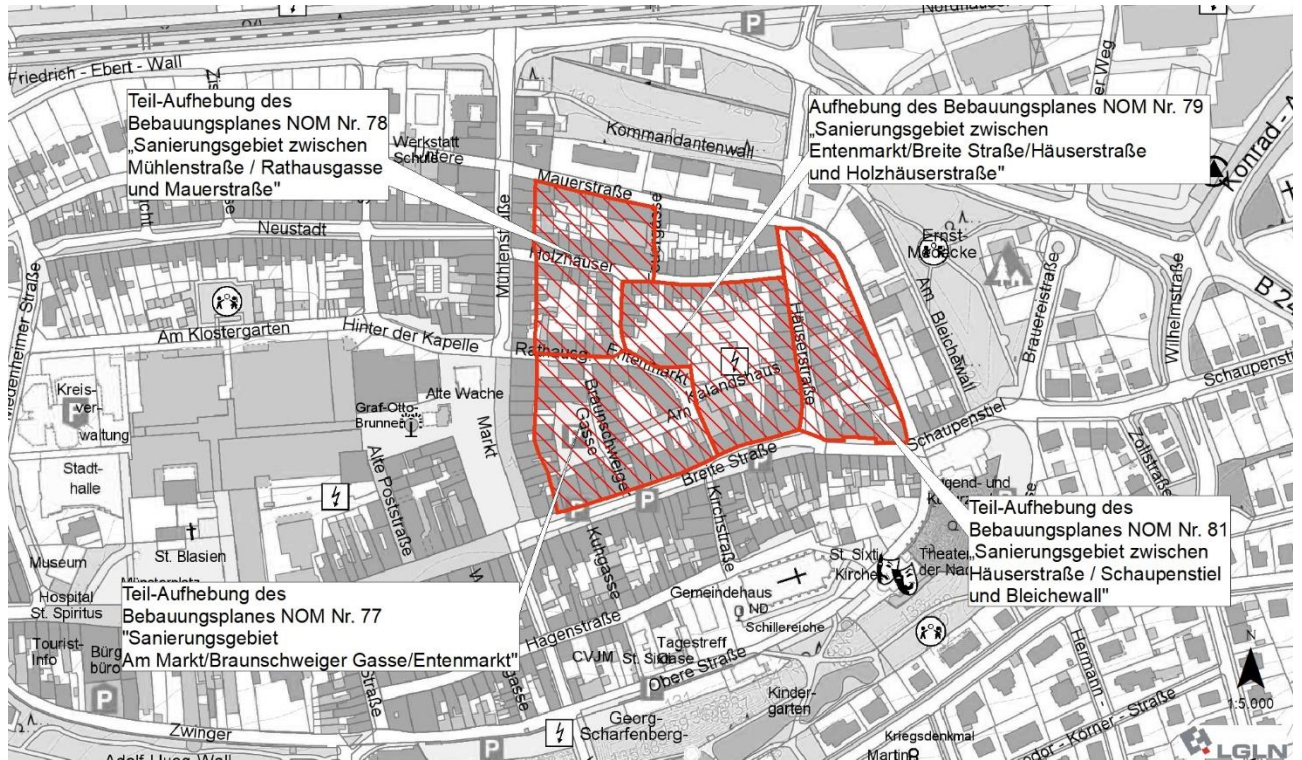


# Stadt Northeim

## (Teil)-Aufhebung der Bebauungspläne NOM Nr. 77, 78, 79 und 81



## Umweltbericht Vorentwurf

Stand: 22.06.2021

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)



planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

397 BP NOM Nr. 77, 78, 79, 81 UB Stufe  
2.docx

## IMPRESSUM:

**Projekt:** (Teil-)Aufhebung der Bebauungspläne NOM Nr. 77, 78, 79 und 81

**Projektnummer:** 20397

**Kommune:** Stadt Northeim  
Scharnhortsplatz 1  
37154 Northeim

**Auftragnehmer:**



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

**Mitarbeiter:** Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Untersuchungsraum / Methoden	1
<b>2</b>	<b>Inhalte und Ziele der Bebauungspläne</b>	<b>1</b>
2.1	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	1
2.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	1
2.2	Ziele der Aufhebung	1
<b>3</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung</b>	<b>2</b>
4.1	Fachgesetze	2
4.2	Fachplanungen und übergeordnete Vorgaben	2
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Umweltzustandes</b>	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>5</b>
6.1	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	5
6.2	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	5
<b>7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Bewertung der Eingriffsintensität</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>6</b>
9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten und Kenntnislücken	6
<b>10</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>6</b>





# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wird die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren integriert. Es besteht für das Vorhaben eine Umweltprüfungspflicht. In der Umweltprüfung werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt.

Nach § 2a BauGB ist für die Bebauungspläne entsprechend dem Stand der Verfahren ein Umweltbericht beizufügen. Dies gilt auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 1.2 Untersuchungsraum / Methoden

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung geht teilweise über die Abgrenzungen der Bebauungspläne hinaus, um auch angrenzende Strukturen, Zusammenhänge und ökologische Vernetzungen in die Planung mit aufnehmen zu können.

# 2 Inhalte und Ziele der Bebauungspläne

## 2.1 Inhalte und Festsetzungen der Bebauungspläne

### 2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte der Bebauungspläne

Es wird auf Kapitel 4.2 der Begründung verwiesen.

## 2.2 Ziele der Aufhebung

Die Stadt Northeim beabsichtigt, im Bereich der östlichen Innenstadt insgesamt vier Bebauungspläne ganz oder in Teilbereichen aufzuheben. Derzeit sind in diesen Bebauungsplänen an vielen Stellen Kerngebiete festgesetzt. Dies entsprach der Entwicklungsabsicht für eine in erster Linie von Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Innenstadt. Der fortwährende Strukturwandel bewirkt zunehmende Leerstände.

Zur Revitalisierung gehören neben einer quartiersbezogenen Konzentration auf bestimmte Kernangebote auch die stärkere Rückkehr der Wohnfunktion in die Innenstadt und in die bisher merkantil genutzten Erdgeschosszonen.

Durch die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne entfallen regulative Festsetzungen, um diese Ziele realisieren zu können.

### 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wird auf Kapitel 5 der Begründung verwiesen.

## 4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen Fachplanungen Sowie ihre Berücksichtigung

### 4.1 Fachgesetze

Es sind Gesetze wie das Baugesetzbuch, das Bodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Immissionsschutzgesetz, das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landordnung etc. zu berücksichtigen.

Die Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt, fließen in die Auswirkungsanalyse und die Minimierungs- und Vermeidungsmöglichkeiten ein und werden schließlich in die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung einbezogen.

### 4.2 Fachplanungen und übergeordnete Vorgaben

Darstellungen, Inhalte und Ziele übergeordneter Vorgaben sind von der Planaufhebung nicht betroffen.

## 5 Beschreibung des Umweltzustandes

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung eingeflossen sind.

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum/ Topographie	Weser-Leine-Bergland	naturräumliche Eigenschaften charakteristisch ausgeprägt	keine	keine
Geologie / Böden / Grundwasser	Ursprünglich quartäre Ablagerungen / Auftragsböden der	Potenziale durch historisch gewachsene innerstädtische	keine	keine



Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
	innerstädtischen Bereiche	Lage bereits deutlich anthropogen überprägt / Vorbelastung der Böden durch Bebauung und Versiegelung		
<b>Oberflächengewässer</b>	keine Oberflächengewässer natürlicher Entstehung innerhalb der Geltungsbereiche vorhanden	kein Oberflächengewässer betroffen	keine	keine
<b>Klima / Lufthygiene</b>	Charakterisiert durch innerstädtische Lage  Innerstädtisches Stadtgrün gem. Festsetzungen der Bebauungspläne	lufthygienische Vorbelastungen dicht bebauter innerstädtischer Flächen  Stadtgrün als siedlungsklimatisch relevante Bereiche	Keine städtebauliche Absichten zur Aufhebung regulativer Maßnahmen ohne direkte Auswirkungen auf das Stadtgrün stehen bei den Aufhebungen im Vordergrund	keine
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Typische innerstädtische Lage  Innerstädtisches Stadtgrün gem. Festsetzungen der Bebauungspläne	dicht bebaute innerstädtische Lage ohne größere Grünflächen	Keine städtebauliche Absichten zur Aufhebung regulativer Maßnahmen ohne direkte Auswirkungen auf das Stadtgrün stehen bei den Aufhebungen im Vordergrund	keine
<b>Pot. Nat. Vegetation</b>	Ursprünglich Mesophile Buchenwaldgesellschaften	Aufgrund der innerstädtischen Lage keine entsprechenden Vegetationszusammensetzungen möglich	keine	keine
<b>Biotoptypen</b>	versiegelte Flächen im Bereich der bestehenden Gebäude und Verkehrsflächen  Innerstädtisches Stadtgrün gem.	siedlungstypische Biotoptypen / geschützte Biotoptypen sind	Keine städtebauliche Absichten zur Aufhebung regulativer Maßnahmen	keine

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
	Festsetzungen der Bebauungspläne	nicht vorhanden	men ohne direkte Auswirkungen auf das Stadtgrün stehen bei den Aufhebungen im Vordergrund	
<b>Fauna / Flora</b>	Arten der innerstädtischen Bereiche sind dominant / an den Menschen angepasste Arten überwiegen	Auch geschützte Arten der innerstädtischen Bereiche (Vogelarten, Fledermausarten) können vorkommen	Aufgrund der rein städtebaulichen Fragestellung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten sind keine Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Bestimmungen haben weiterhin Gültigkeit	keine
<b>Schutzgebiete / geschützte Objekte</b>	Nicht betroffen	Nicht betroffen	keine	keine
<b>Schutzgut Mensch</b>	das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich	Gebäudenutzung des innerstädtischen Bereichs steht im Vordergrund	Keine Positive Auswirkungen da die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude im innerstädtischen Bereich erhöht werden	keine
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Historischer Stadtkern	denkmalgeschützten Gebäude vorhanden	Keine, da die Fragestellung der Nutzung im Vordergrund steht und die Gebäudesubstanz nicht Gegenstand der Planaufhebung sind. Denkmalschutzrechtliche Aspekte haben weiterhin Gültigkeit	keine

Die tabellarische Übersicht macht deutlich, dass keines der untersuchten Potenziale durch die geplante Aufhebung der Bebauungspläne erheblich beeinträchtigt wird.

Dies begründet sich dadurch, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine unmittelbare Veränderung oder neue Bebauung des Bereiches bewirkt wird. Es handelt sich um eine rein städtebauliche Fragestellung. Umweltbelange sind nicht betroffen.





Zum anderen wird in Zukunft § 34 BauGB für den entsprechenden Bereich angewendet. Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es wird somit davon ausgegangen, dass potentielle zukünftige Bauvorhaben zum einen von geringem Umfang sind und sich zum anderen in o.g. Art in die nähere Umgebung einfügen müssen.

Die Eigencharakteristik bleibt aufgrund der innerstädtischen Lage auch im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft im Status quo erhalten.

## **6 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **6.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Nach der Aufhebung wäre das Gebiet als im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB zu betrachten. Es gälte dann das Einfügungsgebot in die nähere Umgebung. Neue Bauvorhaben unterlägen der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB, ist eine Veränderung des Status Quo nicht zu erwarten. Entsprechend werden auch keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorbereitet.

### **6.2 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Aufhebungen wäre die städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Gebäude im innerstädtischen Bereich weiterhin eingeschränkt.

## **7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Eine Vermeidung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen wird bereits durch die Maßgaben des § 34 BauGB erreicht. Bauvorhaben sind danach nur zulässig, wenn es sich

nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Zudem wird nur von geringfügigen potentiellen Veränderungen innerhalb des Plangebietes ausgegangen, da den Planänderungen überwiegend städtebauliche Fragestellungen zu Grunde liegen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht zu erwarten.

## **8 Bewertung der Eingriffsintensität**

Die möglichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung von Baumaßnahmen im Aufhebungsbereich sind insgesamt sehr gering. Durch ein potentielles Bauvorhaben ist weder in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes noch in Bezug auf das Landschaftsbild mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Es handelt sich um eine rein städtebauliche Fragestellung zur Aufhebung regulativer Maßnahmen, die in erster Linie die Ausnutzbarkeit der vorhandenen Gebäude betreffen.

Gleichzeitig müssen sich bei Neuplanungen potenzielle Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dadurch findet gleichzeitig eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft statt. Denkmalschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange haben unabhängig davon weiter Gültigkeit und müssen berücksichtigt werden.

Es sind daher keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft und die artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten.

## **9 Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der ökologischen Grundlagen sind nicht aufgetreten.

Eine Notwendigkeit für Sonderuntersuchungen und Gutachten ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.

## **10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Northeim beabsichtigt, im Bereich der östlichen Innenstadt insgesamt vier Bebauungspläne ganz oder in Teilbereichen aufzuheben. Derzeit sind in diesen Bebauungsplänen an vielen Stellen Kerngebiete festgesetzt. Dies entsprach der Entwicklungsabsicht für eine in



erster Linie von Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Innenstadt. Der fortwährende Strukturwandel bewirkt zunehmende Leerstände.

Zur Revitalisierung gehören neben einer quartiersbezogenen Konzentration auf bestimmte Kernangebote auch die stärkere Rückkehr der Wohnfunktion in die Innenstadt und in die bisher merkantil genutzten Erdgeschosszonen.

Durch die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne entfallen regulative Festsetzungen um diese Ziele realisieren zu können.

Entsprechend der Maßgaben des § 34 BauGB müssen sich potentielle Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen vorbereitet.

Northeim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Stadt Northeim

Der Bürgermeister

---