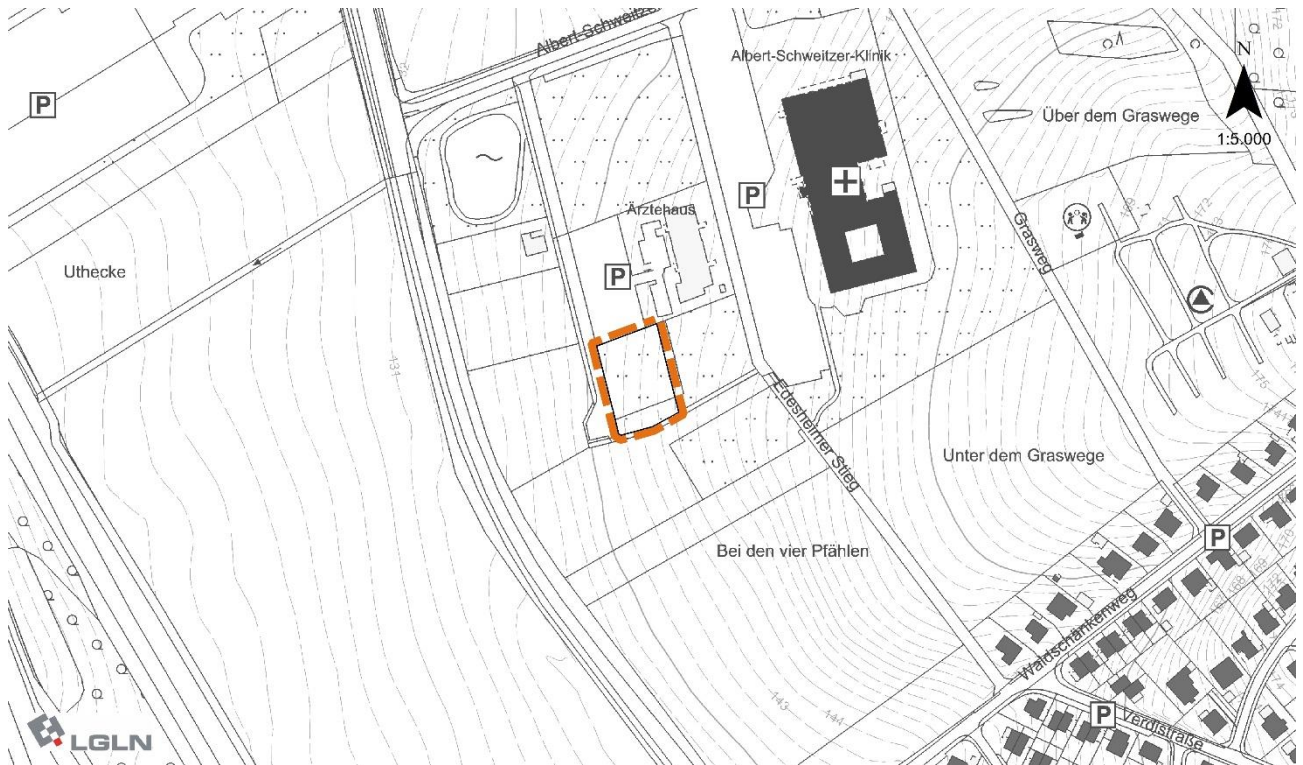


Stadt Northeim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 26.02.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

599 BP Begründung 2-b.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitszentrum am Krankenhaus“, Stadt Northeim

Projektnummer:

599 BP Begründung 2-b.docx

Kommune:

Stadt Northeim
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc. (Stadtplaner AKNDS)
Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle (Stadtplaner AKNDS)
Scarlette Brudniok, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Umfang der Änderung	5
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.5	Vorhabenbeschreibung	7
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Ur-Bebauungsplan und bisherige Änderung	8
4	Prüfung von Planungsalternativen	13
4.1	Räumliche Alternativen	13
4.2	Inhaltliche Alternativen	13
4.3	Null-Variante	13
5	Festsetzungen	14
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2	Sonstige Festsetzungen	14
5.2.1	Geltungsbereich	14
6	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	15
6.1	Lage	15
6.2	Städtebauliche Konzeption	16
6.3	Ortsbild und Landschaftsbild	16
6.4	Nutzungen und Nutzungskonflikte	17
6.5	Verkehr und Mobilität	17
6.6	Ver- und Entsorgung des Gebietes	18
6.7	Immissionsschutz	18
7	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	19
8	Städtebauliche Werte, Kosten	26



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Mikrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)	4
Abbildung 2	Luftbild mit Plangebietskennzeichnung (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)	4
Abbildung 3	Blick von Süden mit Blickrichtung nach Norden auf das Plangebiet mit Gebäude des Ärztehauses im Hintergrund (Quelle: Eigene Aufnahmen; Januar 2025)	5
Abbildung 4	Lageplan Neubau Café am Krankenhaus. Quelle: Architektenbüro Freienberg, Bad Gandesheim, ohne Maßstab	7
Abbildung 5	Flächennutzungsplan der Stadt Northeim aus dem Jahr 2005 (Quelle: Stadt Northeim)	8
Abbildung 6	Ausschnitt aus dem Ur-Bebauungsplan Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab	10
Abbildung 7	Ausschnitt aus dem digitalisierten Ur-Bebauungsplan Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" mit Überlagerung der Liegenschaftskarte mit den neu gebildeten Grundstücken Fl.-Nr. 40/23 und 40/24, ohne Maßstab	11
Abbildung 8	Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab	12

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Umweltschutzbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	20
-----------	--	----

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.2). Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Die Eingriffsregelung ist formal abzarbeiten. Die Umweltauswirkungen wurden angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 7).

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB ebenfalls verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“, einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung/öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Veröffentlichung/öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung vom __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.



Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“, nach Prüfung der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die SKV Immomed GmbH plant, südwestlich des Albert-Schweitzer-Gesundheitszentrums ein Café zu errichten.

Östlich des derzeit im Bau befindlichen Strahlentherapiezentrum am Standort des Gesundheitsforums befindet sich ein freies Grundstück, welches in zwei Teile aufgeteilt wurde. Dadurch ist auf einem Grundstücksteil keine ausreichend überbaubare Grundstücksfläche mehr vorhanden.

Auf dem östlichen Grundstücksteil soll ein Hotel entstehen, während auf dem westlichen Grundstücksteil die Errichtung des Cafés durch die Vorhabenträgerin vorgesehen ist. Im westlichen Teilbereich besteht jedoch keine Bebauungsmöglichkeit, da dort keine überbaubaren Grundstücksflächen existieren.

Die vorgesehenen Nutzungen sind durch den Bebauungsplan abgedeckt, jedoch muss die Baugrenze für das geplante Café verschoben bzw. erweitert werden, um die Bauvorhaben realisieren zu können.

Es wurde bereits ein etwa 2.400 m² großes Grundstück aus dem ursprünglichen Flurstück 40/15, Flur 1, Gemarkung Northeim herausparzelliert, auf dem das Café entstehen soll. Es entstanden durch Grundbucheintrag die neuen Flurstücke 40/23 für das geplante Café (Größe 2.400 m²) und das Flurstück 40/24 für das geplante Hotel (Größe 3.263 m²).

Das geplante Vorhaben des Cafés befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ der Stadt Northeim, mit Rechtskraft vom 12.01.2015 und innerhalb dessen 2. Änderung mit Rechtskraft vom 10.12.2018.

Da für das betroffene Grundstück im bestehenden Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen ist, wird zur Realisierung des Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um das notwendige Baurecht zu schaffen.

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist im vorliegenden Fall erkennbar.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Projektgrundstück ist allseitig von baulichen Anlagen (Ärztehaus, im Bau befindliches

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“

Strahlentherapiezentrum, Erschließungsstraßen und Parkplätze) umschlossen. Bei der Planung handelt es sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Außerdem dient die Planung einem Bedarf zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (Ergänzungsangebot zum Gesundheitsforum).

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterliegt. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenso bestehen keine Verpflichtungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG. Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Northeim stellt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsnahe Dienstleistungen“ dar. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Festlegung und ermöglicht zusätzlich ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise das geplante Café. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich (siehe auch Kapitel 3.1).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Dennoch werden die Belange von Natur und Landschaft in Kapitel 7 angemessen berücksichtigt und bewertet.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst teilweise das Flurstück 40/23, Flur 1, Gemarkung Northeim mit einer Fläche von ca. 2.097 m² und teilweise das Flurstück 40/24, Flur 1, Gemarkung Northeim mit einer Fläche von ca. 497 m² (siehe Abbildungen 1 und 2).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Das Grundstück ist bislang unbebaut und frei von baulichen Anlagen. Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die derzeit von natürlicher Ruderalvegetation bewachsen ist. (siehe Abbildung 3).





Abbildung 1 Mikrolage mit Kennzeichnung des Plangebietes
(Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)



Abbildung 2 Luftbild mit Plangebietskennzeichnung (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)



Abbildung 3 Blick von Süden mit Blickrichtung nach Norden auf das Plangebiet mit Gebäude des Ärztehauses im Hintergrund (Quelle: Eigene Aufnahmen; Januar 2025)

2.3 Umfang der Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ bezieht sich räumlich teilweise auf das Flurstück 40/23, Flur 1, Gemarkung Northeim und teilweise auf das Flurstück 40/24, Flur 1, Gemarkung Northeim. Diese befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ sowie dessen 2. Änderung.

Inhaltlich umfasst die 3. Änderung ausschließlich die Anpassung der bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, werden die Baugrenzen angepasst und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend innerhalb der o.g. Grundstücke erweitert.

An den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Änderungen vorgenommen. Diese gelten unverändert auch für den Änderungsbereich fort.

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Northeim unterstützt das Vorhaben eines Privatinvestors, auf einem Grundstück in der Nähe des Gesundheitszentrums ein Café zu errichten. Dieses Projekt bietet die Möglichkeit, das Gebiet funktional und städtebaulich weiterzuentwickeln. Es stellt einen ergänzten und integralen Bestandteil des Nutzungskonzepts dar, da es wesentlich zu einer positiven infrastrukturellen, sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts beiträgt.

- **Planungsrechtliche Sicherheit:**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ soll die rechtliche Grundlage für die Realisierung des Cafés geschaffen werden. Dies ermöglicht eine verlässliche Planung und Umsetzung der Vorhaben.

- **Nutzung bisher ungenutzter Flächen:**

Das Vorhaben dient dazu, das Potenzial der bislang un bebauten Grundstücke am Standort des Gesundheitsforums vollständig auszuschöpfen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

- **Verbesserung der Infrastruktur:**

Das Café ergänzt die bestehende Infrastruktur des Gesundheitsforums, indem es Besuchern, Patienten und Mitarbeitern eine zusätzliche Versorgungsmöglichkeit bietet. Es stärkt die Attraktivität des Standorts und erhöht dessen Nutzungsqualität. Auch das östlich geplante Hotel kann durch Synergieeffekte von dem Café profitieren.

- **Schaffung von Arbeitsplätzen:**

Die Ansiedlung eines gastronomischen Betriebs generiert neue Beschäftigungsmöglichkeiten in der Region. Dies trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung bei und festigt die Bedeutung des Gesundheitsforums als Standort mit breitem Dienstleistungsangebot.

- **Förderung sozialer Treffpunkte:**

Das Café soll als attraktiver Treffpunkt dienen, die die soziale Interaktion und das Gemeinschaftsgefühl fördern.

- **Berücksichtigung von Natur und Landschaft:**

Im Zuge der Planungen werden die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet und berücksichtigt, um eine umweltverträgliche Entwicklung des Areals zu gewährleisten.

Dieses Vorhaben verbindet daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit wirtschaftlicher und sozialer Förderung und trägt gleichzeitig dazu bei, das Gesundheitsforum in Northeim als Standort weiter zu stärken.



2.5 Vorhabenbeschreibung

Das geplante Café wird südwestlich des Ärztehauses und östlich der bestehenden Wendeanlage des Albert-Schweitzer-Wegs auf dem Flurstück 40/23 errichtet.

Das Gebäude wird eine Grundfläche von 26 m x 20 m aufweisen und in einer Ebene ausgeführt. Das Café wird eine Nutzfläche von ca. 400 m² und eine Gastraumfläche von ca. 200 m² aufweisen. Es ist als eingeschossiger Bau geplant und wird mit Freisitzbereichen nach Süden und Westen ergänzt. Diese Außenbereiche werden unmittelbar an das Gebäude angeschlossen und bieten Platz für zusätzliche Sitzmöglichkeiten (siehe Abbildung 4).

Das Vorhaben umfasst die Errichtung des Cafégebäudes einschließlich der Außenanlagen sowie der zugehörigen Erschließungs- und Zuwegungsflächen. Dabei werden die Zugänge barrierefrei gestaltet.

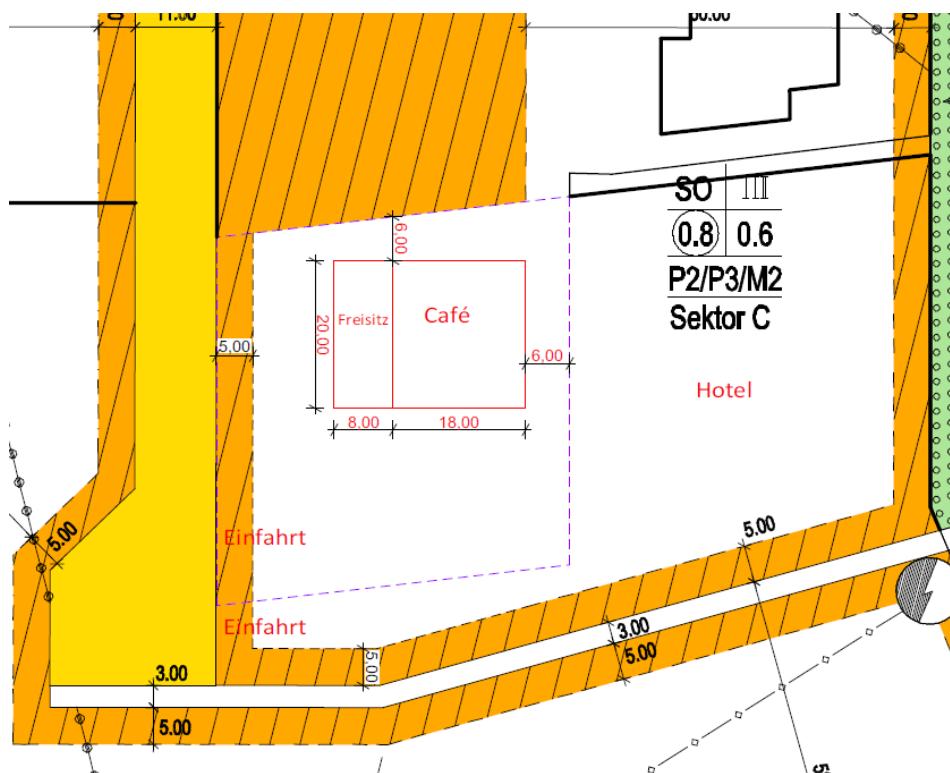


Abbildung 4 Lageplan Neubau Café am Krankenhaus. Quelle: Architektenbüro Freienberg, Bad Gandesheim, ohne Maßstab

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Northeim

aus dem Jahr 2005 das Gebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsnahe Dienstleistungen“ dar (siehe Abbildung 5). Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Dies hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen und auf die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes. Somit ist auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 5 Flächennutzungsplan der Stadt Northeim aus dem Jahr 2005 (Quelle: Stadt Northeim)

3.2 Ur-Bebauungsplan und bisherige Änderung

Ur-Bebauungsplan

Der seit dem 12.01.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ der Stadt Northeim hatte das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für medizinische Dienstleistungen und Versorgungsangebote zu schaffen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,7 ha. Dabei wurden insbesondere Flächen für Einrichtungen des Gesundheitswesens, medizinischen Einzelhandel,

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“

Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Beherbergungsbetriebe vorgesehen. Auch eine Erweiterung der Stellplätze für das Krankenhaus war Bestandteil der Planung.

Die Urfassung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Festsetzungen, die für das Planänderungsgebiet relevant sind (siehe Abbildungen 6 und 7):

- Es ist ein Sondergebiet festgesetzt mit der Zweckbestimmung gesundheitsnahe Dienstleistungen.

Es sind zulässig:

- Fachklinikbetriebe
- Gebäude und Räume gem. § 13 BauNVO für der Gesundheit dienenden freien Berufe des Gesundheitswesens
- Medizinischer Facheinzelhandel
- Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die den medizinischen Nutzungen zugeordnet sind
- Sonstige dem Krankenhaus und den medizinischen Nutzungen dienende nicht störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Systemgastronomie, mit einer Grundfläche des Gastraumes von maximal 200 m² als integraler Bestandteil eines Nutzungskomplexes (wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gebäude und Räume für die Unterbringung von ambulanten Patienten und Besuchern
- Stellplätze und Garagen für das Krankenhaus und die im Sondergebiet ausgeübten Nutzungen
- Als Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit drei Geschossen.
- Während die Bauweise nicht festgesetzt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.
- Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist das Plangebiet des Ur-Bebauungsplanes in drei Sektoren untergliedert, die in unterschiedlicher Intensität Emissionen abstrahlen dürfen. Es gelten Lärmpegelbereiche, die den Grad des baulichen Immissionsschutzes an Gebäuden im Plangebiet regeln.

Des Weiteren sind verschiedene textliche Festsetzungen getroffen, die die Bepflanzung des Grundstückes regeln. So sind eine Stellplatzbegrünung sowie eine allgemeine Bepflanzung des Baugrundstückes durchzuführen. Zusätzlich gilt eine Versiegelungsbeschränkung auf den Grundstücken.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen definiert, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude erhalten blieb. Garagen, Stellplätze und



Nebenanlagen durften auch außerhalb dieser Grenzen angeordnet werden, sofern dies baurechtlich zulässig war. Innerhalb der festgelegten Pflanz- und Ausgleichsflächen waren bauliche Anlagen jedoch nicht erlaubt.

Zur Erschließung wurde eine neue Straße geplant, die beidseitig Baugrundstücke erschließen sollte. Eine südliche Erweiterung des Baugebietes war nicht vorgesehen, stattdessen wurde entlang der südlichen Grenze eine Pflanzstreifenbegrünung eingeplant, um einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu gewährleisten.

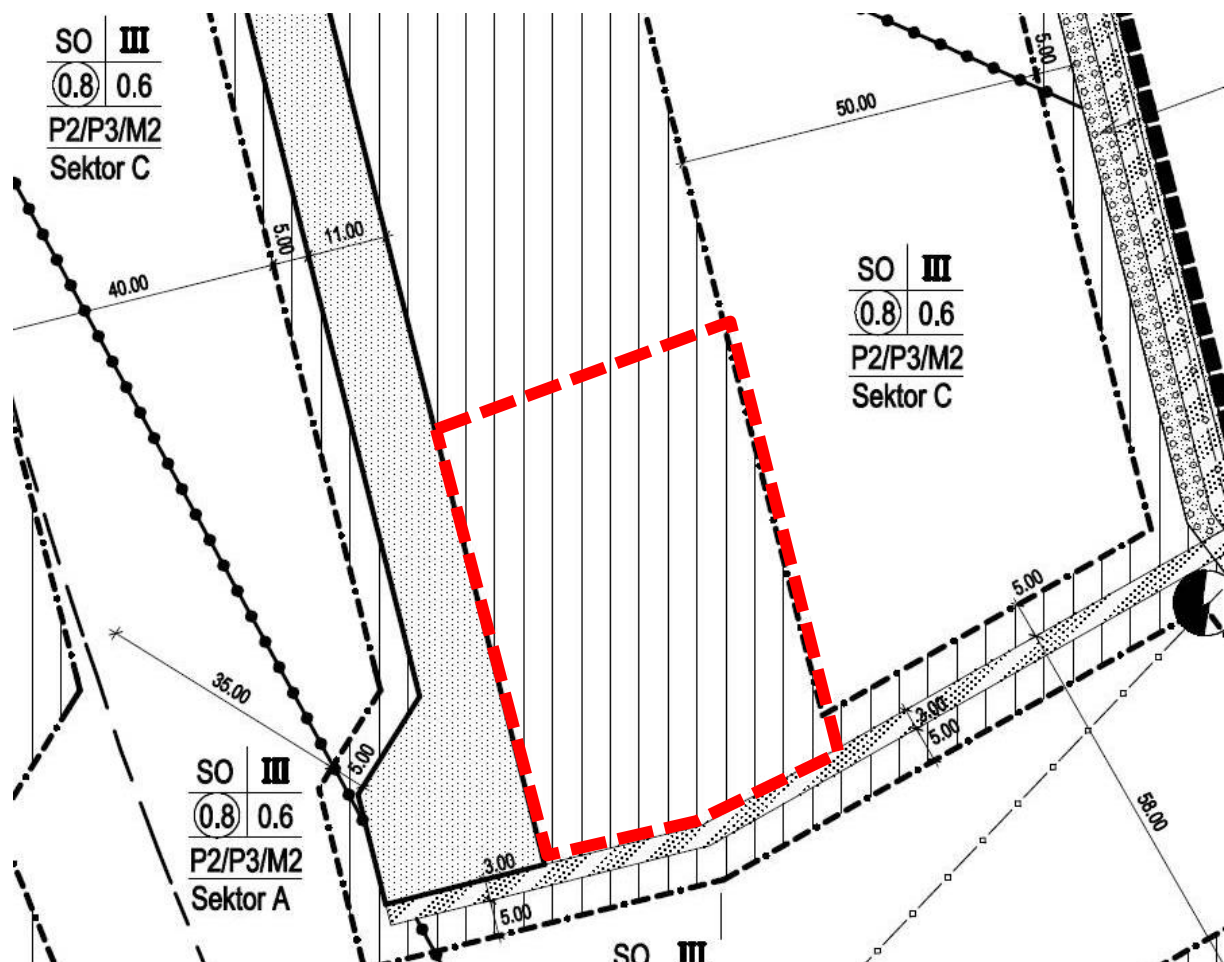


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Ur-Bebauungsplan Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Albert-Schweizer-Weg und der neuen Erschließungsstraße. Sie endet in einer Wendeanlage. Von der Wendeanlage geht ein Fußweg zum Edesheimer Stieg. Von dort besteht eine fußläufige Anbindung zum Krankenhaus und zum Baugebiet am Sultmer (Waldschänkenweg). Die Ver- und Entsorgung ist in den öffentlichen Verkehrswegen untergebracht. Sämtliche Grundstücke sind erschlossen.

Ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten am Albert-Schweizer-Weg dient der geregelten Ableitung des Oberflächenwassers.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“

Zusätzlich legte der Bebauungsplan Wert auf eine gute Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer. Der Edesheimer Stieg wurde als Fuß- und Radweg vorgesehen und in das bestehende Stadtbussystem eingebunden, um eine Alternative zum Individualverkehr zu bieten.

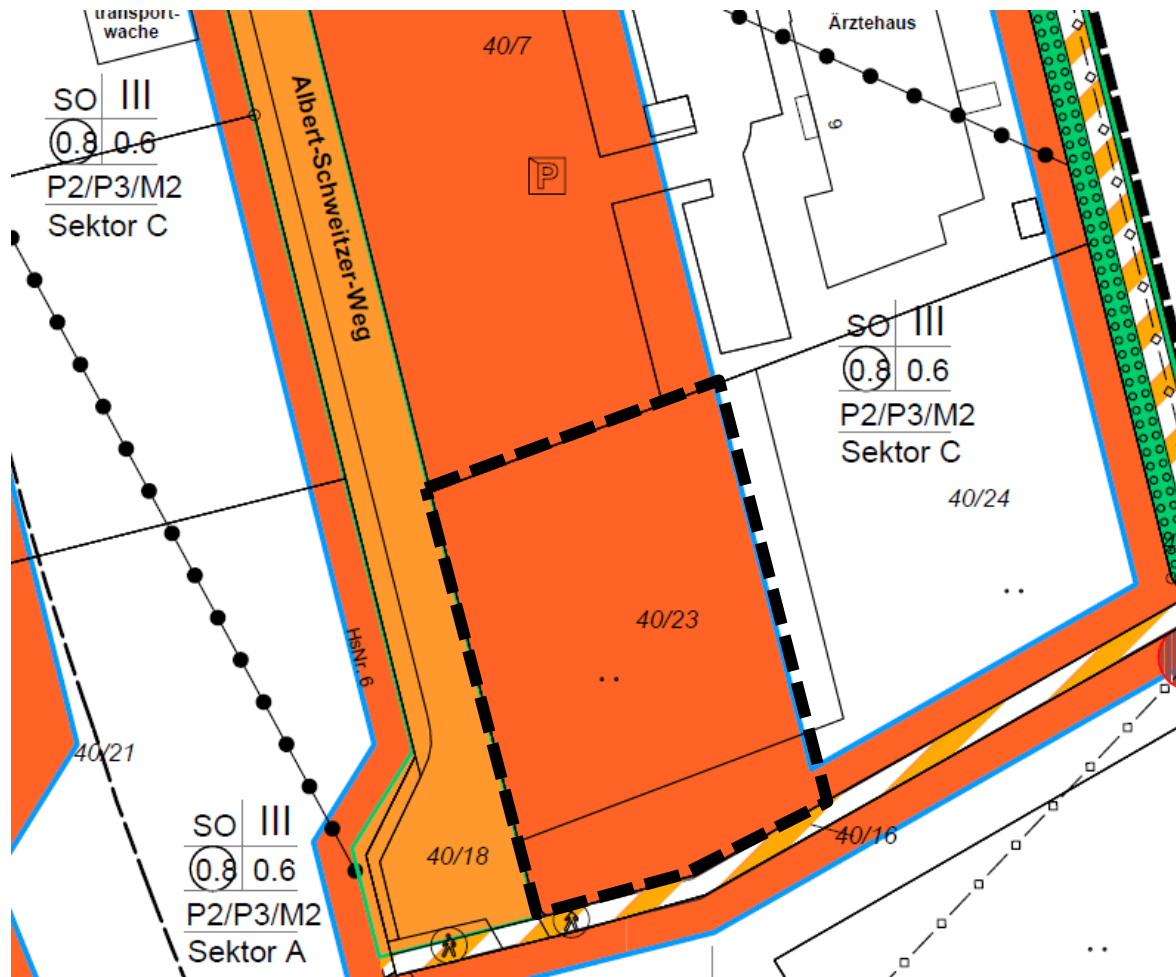


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem digitalisierten Ur-Bebauungsplan Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" mit Überlagerung der Liegenschaftskarte mit den neu gebildeten Grundstücken Fl.-Nr. 40/23 und 40/24, ohne Maßstab

1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sollte für einen Teilbereich ein Einzelhandelsvorhaben vorbereiten. Das Verfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt. Die seit dem 10.12.2018 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ in der Stadt Northeim hatte das Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet in Teilbereichen zu erweitern, ohne die bestehende Zweckbestimmung als Sondergebiet für „Gesundheitsnahe Dienstleistungen“ zu gefährden. Konkret wurde die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als allgemeine Nutzung ergänzt, um eine bessere gastronomische Versorgung für Arbeitnehmer und Besucher des Gesundheitsforums zu ermöglichen.

Gleichzeitig wurden jedoch Einschränkungen eingeführt, um die städtebaulichen Zielvorstellungen am Standort zu wahren: Systemgastronomie wurde ausgeschlossen, die maximale

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“

Grundfläche eines Gastraums auf 200 m² begrenzt und festgelegt, dass solche Betriebe nur als integraler Bestandteil eines Nutzungskomplexes zulässig sind.

Räumlich betraf die Änderung die Flurstücke 39/7, 40/7 und 40/15 innerhalb des bestehenden Bebauungsplans und umfasste eine Fläche von etwa 0,68 ha (siehe Abbildung 8). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans blieben davon unberührt.

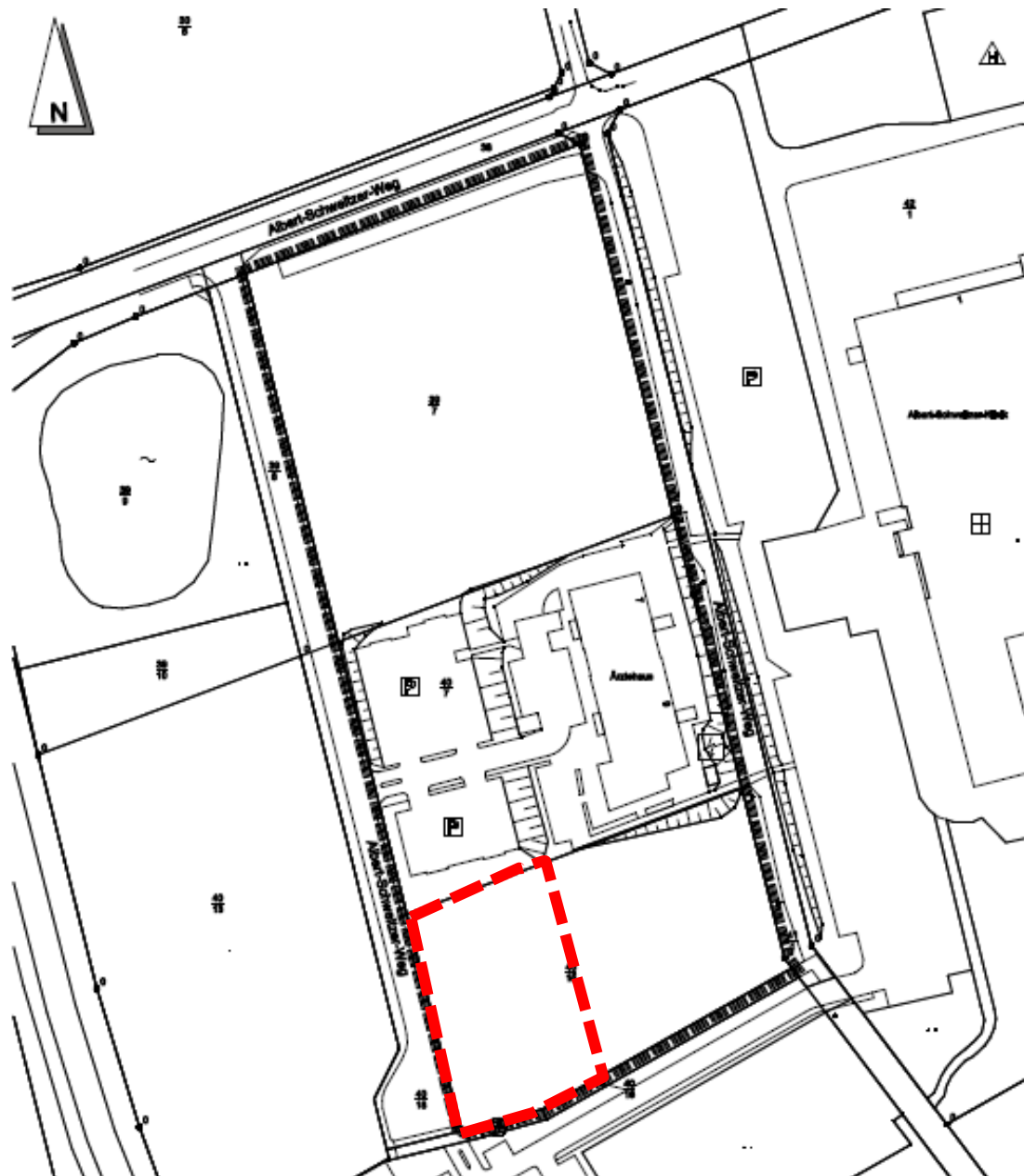


Abbildung 8 Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Gesundheitsforum am Krankenhaus" mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Eine räumliche Verlagerung des Vorhabens wurde geprüft, aber aus mehreren Gründen verworfen. Im Umfeld des Gesundheitsforums stehen keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung, die eine vergleichbare Anbindung an die vorhandene Infrastruktur gewährleisten würden. Die Vorhabenträgerin verfügt nur über dieses Grundstück Fl. Nr. 40/23 im Geltungsbereich. Eine Verlagerung auf andere Flächen könnte zu Konflikten mit bestehenden oder geplanten Nutzungen führen, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der effizienten Anbindung. Der gewählte Standort nutzt eine bereits erschlossene Fläche, während eine alternative Fläche ggf. höhere Erschließungskosten verursachen würde.

Aufgrund dieser Faktoren wurden räumliche Alternativen als nicht zielführend bewertet.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Ohne Anpassung der Baugrenzen wäre eine Umsetzung des geplanten Cafés am präferierten Standort nicht möglich. Die bestehende Festsetzung sieht keine überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle vor. Eine kleinere Baufläche würde die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Cafés beeinträchtigen und das Ziel der Verbesserung der Infrastruktur für Besucher und Mitarbeiter am Standort des Gesundheitsforums nicht in vollem Umfang erfüllen.

Somit schieden auch andere inhaltliche Alternativen aus.

4.3 Null-Variante

Die sogenannte Null-Variante beschreibt den Fall, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen wird. Besucher, Patienten und Mitarbeiter am Standort des Gesundheitsforums hätten dann keine Möglichkeit, ein Café in unmittelbarer Nähe zu nutzen. Die betroffene Fläche bliebe weiterhin unbebaut, ein weiterer Eingriff in den Boden würde nicht vorbereitet. Gleichzeitig würde ein Verzicht der Planung auch nicht zur Aufwertung des Gebiets beitragen können. Die Stadt würde auf eine potenzielle Belebung des Standorts und die daraus resultierenden Vorteile verzichten. Die Null-Variante würde den festgestellten Bedarf nicht decken und keine Vorteile gegenüber der geplanten Maßnahme bieten. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Null-Variante weiter bestehen bleiben.

5 Festsetzungen

Es werden ausschließlich die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsnahe Dienstleistungen“ angepasst bzw. erweitert, sodass neue Bauvorhaben auf den Flurstücken 40/23 und 40/24 realisiert werden können.

Es finden keine weiteren Änderungen an den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans oder dessen 2. Änderung statt, sodass alle weiteren bestehenden Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten. Für ein besseres Verständnis und Lesbarkeit der Planzeichnung werden die für das Plangebiet relevanten, nicht geänderten Festsetzungen jedoch im Planteil aufgeführt.

Ansonsten wird für detaillierte Ausführungen und die Begründung zu den nicht geänderten Festsetzungen auf den Ur-Bebauungsplan und dessen Begründung sowie auf die 2. Änderung des Bebauungsplans und deren Begründung verwiesen.

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig in Form von Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden neue überbaubare Flächen auf dem Projektgrundstück 40/23 und auch auf dem Flurstück 40/24 zur besseren Ausnutzbarkeit ermöglicht. Am östlichen Rand des Flurstücks 40/23 bestehen schon durch den Ur-Bebauungsplan überbaubare Flächen, so dass dort kein Erfordernis einer Änderung besteht.

Die im Ur-Bebauungsplan getroffenen Abstände von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen oder Straßenverkehrsflächen werden auch für die Änderung aufgegriffen und so im Plangebiet fortgeführt. Eine gewisse Flexibilität für die Positionierung des geplanten Baukörpers bleibt so bestehen.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Hauptnutzungen unterzubringen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Niedersächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Beurteilung obliegt jedoch der Bauaufsichtsbehörde.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5.2 Sonstige Festsetzungen

5.2.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, innerhalb dessen die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ verbindlich anzuwenden sind.

Der festgelegte Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 40/23, Flur 1 und teilweise das Flurstück 40/24, Flur 1 in der Gemarkung Northeim. Dieser Bereich bildet die Grundlage

für die städtebaulichen Planungen und Regelungen, die im Bebauungsplan definiert sind. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs stellt sicher, dass die vorgesehenen Nutzungen, wie im Plan festgesetzt, auf die relevanten Grundstücksflächen beschränkt bleiben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 7 BauGB.

6 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Northeim im gleichnamigen Landkreis in Südniedersachsen. Raumstrukturell liegt die Stadt Northeim im ländlichen Raum unmittelbar nördlich des Ordnungsraumes des Oberzentrums Göttingen. Im eigenen Landkreis befinden sich mit Bad Gandersheim, Einbeck und Uslar drei weitere Mittelzentren. Weitere Mittelzentren in räumlicher Nähe sind die Städte Seesen und Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar, die Stadt Osterode am Harz im gleichnamigen Landkreis und die Stadt Duderstadt im Landkreis Göttingen.

Northeim liegt an der Hauptverkehrsachse (BAB 7) in der Metropolregion Hannover / Braunschweig / Hildesheim / Göttingen. Über die A 7 werden die Metropolregionen Hamburg und Bremen im Norden und Rhein-Main im Süden erreicht. Northeim befindet sich zudem an einem wichtigen Straßenkreuz: Die Bundesstraße B3 als Nordsüdverbindung trifft auf die Bundesstraße B241 als Ostwestverbindung. Letztere verbindet das Leinebergland um Northeim mit dem Harz im Osten und dem Weserbergland im Westen.

In Bezug auf die administrativen Grenzen besitzt Northeim die zentralste Lage in Südniedersachsen mit hervorragender Verkehrsanbindung. Darüber hinaus ist Northeim ein Drehkreuz im überregionalen Streckennetz für den Schienenverkehr. Hier treffen eine Ostwestverbindung von Thüringen nach Nordrhein-Westfalen und eine Nordsüdverbindung von Hannover nach Hessen aufeinander. Der nächste ICE-Haltepunkt befindet sich in Göttingen. Damit besteht ein schneller Zugang zu allen wichtigen Metropolregionen Deutschlands (unter vier Stunden) und zum europäischen Eisenbahnnetz.

Durch diese zentrale und verkehrsgünstige Lage eignet sich das Gebiet ideal für ein geplantes Café. Die gute Anbindung ermöglicht sowohl den Besuch durch die regionale Bevölkerung als auch eine hohe Attraktivität für überregionale Besucher, die beispielsweise auf der Durchreise sind. Zudem bietet die Nähe zum Krankenhaus und den gesundheitlichen Dienstleistungen eine sinnvolle Ergänzung, da sich das Café als Aufenthaltsort und Treffpunkt für Patienten, Besucher und Mitarbeiter hervorragend anbietet.

6.2 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ sowie dessen bisherigen 2. Änderung wurden grundlegende städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen, die die Grundstruktur des Plangebiets maßgeblich bestimmen. Diese Rahmenbedingungen regeln insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Erschließung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gebiets.

Die nun vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplans dient der punktuellen Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem kleinen Teilbereich auf der Ostseite der internen Erschließungsstraße. Ziel dieser Änderung ist es, zusätzliche bauliche Anlagen im „Sonstigen Sondergebiet“ zu ermöglichen, die nach den bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans nicht zulässig waren.

Diese Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen und beeinträchtigt weder die übergeordnete Entwicklungsstrategie des Gebietes noch die städtebauliche Ordnung. Vielmehr wird durch die gezielte Anpassung eine flexiblere Nutzung innerhalb des Plangebiets ermöglicht, ohne dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtbild oder die verkehrliche Erschließung kommt. Zudem bleibt die Einbindung in das bestehende Umfeld gewahrt, sodass sich die baulichen Erweiterungen harmonisch in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Durch diese Änderung wird das Plangebiet somit behutsam weiterentwickelt, indem es an aktuelle Bedürfnisse angepasst wird, ohne die übergeordneten städtebaulichen Grundprinzipien zu verändern oder zu beeinträchtigen.

6.3 Ortsbild und Landschaftsbild

Die Erweiterung der Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglicht erstmals eine Bebauung auf dem betreffenden Grundstück südlich des Ärztehauses. Die Siedlungsstruktur des Bereichs ist bereits stark durch anthropogene Einflüsse geprägt, insbesondere durch die heterogene Bebauung, Parkplätze, Ärztehaus und das Klinikgebäude. Diese Entwicklungen haben die bestehende Struktur bereits maßgeblich verändert.

Das Plangebiet grenzt südlich an ausgedehnte Wohngebiete an, die sich seit den 1960er Jahren sukzessive nach Norden erstreckt haben und in den 1980er Jahren ihre heutige Grenze am Waldschänkenweg erreichten. Besondere städtebauliche Vorgaben hinsichtlich der ortsbildprägenden Qualität lassen sich nicht ableiten, dennoch kommt dem Standort aufgrund seiner exponierten Lage auf der Talschulter über dem Leinetal eine besondere Bedeutung zu.

Durch den bereits erfolgten Eingriff durch den Klinikneubau und die weiteren entstanden baulichen Anlagen wurde der Freiraumaspekt optisch eingeschränkt, wenngleich die Kulissenwirkung des Sultmer Berges die Dimensionen der Bebauung weiterhin relativiert. Die geplante Bebauung im Westen der Klinik tritt hinsichtlich ihrer Wirkung hinter den Klinikbau zurück und wird nicht dominieren. Breite Freiräume auf den südlichen und nördlichen Seiten gewährleisten zudem eine räumliche Trennung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

Die angrenzenden Strukturen im Westen, geprägt durch die gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße 3 sowie die autobahnaffinen Einrichtungen am Autohof, weisen

keine städtebaulichen Sensibilitäten auf, die durch die Erweiterung der Baugrenze beeinträchtigt würden. Der Freiraumaspekt zwischen den gewachsenen Stadtstrukturen und den gewerblichen Nutzungen ist zwar bereits durch den Klinikneubau reduziert worden, bleibt jedoch weiterhin erkennbar.

Die geplante Bebauung im Rahmen des Cafés wird diesen Prozess zwar fortsetzen, jedoch in einem geringen Maße, das keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Siedlungsstruktur erwarten lässt. Das Gebäude wird klein und relativ niedrig sein, mit einer Grundfläche von nur 26,0 m x 20,0 m. Selbst bei einem möglichen dreigeschossigen Baukörper würde sich dieser in die Umgebung einfügen und nicht als störende Dominante wirken, denn der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht schon in seinen weiteren Bereichen die Möglichkeit zur Errichtung dreigeschossiger Gebäude.

Insgesamt ist die Erweiterung der Baugrenze als sinnvolle Fortführung der mit dem Klinikbau begonnenen Entwicklung zu bewerten. Die durch das Café entstehende Bebauung wird sich in die vorhandenen Strukturen einfügen und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs beitragen, ohne dass die Freiraumqualität verloren geht. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

6.4 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Im Umfeld wurde ein Gebäude mit Arztpraxen, einer Apotheke und einem Bistro (Restaurant) errichtet. Im Süden der Klinik wurde ein Mitarbeiterparkplatz angelegt, während im Westen derzeit ein Strahlentherapiezentrum entsteht. Östlich des Geltungsbereiches des Ur-Bebauungsplans grenzt die Helios Klinik an.

Die bestehende Nutzungskonzeption wird beibehalten. Es sollen sich weiterhin Gesundheitsnahe Dienstleister im Plangebiet und Schank- und Speisewirtschaften ansiedeln.

Da die neue Nutzung keine Systemgastronomie darstellt und nach Auffassung der Bauaufsicht der Stadt Northeim als integraler Bestandteil eines Nutzungskomplexes angesehen werden kann, die eine Gastraumfläche von ca. 200 m² aufweisen soll, passt sich die neue Entwicklung in das vorhandene Nutzungsgefüge ein. Nutzungskonflikte werden durch die Planung nicht erwartet.

6.5 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird über den Albert-Schweitzer-Weg sowie die Erschließungsstraße des Baugebiets an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks, auf dem das Café entstehen soll, erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße, die in einer Wendeanlage endet. Am bisherigen Erschließungssystem wird festgehalten, sodass keine zusätzlichen verkehrlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Die durch den Betrieb des Cafés generierten zusätzlichen Verkehrsbewegungen stehen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Plangebiets und führen nicht zu einer Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen sind ausreichend dimensioniert und in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos



aufzunehmen. Weitere Auswirkungen auf den bestehenden Straßenraum sind nicht zu erwarten.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Cafés ist als sehr gut zu bewerten. Direkt angrenzende Fußwege verbinden das Plangebiet mit der Umgebung und dem Wohngebiet am Sultmerberg. Eine bequeme und sichere Erreichbarkeit ist gewährleistet. Das Café ist für Fußgänger aus verschiedenen Richtungen gut erreichbar.

Insgesamt ist das Bauvorhaben verkehrstechnisch gut eingebunden. Die bestehende Erschließung bietet sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer eine komfortable und sichere Anbindung. Durch die direkte Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz wird die Erreichbarkeit des Cafés zusätzlich verbessert.

6.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert, sodass Regenwasser und Schmutzwasser separat abgeführt werden. Die geplanten Nutzungen können problemlos an das bestehende öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden. Die vorhandene Kanalinfrastruktur ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Abwassermengen aufzunehmen. Wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Leitungssystem sind daher nicht zu erwarten.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der örtlichen Versorger. Die Hauptleitungen verlaufen in den Erschließungsstraßen, sodass eine direkte Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden kann.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Mittel- und Niederspannungsnetz. Die bestehenden Kapazitäten sind ausreichend, sodass das geplante Gebäude angeschlossen werden kann.

Die Kommunikationsinfrastruktur ist in der angrenzenden Erschließungsstraße vorhanden. Dadurch ist eine zuverlässige Anbindung an moderne Telekommunikationsnetze gewährleistet.

Die Erreichbarkeit des Baugrundstücks für Entsorgungsfahrzeuge bleibt vollständig gewährleistet. Die Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage. Die Müllabfuhr kann das Plangebiet weiterhin anfahren und bedienen.

Insgesamt sind durch das geplante Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsstrukturen zu erwarten. Die vorhandene Infrastruktur kann die zusätzlichen Bedarfe aufnehmen, ohne dass Aufwendungen für die öffentliche Hand entstehen.

6.7 Immissionsschutz

Das Gutachten zur Beurteilung der Emissionen und der Immissionen wurde im Zuge der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“ vom TÜV-Nord erstellt. Es hat sich sowohl mit den Schallemissionen Straße, Bahn und Gewerbe auseinandergesetzt, als auch mit den schutzwürdigen Nutzungen, wie dem Wohnen am Sultmer.

Außerdem fand eine Auswirkungsanalyse bezüglich der neu entstehenden Nutzung im Plan-
gebiet in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld, insbesondere des Kranken-
hausneubaus, statt.

Die Beurteilung der Schallimmissionen basierte auf der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.
Ausgehend von den ermittelten Emissionen und Immissionen formulierte der Gutachter
Festsetzungsvorschläge zum Umgang mit der vorgefundenen Situation mit dem Ziel der
Vermeidung wesentlicher Auswirkungen der Planung. Diese Vorgaben wurden in den Ur-Be-
bauungsplan als Festsetzung aufgenommen und gelten weiterhin.

Die neuen Nutzungen müssen die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz einhal-
ten. Damit ist gewährleistet, dass von den neuen Nutzungen keine wesentliche Beeinträch-
tigung schutzwürdiger Nutzungen ausgehen.

7 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbe- lange

7.1 Umweltbelange

7.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbe- lange

Wenn das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet wird, ist keine Umwelt-
prüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der
Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft ange-
messen bewertet werden.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur
und Landschaft wird sich an den vorhandenen Strukturen orientiert.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, für die bereits ein rechts-
kräftiger Bebauungsplan besteht. Durch die Neuplanung werden die überbaubaren Flächen
erweitert. Sämtliche weitere Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans sowie dessen 2. Ände-
rung werden nicht verändert. Somit bleiben die weiteren bisherigen Festsetzungen beste-
hen.

7.1.2 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Karten-
server vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom
Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftspla-
nerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.



Zu guter Letzt dienen Luftbilder des NIBIS® Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

7.1.3 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. Erläutert werden nur die betroffenen Belange, bzw. solche für die ein gesonderter Erläuterungsbedarf besteht.

Tabelle 1 Checkliste zur Berücksichtigung der Umweltschutzbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG		
Arten /Lebensgemeinschaften		x
Biotoptypen	x	
Biologische Vielfalt		x
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Fläche	x	
Oberflächengewässer		x
Klima / Luft (Lokalklima)		x
Landschafts-/Ortsbild	x	
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Wechselwirkungen		x
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x



Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
Sonstiges		
Vermeidung von Emissionen		x
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von Landschaftsplänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x

7.2 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
<p>Flache Parabraunerde im nördlichen und tiefer Regosol in der südlichen Hälfte</p> <p>Hohe Bodenfruchtbarkeit in der nördlichen und mittlere Bodenfruchtbarkeit in der südlichen Hälfte</p> <p>Keine seltenen Böden vorhanden</p>	<p>Geringe Vorbelastung der Böden durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung</p> <p>Weitgehend natürliche Bodenausbildung und -Entwicklung in den unversiegelten Bereichen</p>	<p>Bodenverlust durch Versiegelung</p> <p>Einschränkung der Versickerungsrate</p>	<p>Erheblichkeit durch den Verlust von Boden durch die zukünftige Versiegelung</p>

Zu erwartende Auswirkungen auf die Bodenfunktionen:Boden als Ertragspotenzial

Keine.

Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen

In den überbaubaren Bereichen geht Lebensraum verloren.

Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

Archiv von Natur- und Kulturgeschichte

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials auf Bodenbewegungen und Bodenverlagerungen sowie Versiegelungen zurückzuführen sind. Sie beschränken sich auf die überbaubaren Flächen und sind dort auch nicht wiederherstellbar.

Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
<p>Ehemalige Ackerfläche, die nun durch Ruderalvegetation bestanden ist</p>	<p>Keine schützenswerten flächigen Biotoptypen vorhanden</p>	<p>Inanspruchnahme und Entfall von Ruderalvegetation</p>	<p>Erheblichkeit durch den Verlust von Ruderalvegetation</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“

Teilweise offengelegene Bodenbereiche	Keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb des Plangebietes zu erwarten	Sonderausprägungen wie artenreiche Randstreifen, extensiv genutzte Bereiche etc. sind nicht vorhanden Lebensraumverlust für bodenbewohnende Organismen und an Siedlungsbereiche angepasste Organismen der Offenlandbereiche	Keine Erheblichkeiten auf geschützte Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten
---------------------------------------	--	--	--

Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Stark vorbelastetes Landschaftsbild durch die angrenzenden Bauungen und umliegenden Verkehrsflächen Typische Aspekte gewerblicher Bauflächen mit entsprechender Infrastruktur und Begleitgrün	Einsehbarkeit aus dem Nahbereich gegeben Raumprägende Gliedernde Elemente in Form von zusammenhängenden Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden Anthropogen überprägter Standort sowie Umgebung ohne schützenswerte Aspekte hinsichtlich Landschafts- oder Ortsbild	Erhöhung der Dominanz durch weiteren Baukörper Nur Einsehbarkeit aus dem Nahbereich	Erheblichkeit durch den Verlust einer Freifläche in einem bereits stark umbauten Bereich Der Grad der Erheblichkeit ist gering

7.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bezugsradius von unter 1.000 m zum EU-Vogelschutzgebiet „Leinetal bei Salzderhelden“, also einem Schutzgebiet, welches eine Vorprüfung gem. den Inhalten der EU-Vogelschutz-Richtlinie und deren Umsetzung in § 31 ff BNatSchG erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage vorhandener Unterlagen geprüft, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des genannten Natura 2000-Gebietes durch die Planung kommen kann. Die aufgeführten und schützenswerten Arten des EU-Vogelschutzgebietes „Leinetal bei Salzderhelden“ können im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die derzeitige Charakteristik der Fläche als Ruderalflur, durch die im unmittelbaren Umfeld gelegenen Gebäudekörper sowie dem nicht Vorhandensein geeigneter Lebensraumstrukturen wird deutlich, dass keine geschützten Lebensraumtypen noch Lebensräume für die geschützten Arten vorhanden.

Somit kann in Bezug auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes festgestellt werden, dass auch bei Realisierung der Planung der günstige Erhaltungszustand des Schutzgebietes langfristig stabil bleibt und das Fortbestehen der genannten Vogelarten in vollem Umfang



gewährleistet werden können. Es liegen daher bei baulicher Inanspruchnahme des Plangebietes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) vor.

Eine Verträglichkeitsvorprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu richten. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Klimaschutz

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Kleinklimatisch relevante Grünstrukturen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht entfernt. Die Planung führt zu neuen Versiegelungen, die jedoch auf ein Maß begrenzt werden. Auswirkungen auf das vorherrschende Klima sind durch die geringe Größe des Plangebietes jedoch nicht zu erwarten. Die Gesamtsituation des vorherrschenden Klimas wird durch die Planung unangetastet bleiben.

Klimaanpassung

Unter Klimaanpassung sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“

Durch den Klimawandel treten verstärkt Extremwetterereignisse wie beispielsweise Hitzewellen auf. Klimaanpassung bedeutet demnach Maßnahmen und Strukturen zu schaffen, die an Extremwetterereignisse angepasst sind.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung der überbaubaren Fläche und der Errichtung eines Cafégebäudes sollten Maßnahmen zur Klimaanpassung berücksichtigt werden, um den Folgen des Klimawandels, insbesondere zunehmenden Hitzewellen und Starkregenereignissen, entgegenzuwirken.

Es wird empfohlen, das Cafégebäude unter Berücksichtigung nachhaltiger Bauweisen zu planen. Eine energieeffiziente Bauweise, sowie die Verwendung klimafreundlicher Materialien könnten dazu beitragen, die Hitzebelastung zu reduzieren. Eine helle Fassadengestaltung könnte zudem helfen, die Aufheizung des Gebäudes zu verringern.

Zur Anpassung an Starkregenereignisse wäre eine möglichst wasserdurchlässige Gestaltung der Außenflächen vorteilhaft. Dies wird unterstützt durch die Festsetzung zur Versiegelungsbeschränkung. Entsiegelte oder begrünte Flächen könnten zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser beitragen. Auch die Nutzung von Regenwasser, beispielsweise zur Bewässerung oder Gebäudekühlung, wäre eine sinnvolle Ergänzung.

Darüber hinaus wäre es empfehlenswert, bestehende Grünflächen zu erhalten und, wo möglich, durch Neupflanzungen zu ergänzen, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Dies wird unterstützt durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken und durch die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung. Maßnahmen zur natürlichen Verschattung, etwa durch Bäume oder begrünte Pergolen, könnten zusätzlich zur Reduzierung der Hitzebelastung beitragen.

Durch die Berücksichtigung solcher Maßnahmen kann die Bebauungsplanänderung klimafreundlich gestaltet und an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.

7.5 Bewertung der Eingriffsintensität

Mit der Planung sind negative Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotoptypen sowie Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser verbunden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch den Bodenverlust durch Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen sowie den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens begründet. Boden geht unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar.

Hinsichtlich der Biotoptypen sind Beeinträchtigungen in erster Linie durch den Wegfall der Ruderalvegetation zu verzeichnen, die jedoch kleinflächig ist. Wertvolle Biotopstrukturen sind somit nicht betroffen.

Das Landschaftsbild wird sich nicht merklich verändern, da das Plangebiet bereits durch andere Gebäude umbaut ist. Lediglich aus dem Nahbereich wird die Planung sichtbar sein.

Allerdings entstehen durch die oben genannten Beeinträchtigungen keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung



erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

8 Städtebauliche Werte, Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.594 m². Dies stellt auch die Fläche des Baulands dar.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gesundheitsforum am Krankenhaus“, entstehen der Stadt Northeim keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Es entstehen keine Aufwendungen für die öffentliche Hand. Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

Northeim, den _____._____

Stadt Northeim

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)