

# Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 29.10.2014

Amt: D 61

AZ: (61.11)

Beratung im:	am:	erneut am:
--------------	-----	------------

## Vorlage Nr. 421/XVII

- Beschlussvorlage  
 Informationsvorlage

### Beratung in

- öffentlicher Sitzung  
 nichtöffentlicher Sitzung

Bauleit- und Grundeigentumsausschuss	12.11.2014	
Verwaltungsausschuss	16.12.2014	
Rat		

### Gleichstellungsbeauftragte

- beteiligt  
 nicht beteiligt

### **Bebauungsplan Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“, Stadt Alfeld (Leine); Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.07.2014 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls im Juli statt; abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Es liegt eine umweltbezogene Stellungnahme vom Landkreis Hildesheim, Untere Bodenschutzbehörde, vor:

„Innerhalb des Planbereiches sind mehrere Grundstücke im Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim als Altstandorte erfasst (Ifd. Nrn. 31, 78 und 400 Alfeld). Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen derzeit nicht vor.“

### Beschlussempfehlung für den Verwaltungsausschuss:

**„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“ nebst Begründung und Umweltbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“**

Der Bauleit- und Grundeigentumsausschuss wird um zustimmende Empfehlung gebeten.



Anlagen

# Stadt Alfeld (Leine)

## Bebauungsplan Nr. 28.2

### "Senator-Behrens-Straße"

Auszug

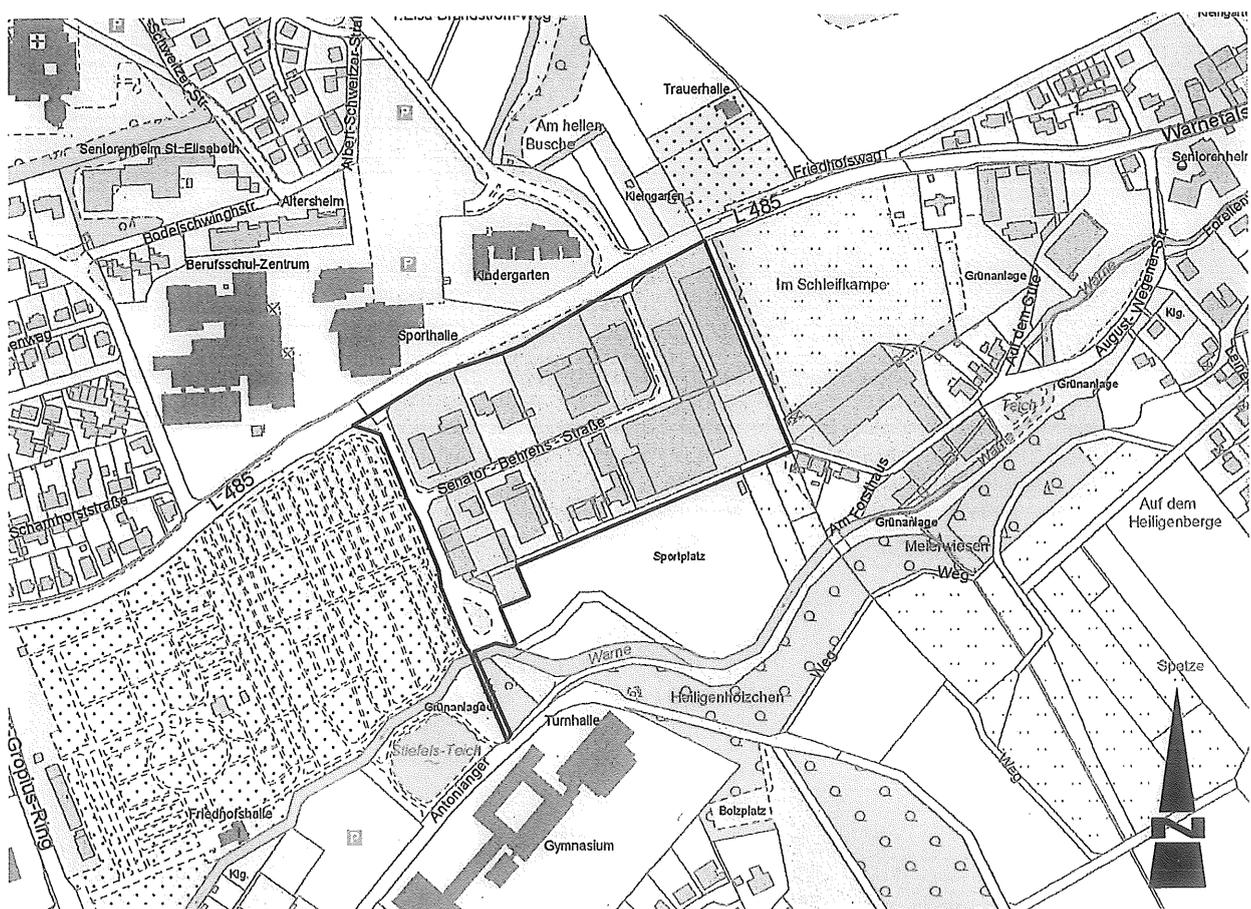
#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs.2 Satz 1 Nr.2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diesen Bebauungsplan Nr. 28, „Senator-Behrens-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Alfeld (Leine),

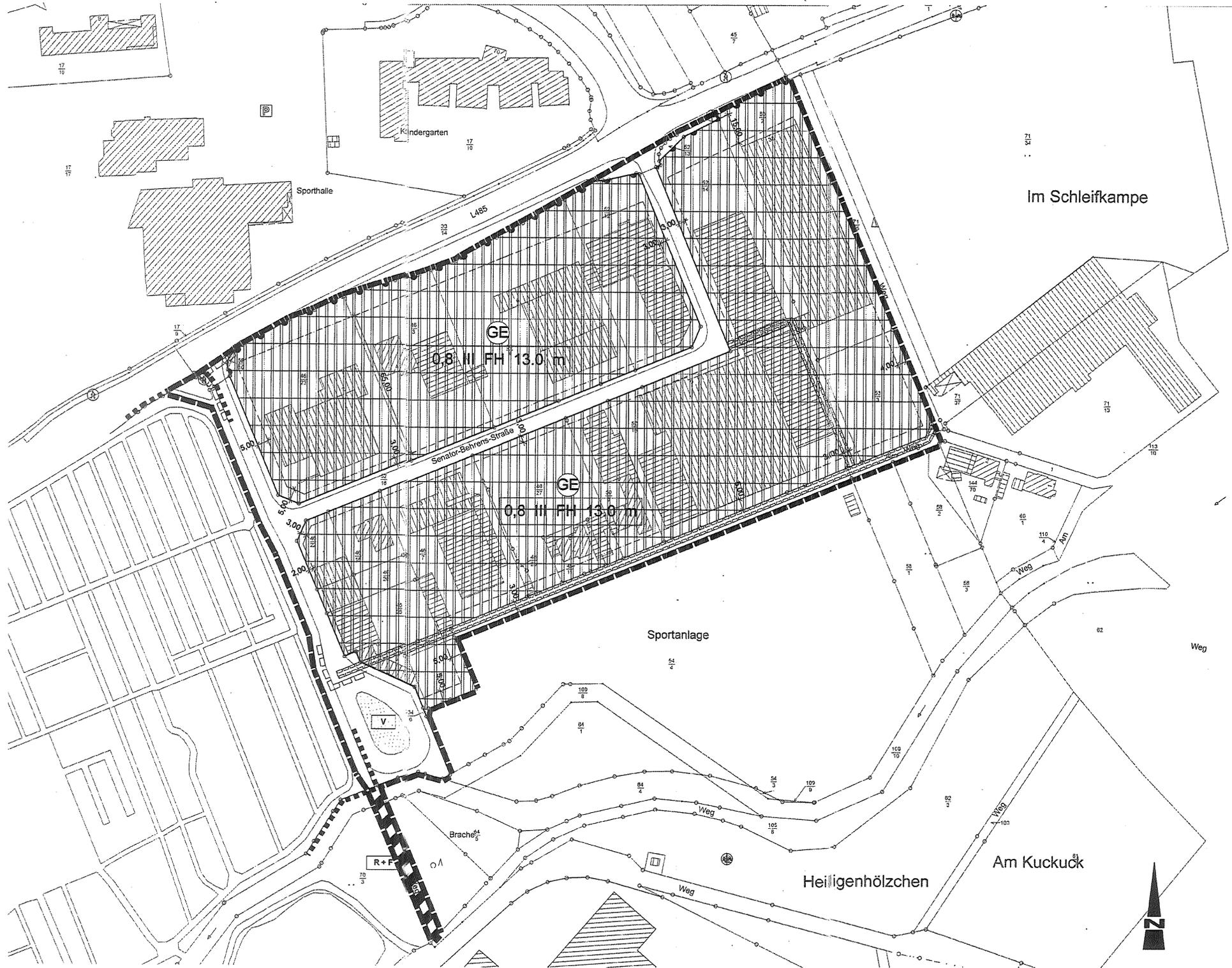
-Der Bürgermeister-

## ENTWURF



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen- Katasteramt Alfeld (Leine)

Diese amtliche Karte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiederverbreitung ist nur mit Erlaubnis des IGLN zulässig.



F13 :

Im Schleifkampe

Sportanlage

Brache

R+F

Heiligenhölzchen

Am Kuckuck



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten zulässigen Gewerbebetriebe aller Art hinsichtlich ihrer Nutzungsart eingeschränkt.  
Entsprechend der nachstehenden Alfelder Sortimentsliste sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem (Teil A) sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment (Teil B) nicht zulässig.

## „Alfelder Liste“ Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine)

### Teil A

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>41</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentralrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)

<sup>41</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

**Teil B**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>41</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

**Teil C**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine) als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Angeln	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingartikeln
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen
	aus 47.51	Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Klissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>42</sup>
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

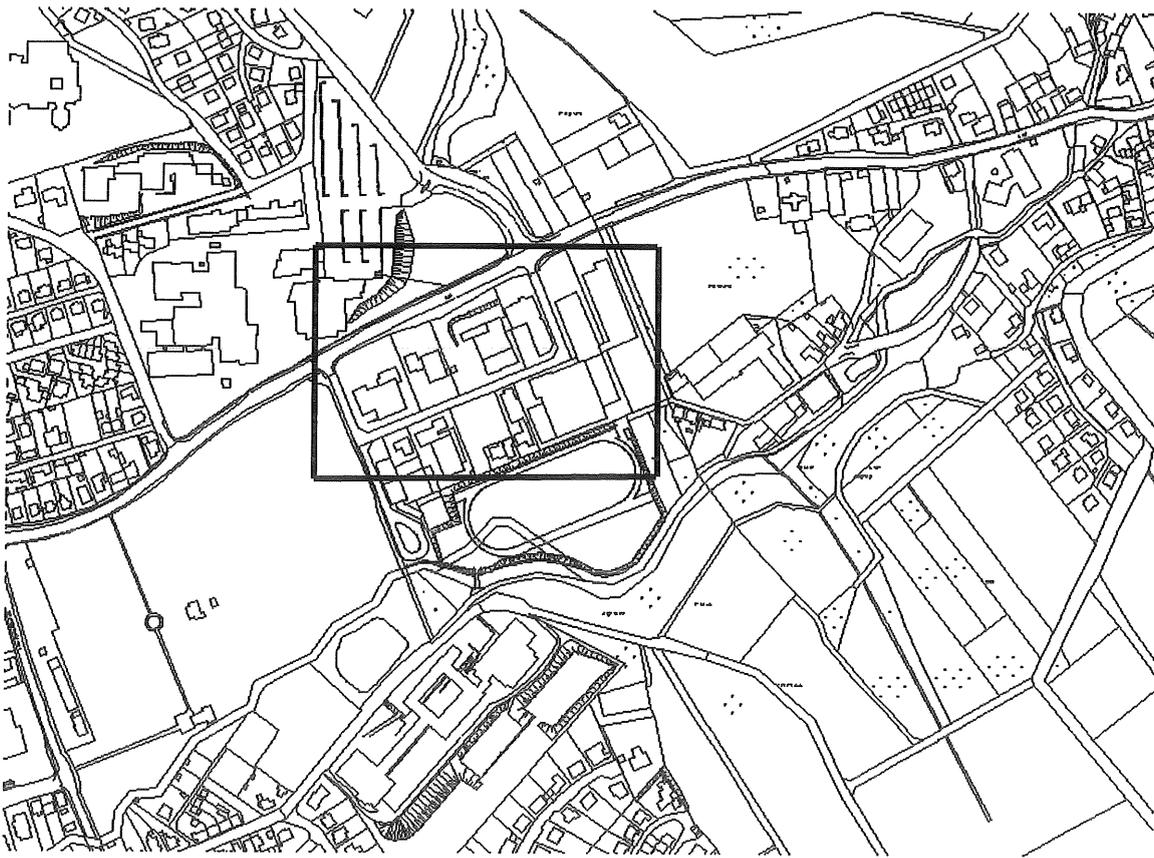
<sup>42</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Quelle: **Stadt + Handel** „Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) für die Stadt Alfeld (Leine)“, S. 113-117

**2. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.**

# STADT ALFELD (LEINE)

## Bebauungsplan Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“



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

- Entwurf -

Stand der Planung : Oktober 2014 (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“ der Stadt Alfeld (Leine) mit Umweltbericht**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

„Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“ beschlossen.

### **2. Planbereich**

Der Planbereich liegt südöstlich der Berufsbildenden Schulen. Er wird im Norden durch die L 485, im Osten durch die Wegeparzelle 71/26, im Süden durch den Gymnasium-Sportplatz und im Westen durch den städtischen Friedhof begrenzt. Der Planbereich umfasst rd. 4,5 ha. Bis auf die Verkehrsflächen befinden sich alle Flurstücke in Privatbesitz. Sie sind bereits bebaut und über die Senator-Behrens-Straße erschlossen.

### **3. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“ ist erforderlich, um bestehende gewerbliche Bauflächen langfristig zu sichern.

Der Anlass sind Bestrebungen, durch Umnutzungen mit der Folge reiner Einzelhandelsnutzungen den Baugebietscharakter sukzessive zu ändern und langfristig aufzuheben. Die Grundstücke entlang der Senator-Behrens-Straße wurden 1964 erstmals durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Weiße Erde“ überplant, welcher lediglich den Baugebietscharakter und die überbaubaren Flächen festsetzt (s. Anlage 2). 1978 wurde ein erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Vorm Gymnasium“ erarbeitet, nach der öffentlichen Auslegung Anfang 1979 ruhte das Verfahren jedoch und erst 1988 wurde die zweite Auslegung durchgeführt.

Der Planentwurf umfasste neben dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 auch jenen des Bebauungsplans Nr. 8 „Friedhofserweiterung“ sowie Stiefels Teich, den Gymnasiumsportplatz und -parkplatz. Er enthielt zusätzlich textliche Festsetzungen, welche u.a. Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genussmittelbranchen (Lebensmittel) ausschließen sollten. Der Plan wurde dem Landkreis Hildesheim zur Genehmigung vorgelegt, jedoch im Mai 1989 zurückgezogen, um ihn zu überarbeiten und erneut auszulegen. Da er nicht wieder angezeigt wurde, hat er keine Rechtskraft erlangt.

Im März 2007 hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28.1 „Senator-Behrens-Straße“ gefasst, welcher am 14.01.2009 in Kraft getreten ist.

Mit Schreiben vom 11.01.2010 wurde ein Antrag auf Normenkontrollverfahren beim Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht in Lüneburg gestellt. Antragsteller waren vier ortsansässige Firmen bzw. Grundstückseigentümer, vertreten durch einen gemeinsamen Rechtsanwalt. Am 28.11.2012 wurde der Bebauungsplan vom 1. Senat des OVG für unwirksam erklärt. Im Wesentlichen lag dieses an der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Bebauungsplan bzgl. der Einschränkung von Einzelhandel im Baugebiet. Diese Festsetzung wurde vom Gericht als nicht hinreichend konkret bemängelt (u.a. Fehlen einer Sortimentsliste); auch wurde die fehlende Untermauerung durch ein Einzelhandelskonzept angeführt.

Da es die Stadt Alfeld (Leine) weiterhin in Ausübung ihrer Planungshoheit und für die städtebauliche Ordnung erforderlich hält, die bestehenden gewerblichen Bauflächen an diesem Standort langfristig zu sichern, hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 28.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“ gefasst. Das zwischenzeitlich vorliegende Einzelhandelskonzept stützt diese Auffassung.

Ohne einen entsprechenden Bebauungsplan wäre die Steuerung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten baurechtlich nicht möglich und würde letztendlich sukzessive zu einer Änderung des Baugebietscharakters führen.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 28.2 „Senator-Behrens-Straße“ sowie die Festsetzungen entsprechen jenen des Bebauungsplans Nr. 28.1. Geändert wurde die textliche Festsetzung zu Einzelhandelsbetrieben.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Sicherung typischer Gewerbegebiete i. S. des § 8 der Baunutzungsverordnung erforderlich, da gerade stadtnahe, gut angebundene Standorte dieser Art, einem ständig wachsenden Umnutzungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe ausgesetzt sind. Im Stadtgefüge sind solche Bereiche strukturell notwendig und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unverzichtbar.

In Bezug auf den z. Zt. geltenden Bebauungsplan Nr. 9 wird zusätzlich die Straße mit Wendemöglichkeit sowie der Weg auf Flurstück 70/3 übernommen. Diese Erweiterung ist notwendig, da sie die in den achtziger Jahren angelegte Busanbindung des Schulstandortes Gymnasium über die Senator-Behrens-Straße und dessen fußläufige Erreichbarkeit über die Warne planungsrechtlich absichert.

Eine kleine Teilfläche des straßenbegleitenden Gehweges liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „Friedhofserweiterung“.

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung des gewachsenen Gewerbegebietes unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie eine Steuerung der zulässigen Sortimente (s. auch Punkt 6).

#### 4. Erschließung

Da es sich um ein vorhandenes Gewerbegebiet handelt, dessen Anfänge in den 60er Jahren liegen, ist die Erschließung vollständig vorhanden. Private Stellplätze sind in ausreichender Zahl angelegt worden.

An der Südgrenze des Planbereichs liegt eine 20-kV-Kabeltrasse des Überlandwerk Leinetal GmbH. Diese ist durch eine Fläche mit Leitungsrechten abgesichert.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt. Die Versorgung erfolgt über das Trinkwassernetz.

Der im Arbeitsblatt W405 des DVGW genannte Richtwert für den Löschwasserbedarf im Gewerbegebiet mit drei Vollgeschossen und einer GFZ von 2,4 sowie einer gem. § 17 BauNVO entsprechenden GFZ von 0,8 liegt bei mittlerem und großem Löschwasserbedarf bei 192 m<sup>2</sup>/h (3.200 l/min). Dieser ist für eine Löszeit von 2 Stunden vorzuhalten.

50% können über die zwei vorhandenen Hydranten in der Senator-Behrens-Straße geliefert werden, der restliche Löschwasserbedarf kann über Löschwasserentnahmestellen in Stiefels Teich bzw. der Warne erfolgen.

Zusätzlich kann im Schadensfall der Erstangriff mit städtischen Tanklöschfahrzeugen gewährleistet werden.

Weiterreichende Anforderungen wie z.B. Anfahrbarkeit und Aufstellflächen sind gegeben.

Aufgrund der geschilderten Sachlage ist davon auszugehen, dass der Grundschutz sichergestellt ist.

#### 5. Planinhalte

Die Planinhalte sind - abgesehen von § 1 der textlichen Festsetzung - identisch mit denen des aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 28.1.

Der Bebauungsplan Nr. 28.2 übernimmt die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9, das Maß entspricht jedoch jenem der Bebauungspläne Nr. 28 und 28.1. Die Grundflächenzahl (GRZ)

ist mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei begrenzt. Anstelle der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird die Höhe der Baukörper durch die Firsthöhe von 13.0 m begrenzt. Die Bauflächen reichen bei diesem Plan bis an die L 485 heran, da die gem. § 24 NStrG vormals 20.0 m tiefe Freihaltezone des Bebauungsplans Nr. 8 durch die Änderung der Ortsdurchfahrt nicht mehr notwendig ist. Um in den Kreuzungsbereichen der Senator-Behrens-Straße mit der Landesstraße keine Sichtbarrieren zu schaffen, ist hier - in Abhängigkeit zur nicht gerade verlaufenden Grundstücksgrenze der Straßenparzelle- ein Abstand der Baugrenze zwischen 7.0 und 15.0 m zur Landesstraße festgesetzt. Ebenfalls aus Sicherheitsgründen wird ein Zufahrtsverbot zur Landesstraße von den Baugrundstücken festgesetzt. Das Grundstück „Hildesheimer Straße 38“ hat eine genehmigte Zufahrt, für die Bestandsschutz besteht.

Der Planbereich umfasst ein seit über dreißig Jahren gewachsenes Gewerbegebiet, in dem neben dem produzierenden Gewerbe und Großhandel vorwiegend Autohäuser mit Werkstätten angesiedelt sind. Es handelt sich um wenig emittierende Betriebe, die nutzungsverträglich mit dem angrenzenden Friedhofsgelände sind. Einzelhandelsbetriebe sollen in diesem Baugebiet gezielt begrenzt werden und Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen werden, um einen Verdrängungsprozess und eine Änderung der Gebietsausprägung zu unterbinden. Da im sonstigen Stadtgebiet gewerbliche Flächen ohne diese Einschränkung vorhanden sind, besteht gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO keine Notwendigkeit, den vollen Baugebietskatalog gem. § 8 BauNVO in diesem Gewerbegebiet zuzulassen.

## 6. Ausschluss von Nutzungen

Im März 2012 hat der Rat der Stadt Alfeld das Büro **Stadt+Handel** mit der „Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts i.S. des § 1 Abs.6 Nr.II BauGB für den Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) für die Stadt Alfeld (Leine)“ beauftragt., welches vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 20.06.2013 einstimmig beschlossen wurde.

## S. 116/117 Einzelhandelskonzept:

**Stadt + Handel**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine) als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Angeln	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel andernweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingartikeln
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel andernweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen andernweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren andernweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen
	aus 47.51	Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) <sup>42</sup>

<sup>42</sup> Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts ist die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Einschränkung des zulässigen Sortiments im Planbereich zu sehen. Zulässig sind ausschließlich nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (s. voranstehende Liste bzw. Teilliste C des Bebauungsplans).

Ebenfalls unzulässig sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 2).

Beide Festsetzungen dienen dem Erhalt des gewachsenen Gewerbegebietes und schützen dieses vor einer sukzessiven Änderung des Baugebietscharakters. Da im sonstigen Stadtgebiet entsprechende Flächen ohne diese voranstehenden Einschränkungen vorhanden sind, besteht gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO keine Notwendigkeit, den vollen Baugebietskatalog gem. § 8 BauNVO in diesem Gewerbegebiet zuzulassen.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Grundstücke im Planbereich sind bereits alle bebaut und zum Großteil versiegelt (s. Luftbild mit Lageplan in der Anlage 1).

Da die Umsetzung des Bebauungsplanes keine neuen, stärker emittierenden Nutzungen oder eine Erhöhung des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht, wird sich der Plan nur auf vergleichsweise wenige Umweltschutzgüter auswirken. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB sind sowohl Umfang als auch Detaillierungsgrad der Umweltprüfung daher nur sehr eingeschränkt notwendig. Ein auf wenige Umweltschutzgüter begrenzter Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage 3).

## **8. Altlasten**

Innerhalb des Planbereichs sind die Grundstücke Senator-Behrens-Straße 2, 5 und 6 als Altstandorte erfasst (lfd. Nr. 31, 78 und 400). Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nach Erkenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Hildesheim nicht vor.

Anlagen

## Anlage 1



Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
(c) 2010 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)



### Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Aufgrund der besonderen Sachlage -in diesem speziellen Fall der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein bereits bebautes Gebiet- sind sowohl Umfang als auch Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur sehr eingeschränkt notwendig. Daten über geschützte Arten in diesem Bereich liegen nicht vor.

Der Planbereich entspricht in etwa der Abgrenzung des z. Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Weiße Erde“. Zusätzlich wird aus dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 28 (keine Rechtskraft, z.Zt. § 34 BauGB) die Straße mit Wendemöglichkeit sowie der Weg auf Flurstück 70/3 übernommen. Diese Erweiterung ist notwendig, da sie die in den achtziger Jahren angelegte Busanbindung des Schulstandortes Gymnasium über die Senator-Behrens-Straße und dessen fußläufige Erreichbarkeit über die Warne planungsrechtlich absichert.

Eine kleine Teilfläche des straßenbegleitenden Gehweges liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „Friedhofserweiterung“.

Der Planbereich umfasst rd. 4,5 ha. Bis auf die Verkehrsflächen befinden sich alle Flurstücke in Privatbesitz. Sie sind bereits bebaut und entsprechend versiegelt sowie über die Senator-Behrens-Straße erschlossen. Der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen ist weder notwendig noch geplant.

Der Planbereich erstreckt sich auf ein seit über dreißig Jahren gewachsenes Gewerbegebiet, in dem neben dem produzierenden Gewerbe vorwiegend Autohäuser mit Werkstätten angesiedelt sind. Es handelt sich um wenig emittierende Betriebe, die nutzungsverträglich mit dem angrenzenden Friedhofsgelände sind. Stark frequentierte Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sollen bewusst in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung des gewachsenen Gewerbegebietes unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art.

Der Bebauungsplan Nr. 28.2 übernimmt die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9, das Maß entspricht den vorhandenen baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei begrenzt. Anstelle der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird die Höhe der Baukörper nunmehr durch die Firsthöhe von 13.0 m begrenzt.

Die Alternative zum Bebauungsplan Nr. 28.1 „Senator-Behrens-Straße“ wäre die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechts. Dies würde hinsichtlich der Umweltbelange keine Änderung bewirken, da bereits Baurechte bestehen. Der Bebauungsplan dient vorwiegend der rechtlichen Eindeutigkeit insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Eine Verschlechterung für Schutzgüter wird durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

Stadt Alfeld (Leine)  
-Planungsamt-

10.06.2014