensiedlung ist im Bereich der Stadt Alfeld (Leine) stark zurückgegangen. Die aufgegebenen Kleingartenflächen konnten aufgrund ihrer Umzäunung nicht von der Allgemeinheit genutzt werden. Angrenzende Fuß- und Radwege werden als Verbindungswege zwischen Siedlungs- und Erholungsgebieten genutzt und bleiben zum überwiegenden Teil in dieser Form bestehen. Negative visuelle Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung durch die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Planung wird die Umwandlung von Kleingärten in Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten vorbereitet. Biotoptypen von hoher und sehr hoher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Gefährdete oder seltene Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Flora wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verursacht.

Durch die Planung sind Lebensräume von Brutvögeln, Fledermäusen und sonstigen Säugetieren sowie Amphibien betroffen. Reptilien konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

Aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen (Hausgärten, gehölzgeprägter Wildnisbereich im Osten) bestehen für diese Tierarten Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld. Der Eingriff in die entsprechenden Lebensräume wird durch die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist Folgendes festzustellen:

Der Beginn der Baumaßnahme mit Räumung des Baufeldes und Rodung von Gehölzen soll zum Schutz wildlebender Vogelarten nur außerhalb der regelmäßigen Brutzeit erfolgen. Eine Freilegung des Baufeldes ist somit zu vermeiden im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Mit dem geplanten Vorhaben werden Veränderungen innerhalb des Jagdhabitats von Fledermäusen vorgenommen. Fledermausquartiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten aufgrund der vorliegenden Planung für diese Artengruppe nicht auf.

Eine geregelte Überwinterung von eventuellen Igel und Amphibien im Gebiet durch vorläufiges Aussparen von Quartieren, notfalls eine Umsiedlung angetroffener Arten, kann durch eine mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmte Umweltbaubegleitung gewährleistet werden. Ist eine Umsiedlungsmaßnahme erforderlich (Fangen, Transport, Aussetzen), bei der Individuen für eine kurze Zeitspanne aus der Natur entnommen werden, so ist dafür ggf. eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Ziffer 2 BNatSchG von dem Verbot des § 44 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG in Abstimmung mit der UNB erforderlich.

Für alle anderen Artengruppen der Flora und Fauna sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Schutzgut Fläche und Boden

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine derzeit unbebaute bzw. nur sehr locker bebaute Grünfläche kurz- bis mittelfristig zu größeren Teilen versiegelt und als Habitat den Tierarten teilweise entzogen. Bei einer überbaubaren Fläche von voraussichtlich (maximal) 60 % (GRZ 0,4 + Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 50% (GRZ II)) für das allgemeine Wohngebiet ist mit einer Neubeanspruchung und -versiegelung auf (maximal) rd. 0,58 ha Fläche zu rechnen, wobei die bestehenden Versiegelungen durch Vereinsheim, Lauben, Wegebefestigungen außer Acht gelassen werden. Für die geplanten Verkehrsflächen wird zusätzlich eine Fläche von rd. 0,19 ha neu beansprucht und versiegelt.

Schutzgut Wasser

Durch die weitreichende Versiegelung der Oberfläche wird die Grundwasserneubildung durch Niederschläge im geplanten Wohngebiet herabgesetzt. Im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung allerdings schon heute gering und wird deshalb nicht als besondere Funktion eingestuft. Insofern wird eine geringfügige weitere Herabsetzung der Grundwasserneubildung durch die zusätzlich versiegelten Flächen für hinnehmbar erachtet. Unter Beachtung entsprechender gesetzlicher Bestimmungen sind auch keine stofflichen Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit vom Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Die im Südosten befindlichen Grünstrukturen sind als Kaltluftentstehungsgebiet zu werten und stehen in direkter Verbindung zur nach Südosten anschließenden offenen Landschaft. Aufgrund der Topographie ist hierüber eine wichtige Frischluftzufuhr der Stadt gewährleistet, was bei der künftigen Bebauung durch Gebäudestellung, Grünanteile etc. berücksichtigt werden soll.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung des Wohngebietes „Am Steinberg“ und die sich im Osten und Südosten anschließenden Grünzüge geprägt. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollte die Zahl der Vollgeschosse der geplanten

Bebauung über den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt werden. Die Geschossigkeit der Baukörper ist an umliegende Gebäude angepasst, wodurch negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

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. Als wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen gingen Stellungnahmen vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und vom staatlichem Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim (GAA) ein.

Das **LBEG** verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der der frühzeitigen Beteiligung auf die Lage in Erdfallgefährdungskategorie 3 (geringes Risiko). Es werden konstruktive Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden befürwortet.

Hinweis der Verwaltung: Erdfallgefährdungskategorie / konstruktive Sicherung wird in der FP-Änderung und als Hinweis im B-Plan aufgenommen. Diese spricht nicht grundsätzlich gegen eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung begrüßt das LBEG das Bodenmanagement zum Schutz und zur Wiederverwendung des Oberbodens. Das Konzept ist abzustimmen und rechtzeitig im Voraus und z.B. im Rahmen des Erschließungsvertrags zu erstellen.

Hinweis der Verwaltung: Im Bebauungsplanentwurf sind entsprechende Hinweise zum Bodenschutz enthalten, die bereits bei der Räumung des Geländes Anfang 2020 berücksichtigt wurden.

Umweltrelevante Hinweise und Anregungen des **GAA**: Es wird ein übergeordnetes Konzept verlangt, das sicherstellt, dass die Personenzahl im angemessenen Sicherheitsabstand des Störfallbetriebes nicht stetig steigt.

Hinweis der Verwaltung: Mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) ist grundsätzlich ein übergeordnetes Konzept gegeben, das sicherstellt, dass die Personenzahl im angemessenen Sicherheitsabstand nicht einfach durch Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. stetige Zulassung von kleinen Vorhaben übermäßig ansteigt. Alle im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind bereits seit langem bebaut. Verbliebene Freiflächen sollen als u. a. klimatisch, entwässerungstechnisch und sozial wichtige innerstädtische Frei- bzw. Grünflächen erhalten bleiben. Verdichtungsabsichten im Bestand (Aufstockung, erweiterte Bebaubarkeit) bestehen nicht bzw. sind in der historisch dicht bebauten Innenstadt kaum durchzuführen. Im Bereich der Leineaue ist aufgrund des Überschwemmungsgebietes eine Bebauung ausgeschlossen. Größere Freiflächen sind im Flächennutzungsplan durch freihaltende Darstellungen belegt.

Zukünftige Entwicklungen sind aber natürlich nicht abschließend vorauszusehen. Bei jeder weiteren Bauleitplanung oder Baugenehmigung werden entsprechende Störfallbetrachtungen ange stellt. Dabei sind auch Auswirkungen auf die Personenzahl im angemessenen Sicherheitsabstand mitberücksichtigt. Auf genehmigungsfreie Veränderungen des Personenbestandes besteht kein Einfluss seitens der Stadt.

Nach Prüfung und Beratung hat der Rat der Stadt Alfeld 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

Für den Standort sprechen die städtebaulich integrierte Lage (Lückenschluss), anliegende Straßen und Leitungen, geringe natur- und umweltschutzfachliche Konflikte. Zudem befindet sich das Grundstück in städtischem Besitz. Vergleichbar geeignete Standorte zur Erreichung der geplanten Ziele (Befriedigung starke Nachfrage nach Wohnbauland) stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen kommen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets nicht in Betracht. Für eine weitere Nutzung als Kleingärten besteht keine Nachfrage. Die Fläche drängt sich für eine Ergänzung und Vervollständigung der vorhandenen Wohnnutzungen auf. Andere bauliche Nutzungen erscheinen unverträglich mit der Nachbarschaft und der topographischen Situation.

Nachteilig ist die Lage im Umfeld eines Störfallbetriebes. Aufgrund der zentralen Lage der Papierfabrik im Stadtgebiet liegen allerdings weite Teile der Kernstadt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 800 m. Vergleichbar geeignete Flächen für ein neues Wohngebiet stehen außerhalb dieses Sicherheitsabstandes derzeit nicht zur Verfügung. Das Gefährdungspotential wird angesichts der durchgeführten Untersuchungen als gering angesehen.

Erdfallgefährdete Gebiete sind in der Stadt Alfeld (Leine) weit verbreitet, ein Ausweichen auf Bereiche mit geringerer Gefährdungskategorie ist kaum möglich. Angesichts der geringen Gefährdungskategorie (GK 3) und den einfachen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen bei den zu erwartenden Gebäuden (max. 2-geschossige Wohngebäude) erscheint die Ausweisung von Wohnbaufläche an dieser Stelle vertretbar.

Das Gebiet der Stadt Alfeld (Leine) besteht zu großen Teilen aus besonders fruchtbaren und somit schutzwürdigen Böden. Ein Ausweichen auf ertragsschwächere Standorte ist daher nicht möglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung kann in dieser städtischen Lage nicht vorrangiges Planungsziel der Stadtplanung sein.

Stadt Alfeld (Leine)
- Planungsamt -

30.10.2020

