

STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 03 „Limmer West“, OT Limmer

1. Änderung

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850/2852) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (GVBl. S. 36) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Limmer West“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in seiner Sitzung am 17.12.2003 als Satzung beschlossen.

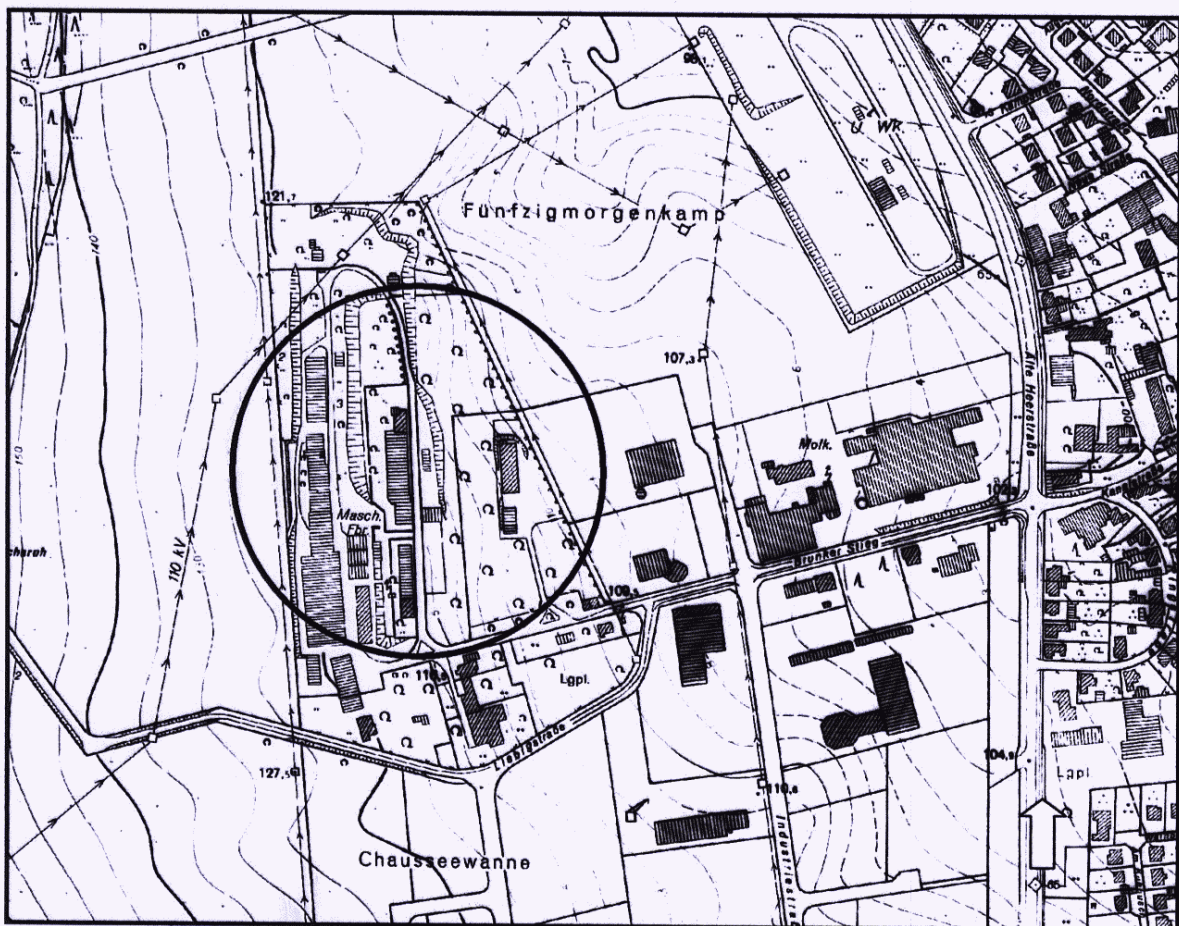
Alfeld (Leine), 15.03.2004

Der Bürgermeister

(Siegel)

L. S.

i. V. gez. Beushausen



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Alfeld (Leine)

Stand der Planung: November 2003

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Limmer West“ in der Ortschaft Limmer, Stadt Alfeld (Leine)

1. Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Limmer West“ liegt unmittelbar vor der Ostseite der bestehenden Bebauung „Brunker Stieg 14 a und 14 b“ und führt in geradem Verlauf weiter in Richtung Norden bis zum Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Limmer West II“.

Der Änderungsbereich betrifft die Flurstücke 22/ 47 und 22/ 49 sowie Teilflächen der Flurstücke 22/ 69, 22/ 26, 22/ 74, 22/ 65, 22/ 48, 22// 65, 22/ 67, 22/ 64, 22/ 46 22/ 53 und 22/ 63 der Flur 5 Gemarkung Limmer, Stadt Alfeld (Leine).

2. Planungsvorgaben

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Limmer West“ und ist als gewerbliche Baufläche „Industriegebiet“ i. S. des § 9 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Im Norden schließt unmittelbar der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 4 „Limmer West II“ an. Dieser führt eine Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)) bis an die Grenze des Geltungsbereiches heran.

3. Ziele und Zweck der 1. Änderung

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 waren alle von der Änderung betroffenen Grundstücke Teilfläche dort ansässiger Gewerbe- und Industriebetriebe. Ein Bedarf, diese Flächen durch eine öffentliche Strasse gesondert zu erschließen bestand nicht.

Zwischenzeitlich hat sich durch Teilungen und Grundstücksverkäufe die Situation grundlegend geändert. Die kleinteiligere Eigentümerstruktur macht eine öffentliche Erschließung erforderlich um den dort wirtschaftenden Betrieben gesicherte infrastrukturelle Rahmenbedingungen zu geben. Weiterhin ergibt sich durch die im Bebauungsplan Nr. 4 „Limmer West II“ planerisch abgeschlossene Erweiterung des Gesamt Gewerbe- und Industriegebietes die Notwendigkeit, die innergebietlichen Verkehre zu entzerren. Damit werden größere Ungleichgewichte in der Nutzung der nunmehr möglichen drei Anbindungen an das übergeordnete Strassennetz (Bundesstrasse 3) vermieden.

Die für den Bau der Verbindungsstrasse zwischen Brunker Stieg und dem Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. 4 benötigten Grundstücksflächen befinden sich überwiegend bereits im Besitz der Stadt Alfeld. Ausgenommen ist die Teilfläche des Flurstücks 22/ 69. Hier bestehen auf dem benachbarten Grundbesitz flächenmäßige Ausgleichsmöglichkeiten.

Für die durch die 1. Änderung ermöglichten, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 22/ 63 eine Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

4. Inhalt der 1. Änderung

Der Bebauungsplan setzt einerseits öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) und andererseits die diesem Eingriff zuzuordnenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) fest.

5. Umweltverträglichkeit

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig innerhalb der gewerblich nutzbaren, überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Limmer West“ liegt, ist der durch die Änderung verursachte Eingriff von vornherein minimiert. Auszugleichen ist die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Diese ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl 0,5 auf den überbaubaren Flächen und der höheren Versiegelung der Verkehrsfläche (angenommen 100 %). Die Feststellung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen ist in der Anlage zur Begründung dargestellt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Altablagerungen jeglicher Art oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

6. Voraussichtlich entstehende Kosten für die Stadt

Die erforderlichen Mittel für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsanlagen und die Vorfinanzierung der Kompensationsmaßnahmen werden im Haushalt der Stadt Alfeld rechtzeitig bereitgestellt.

Die Durchführung erfolgt im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „Limmer West II“ und ist in den dafür gestellten Förderungsantrag eingestellt.

7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,50 ha. Davon entfallen auf die Nutzung als Verkehrsfläche rd. 0,42 ha.

Die erforderlichen Flächen für die Kompensationsmaßnahmen werden auf einer 850 m² großen Teilfläche des Flurstücks 22/ 63 hergestellt.

8. Abwägung

Der Landkreis Hildesheim – Untere Wasserbehörde – hat gegen die Planung Bedenken vorgetragen, weil im Plangebiet und dessen Umfeld Boden- und Grundwasser-
verunreinigungen mit leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen vorliegen bzw. vorliegen können. Gestützt wird diese Aussage auf eine gutachtliche Äußerung

der DEKRA vom Frühsommer 2003.

Das Gutachten, dass in wesentlichen Auszügen vorliegt empfiehlt, dass bauliche Maßnahmen (im Hinblick auf die Entsorgung von Aushubmassen sowie den Arbeitsschutz gutachtlich begleitet werden sollen. Weiterhin wird vorgeschlagen, zur Vermeidung einer weiteren Infiltration durch geeignete Versiegelungen eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers herzustellen.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Limmer West I“ ausschließlich die Sicherung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen zum Inhalt hat, wird der Vorschlag zur Herstellung einer geeigneten Versiegelung eine geregelte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers herzustellen von der Festsetzung „Strassenverkehrsfläche“ in vollem Umfang erfüllt. Soweit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Landschaft vorzunehmen sind, wird die bestehende Situation der Oberflächenwasser-ableitung zumindest nicht verschlechtert.

Der weitere Hinweis auf eine gutachtliche Betreuung baulicher Maßnahmen ist in die Begründung zur 1. Änderung aufgenommen und wird bei der Durchführung der Strassenbaumaßnahme in den betroffenen Bereichen vollständig umgesetzt.

Weiterhin hat der Landkreis – Untere Naturschutzbehörde – vorgetragen, dass der notwendige Ausgleich in einer Größe von 388 m² flächenmäßig nicht im Festgesetzten Straßenraum umzusetzen ist. Es ist nicht zulässig, den Kompensationsbedarf auf die Anpflanzung von 8 Strassenbäumen mit einer Baumscheibe von i.d.R. weniger als 5 m² zu reduzieren.

Den Bedenken wird durch die Ausweisung einer entsprechenden Fläche auf einem im Besitz der Stadt Alfeld befindlichen Grundstück entsprochen.

Aus der Sicht des Brandschutzes werden seitens des Landkreises Forderungen erhoben, die inhaltlich im Plangebiet der 1. Änderung nicht umgesetzt werden können, da sie sich auf die zulässigen Nutzungen im Plangebiet beziehen. Dabei wird auf die notwendige Grundversorgung, die erforderliche Anzahl und die Leistung der Hydranten sowie den Maximalabstand von den baulichen Anlagen eingegangen.

Die Probleme der Löschwasserversorgung im gesamten Gebiet sind bekannt. In der Vergangenheit wurden hierzu umfangreiche Messungen und Maßnahmen durchgeführt. So wurde die Anzahl der Hydranten erhöht und eine Brauchwasserleitung in die Löschwasserversorgung integriert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft flächenmäßig nur einen kleinen Ausschnitt des gesamten Gebietes und widmet bisherige Bauflächen in Straßenflächen um. Insoweit können die Forderungen des Brandschutzes nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung umgesetzt werden.

Mit Schreiben vom 15.07.2003 weist die E-ON auf den Leitungsschutzbereich der 110 kV Leitung Godenau Hardeggen hin und fordert die Übernahme der Freihalte-bereiche in die Änderung des Bebauungsplanes.

Die Leitungstrasse der angesprochenen 110 kV Leitung ist vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten von der E-ON entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Limmer West II“ geändert worden. Die hier betroffene Grundstücksfläche wird nach

der Umlegung nicht mehr überspannt. Eine Übernahme von Freihaltebereichen hat sich damit erübrigt.

Im Auftrag des Eigentümers, Herrn Stefan Fritsche hat Herr Hans-Georg Fritsche vorgetragen, dass für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücks 22/ 62 ein Wegerecht eingetragen ist, dass der jeweilige Eigentümer den vorhandenen Weg unterhalten muss, um die Zufahrt zu dem Grundstück 22/ 62 jederzeit zu gewährleisten. Da die Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die spätere Erhebung von Erschließungsbeiträgen schafft, erhebt Herr Fritsche bereits im Vorfeld Widerspruch dagegen. Weiterhin weist er darauf hin, dass die in der jetzigen Wegeparzelle verlaufenden Leitungen von den Anliegern bezahlt wurden.

Die zwischenzeitlich in das Eigentum der Stadt Alfeld übergegangenen Wegeparzellen erschließen die Grundstücke mehrerer Eigentümer, u.a. auch das von Herrn Fritsche. Dieser Sachverhalt und die Erschließungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Limmer West II“ haben zu einer Verdichtung der Erschließungspflicht geführt, die der 1. Änderung zu Grunde liegt. Durch die erstmalige Herstellung einer ordnungsgemäßen öffentlichen Erschließung erfährt das hier in Rede stehende Grundstück eine erhebliche qualitative Verbesserung, die sich letztlich auch in der Nutzbarkeit für dort zulässige Gewerbebetriebe niederschlägt. Konkrete Fragen des Beitragsrechtes können darüber hinaus in Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden, zumal diese Entscheidungen auch selbständig rechtsmittelfähig sind. Da im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlage auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen kostenfrei für die Eigentümer hergestellt werden, bleibt Herrn Fritsche der Status quo erhalten. Nach allem sind die Äußerungen zurück zuweisen.

Aufgestellt:
Stadt Alfeld (Leine)
-61- Planungsamt



Stand: 10/ 2003

Gemarkung Limmer
Flur 5
Stand: Mai 2003

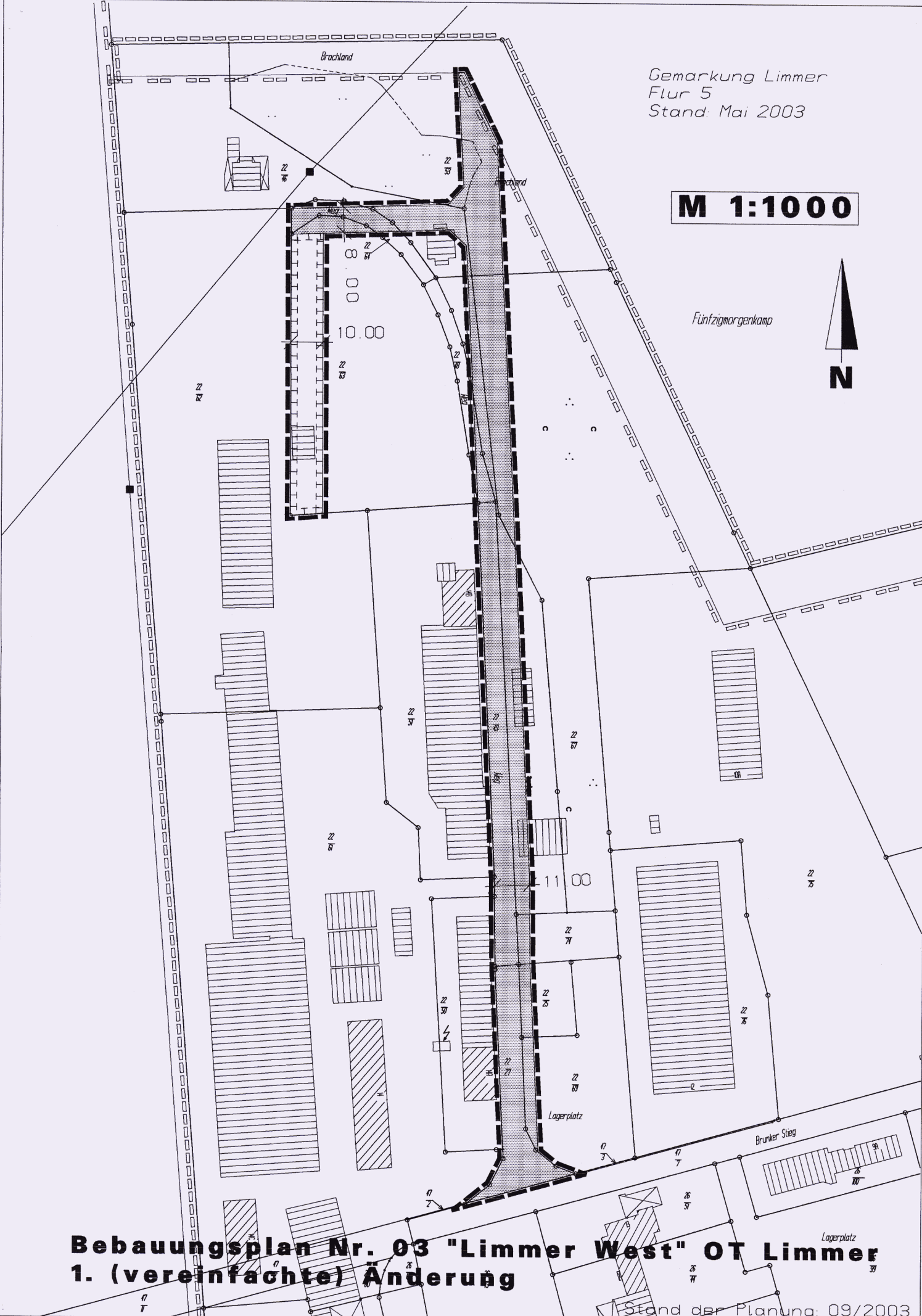
M 1:1000



Fünzigmorgenkamp

**Bebauungsplan Nr. 03 "Limmer West" OT Limmer
1. (vereinfachte) Änderung**

Stand der Planung: 09/2003



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



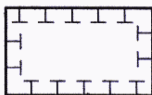
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

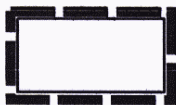
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

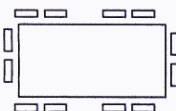
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03 "Limmer West" (rechtsverbindlich seit 22. 07. 1992)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04 "Limmer West II" (im Verfahren)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Limmer, Flur: 5, Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: April 2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Alfeld (Leine), 05.05.2004

Katasteramt Alfeld (Leine)

L. S.
(Siegel)

gez. Langenberg
Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Alfeld (Leine) -Baudezernat-.

Alfeld (Leine), 15.03.2004

gez. Stellmacher
Bauberrat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 24.06.2003 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.09.2003 bis einschließlich 15.10.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfeld (Leine), 15.03.2004

Der Bürgermeister
i. V. gez. Beushausen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), 15.03.2004

Der Bürgermeister
i. V. gez. Beushausen

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim (Ausgabe Nr. 11) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.03.2004 rechtsverbindlich geworden.

Alfeld (Leine), 20.04.2004

Der Bürgermeister
i. V. gez. Beushausen

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine),.....

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Alfeld (Leine),.....

Der Bürgermeister

Anlage zur Begründung

61.11
612602(10)3.1

12.09.2003

B-Plan Nr. 3 „Limmer West“, 1. Änderung Eingriffsregelung / Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen (Umfang)

Der rechtskräftige B-Plan setzt für den Änderungsbereich überbaubare Flächen fest (GI / GRZ 0,5 / Anpflanzungen gem. § 3 textl. Festsetzungen). Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 4 „Limmer West II“ wird eine neue Erschließungsanlage im Bereich des alten B-Plans notwendig. Daher ist eine Änderung der festgesetzten Bauflächen in Straßenverkehrsflächen notwendig.

Bei der Ermittlung des Eingriffs sind die bestehenden Baurechte zu berücksichtigen.

- geplante Straße = 4.260 m²
- bestehende Versiegelungen im Änderungsbereich = 1.766 m²

Flst. 22/27 (asphaltiert)	658 m ²
Flst. 22/49 (asphaltiert)	870 m ²
Flst. 22/ 48 Teilfläche (asphaltiert)	50 m ²
Gebäude und versieg. Vorflächen	188 m ²
insgesamt	1.766 m ²

⇒ 2.494 m² Neuversiegelung im Änderungsbereich

- Entsieglung benachbarter Flächen = 553 m²

Gebäude: 132 + 51 + 90 m ²	273 m ²
Weg (Kopfsteinpflaster)	280 m ²
insgesamt	553 m ²

⇒ Die Eingriffsfläche beträgt somit 1.941 m².

In Abstimmung mit Frau Stübe, Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim, (Telefonat am. 06.05.2003) wird der Eingriff so bewertet, als ob es sich um ein Bauvorhaben handelt, für das Pflanzmaßnahmen gem. § 3 der textl. Festsetzungen zum B-Plan Nr. 3 durchzuführen sind.

§ 3 (5) textl. Festsetzungen:

Im GE-, GI- und GIe-Gebiet sind mind. 20 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen schließen eine 25-50%ige standortheimische Baum- und Strauchpflanzung ein (1 Baum entspricht 25 m² / 1 Strauch entspricht 1 m²).



1.9141 m² * 20% = 388,2 m² gärtnerisch anzulegen,

davon sind 50% mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen = 195,1 m²

Dementsprechend sind z.B. 8 Bäume zu pflanzen.

Diese sollten ursprünglich auf einem separaten Flurstück straßenbegleitend gepflanzt werden. Diese Planung hat sich jedoch aus verschiedenen Gründen als nicht realisierbar erwiesen.

Auf einer rd. 800 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nunmehr drei standortheimische Laubbäume sowie 120 standortheimische Sträucher angepflanzt.

Röhrke

§ 3 (5) textl. Festsetzungen:

Im GE-, GI- und GIe-Gebiet sind mind. 20 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen schließen eine 25-50%ige standortheimische Baum- und Strauchpflanzung ein (1 Baum entspricht 25 m² / 1 Strauch entspricht 1 m²).



1.9141 m² * 20% = 388,2 m² gärtnerisch anzulegen,

davon sind 50% mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen = 195,1 m²

Dementsprechend sind z.B. 8 Bäume zu pflanzen.

Diese sollten ursprünglich auf einem separaten Flurstück straßenbegleitend gepflanzt werden. Diese Planung hat sich jedoch aus verschiedenen Gründen als nicht realisierbar erwiesen.

Auf einer rd. 800 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nunmehr drei standortheimische Laubbäume sowie 120 standortheimische Sträucher angepflanzt.