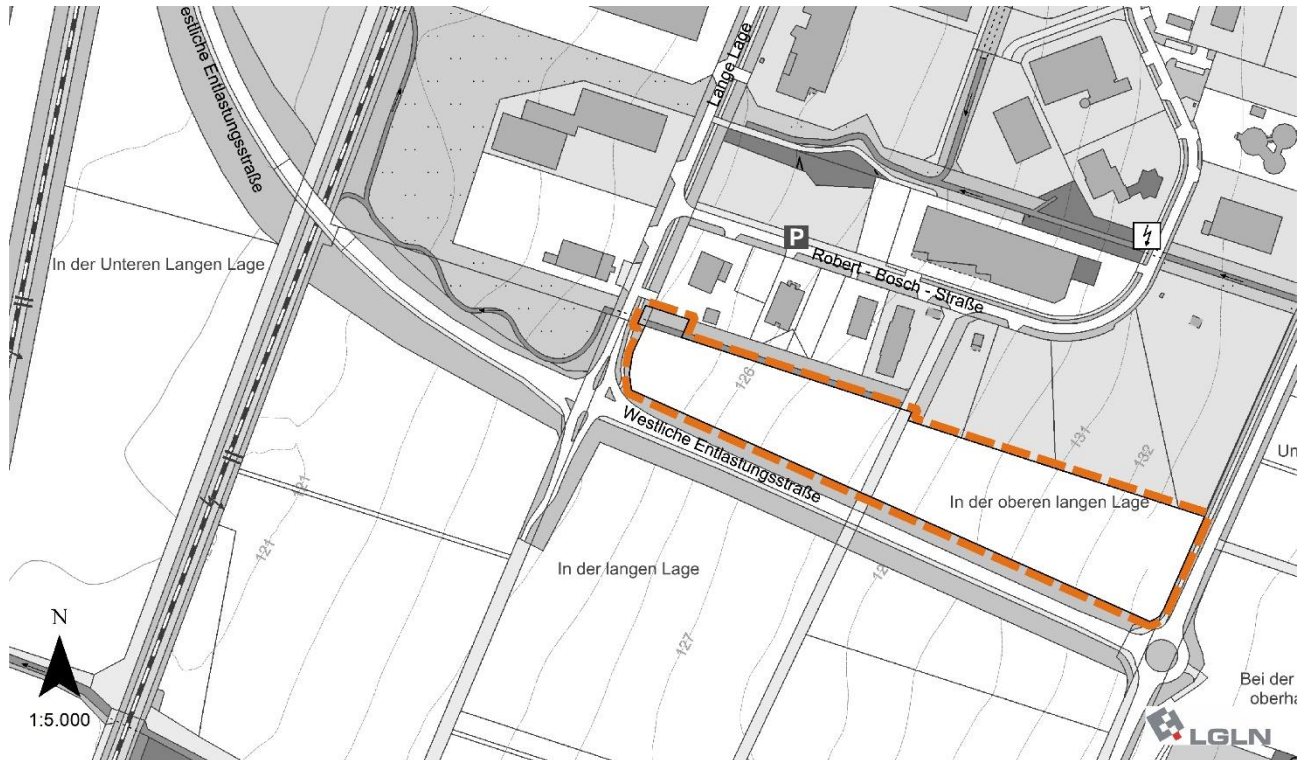


Stadt Northeim

Bebauungsplan NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“



Begründung

Entwurf

Erneute Veröffentlichung

Stand: 11.04.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

527 BP Begründung 2-e eöA

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“

Projektnummer: 527 BP Begründung 2-e eöA

Kommune: Stadt Northeim
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende: Jeremia Gessner, M.Sc.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle
Julia Peters, M.Sc.
Scarlette Brudniok, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahrensablauf	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3.1	Geltungsbereich	3
2.3.2	Bestand	5
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	7
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	8
3.1	Raumordnung	8
3.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2006	8
3.1.2	Entwurf zum Regionales Raumordnungsprogramm (2023)	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	11
3.4	Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz	13
3.5	Gutachten und Plangrundlagen	14
4	Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung	14
5	Planungsalternativen	16
5.1	Räumliche Alternativen	16
5.2	Inhaltliche Alternativen	17
5.3	Nullvariante	17
6	Festsetzungen	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.1.1	Zulässige und unzulässige Nutzungen	18
6.1.2	Verkaufsflächenbeschränkungen	19
6.1.3	Störfallbetriebe	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.1	Grundflächenzahl	21
6.2.2	Baumassenzahl	22
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	22
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	23
6.4	Verkehrsflächen	23
6.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	23



6.4.2	Private Straßenverkehrsfläche	24
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
6.5.1	Pflanzung einer einreihigen Strauch-Baumhecke (P1)	24
6.5.2	Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke (P2)	25
6.5.3	Entwicklung lockerer Gehölzstrukturen (P3)	25
6.5.4	Gärtnerische Gestaltung (P4)	26
6.5.5	Rückhaltung von Niederschlagswasser (M1)	26
6.5.6	Versiegelungsbeschränkungen (M2)	27
6.5.7	Externe Ausgleichsfläche – Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur (M3)	27
6.6	Sonstige Festsetzungen	29
6.6.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	29
6.6.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“	29
7	Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	30
7.1	Lage	30
7.2	Siedlungsentwicklung, Nutzung und Nutzungskonflikte	30
7.3	Orts- und Landschaftsbild	31
7.4	Verkehr und Mobilität	32
7.5	Ver- und Entsorgung	32
8	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	33
8.1	Zusammenfassung Umweltbericht	34
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	35
8.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	35
9	Hinweise	36
9.1	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	36
9.2	Dachbegrünung	36
9.3	Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	37
9.4	Artenschutz	37
9.5	Denkmalschutz	37
9.6	Gewässerschutz und wasserrechtliche Genehmigungen	39
9.7	Bodenschutz	40
9.8	Brandschutz	41
9.9	Baugrund	42
9.10	Kampfmittelverdacht	42

10 Städtebauliche Werte und Kosten 43

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild Northeimer Süden und Lage Plangebiet (NIBIS Kartenserver, 2023)	4
Abbildung 2	Lage des Plangebietes im Kontext der benachbarten Bebauungspläne NOM Nr. 91 und Nr. 105 A (Stadt Northeim - Geoportal Bauleitplanung, 2023, ohne Maßstab, genordet)	5
Abbildung 3	Blick von Nordwesten auf das Plangebiet, im Vordergrund Grünfläche und Graben bzw. spätere Zufahrt, im Hintergrund landwirtschaftliche Nutzung bzw. geplante Gewerbefläche (Eigene Aufnahme, Juli 2023)	6
Abbildung 4	Blick von Südosten auf das westliche Plangebiet, im Vordergrund die westliche Entlastungsstraße (Eigene Aufnahme, Juli 2023)	6
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem RROP 2006 des Landkreises Northeim mit Markierung des Plangebietes	8
Abbildung 6	Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2023 des Landkreises Northeim mit Markierung des Plangebietes	10
Abbildung 7	Darstellung des Plangebietes (Eingriff) im wirksamen FNP der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rot markiert), ohne Maßstab	11
Abbildung 8	Ausschnitt aus dem angrenzenden Bereich des BP NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des BP NOM Nr. 135	12
Abbildung 9	Ausschnitt aus dem angrenzenden Bereich des BP NOM Nr. 105 A „Westliche Entlastungsstraße, Abschnitt Süd, Änderung von Teilbereichen“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des BP NOM Nr. 135	12
Abbildung 10	Vorläufige Vorhabenplanung Neubau Niederlassung Northeim (Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG - Bauabteilung, Stand: 01.2024, ohne Maßstab, genordet)	15
Abbildung 11	Südwestansicht Vorhaben Neubau Niederlassung Northeim (Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG - Bauabteilung, Stand: 01.2024, ohne Maßstab)	16
Abbildung 12	Externe Ausgleichsfläche mit Änderungsmarkierung (ohne Maßstab)	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Auflistung der zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente (Quelle: Eigene Darstellung nach Tabelle 12 der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Northeim vom 13.04.2017)	19
Tabelle 2	Flächenbilanz Bebauungsplan	43

ANHANG

Anhang 1	Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (Juli 2024): Faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Einschätzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Northeim	
----------	---	--

1 Vorbemerkungen

Mit dieser Unterlage wird eine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Dauer der erneuten Veröffentlichung wird gemäß § 4a (3) BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Zudem wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ergänzten Teilen der Planunterlagen abgegeben werden können. Alle Stellen, die ergänzt sind, sind **farbig in rot und fett** markiert. Alle Stellen, die gestrichen werden, sind ~~farbig in rot und durchgestrichen~~ markiert. In Teil E des Planteils zur externen Ausgleichsfläche werden veränderte Darstellungen der Planzeichnung zur externen Ausgleichsfläche durch eine sogenannte **Änderungswolke rot** umrahmt.

Neu in dem geänderten Entwurf zur erneuten Veröffentlichung und Trägerbeteiligung ist die Anpassung der Festsetzung und entsprechenden Begründung zum Ausschluss von Störfallbetrieben zugunsten der Zulässigkeit einer Propangasabfüllung. Außerdem wurden die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geringfügig angepasst und ergänzt. Im Bereich des Ausgleichsbebauungsplanes erfolgte zudem eine marginale Verschiebung der Ausgleichsfläche in Richtung Osten. Die im Rahmen der Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind soweit erforderlich in die Hinweise auf dem Planteil und in Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ in der Stadt Northeim 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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- 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 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis zum __.__.____ beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis __.__.____ beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes und der Begründung nebst Umweltbericht wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis zum __.__.____ erneut beteiligt.

Der Rat der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG beabsichtigt ihre Northeimer Niederlassung an die Lange Lage in Northeim zu verlagern. Am neuen Standort an der Westumgehung sollen durch die VISKA Real Estate GmbH & Co KG als Bauherrin eine Tankstelle mit Shopgebäude sowie ein Bürogebäude, eine Lagerhalle, ein LKW-Belade- und Waschplatz, **eine Propangasabfüllung** sowie PKW- und LKW-Stellplätze errichtet werden. Außerdem sind weitere Flächen für potentielle Erweiterungsbedarfe und/oder andere Gewerbebetriebe vorgesehen.



Die betroffene Fläche am Südrand Northeims liegt im unbeplanten Außenbereich zwischen dem Industriegebiet am Speckweg im Norden und der westlichen Entlastungsstraße im Süden. Neben den für die Bebauung vorgesehenen Flurstücken 50/3, 82/3 und 87/4 werden zur Verkehrsanbindung an die Straße Lange Lage auch Teile der Flurstücke 51/10 und 89/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim, einbezogen.

2.2 Planungserfordernis

Die betroffene Fläche liegt größtenteils im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB und grenzt unmittelbar an die Bebauungspläne NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ im Norden und NOM Nr. 105 A „Westliche Entlastungsstraße, Abschnitt Süd, Änderung von Teilbereichen“ im Süden an (siehe Abbildung 2). Um den verkehrlichen Anschluss der Fläche sicherzustellen, muss die neue Planung einen kleinen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes NOM Nr. 91 überplanen. Im Süden werden aufgrund der Flurstücksaufteilungen auch Teilbereiche des Bebauungsplanes NOM Nr. 105 A überplant.

Zur Baurechtssetzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Neben der Umweltprüfung wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Geltungsbereich

Bebauungsplan NOM 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“
Eingriffsbebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Südrand der Stadt Northeim (siehe Abbildung 1) und umfasst vollständig die Flurstücke 50/3, 82/3 und 87/4 sowie Teile der Flurstücke 51/10 und 89/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim. Insgesamt hat das Plangebiet des Eingriffsbebauungsplanes eine Größe von ca. 2,36 ha.

Die maßgebende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.





Abbildung 1 Luftbild Northeimer Süden und Lage Plangebiet (NIBIS Kartenserver, 2023)

Ausgleichsbebauungsplan

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 64 der Flur 13, Gemarkung Northeim, mit einer Flächengröße von 0,57 ha (5.734 m²).

Die Fläche östlich der Stadt Northeim wird derzeit als Grünland genutzt und im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahme zu einer feuchten Hochstaudenflur entwickelt (siehe Kapitel 6.5.7).

Überplanung des angrenzenden Bebauungsplanes NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“

Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ wird im Bereich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ befindlichen Teilstücke der Flurstücke 51/10 und 89/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim, überplant (siehe Abbildung 2). Dieser als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnen“, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie als Wasserfläche definierte Bereich soll fortan als öffentliche und private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, um die Erschließung der geplanten Gewerbefläche realisieren zu können.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gelten für die betroffenen Bereiche der Flurstücke 51/10 und 89/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim, die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“.

Überplanung des angrenzenden Bebauungsplanes NOM Nr. 105 A „Westliche Entlastungsstraße, Abschnitt Süd, Änderung von Teilbereichen“

Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan NOM Nr. 105 A „Westliche Entlastungsstraße, Abschnitt Süd, Änderung von Teilbereichen“ wird im Bereich der im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ befindlichen Teilstücke der Flurstücke 50/3, 82/3 und 87/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim, überplant (siehe Abbildung 2). Diese als Straßenverkehrsfläche und als öffentliche Grünflächen mit der Pflanzmaßnahmenkennzeichnung B definierten Bereiche sollen fortan durch den Bebauungsplan Nr. 135 überplant und als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche, jeweils mit Anpflanzmaßnahme überlagert, festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan 105 A vorgesehene Errichtung einer westlichen Entlastungsstraße für die Stadt Northeim ist inzwischen erfolgt und straßenbegleitende Grünflächen und Radwege wurden angelegt. Aufgrund späterer Anpassungen der Straßenplanung sind die Flächen aber teilweise anders lokalisiert als im Bebauungsplan vorgesehen. Für die Umsetzung der im Bebauungsplan BP 105 A festgesetzten Maßnahmen (Straßenbegleitgrün), war nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplanes notwendig, sodass nun Flächen überplant werden, um die Ortsrandeingrünung des Gewerbes zu verwirklichen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gelten für die betroffenen Bereiche der Flurstücke 50/3, 82/3 und 87/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim, die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“.

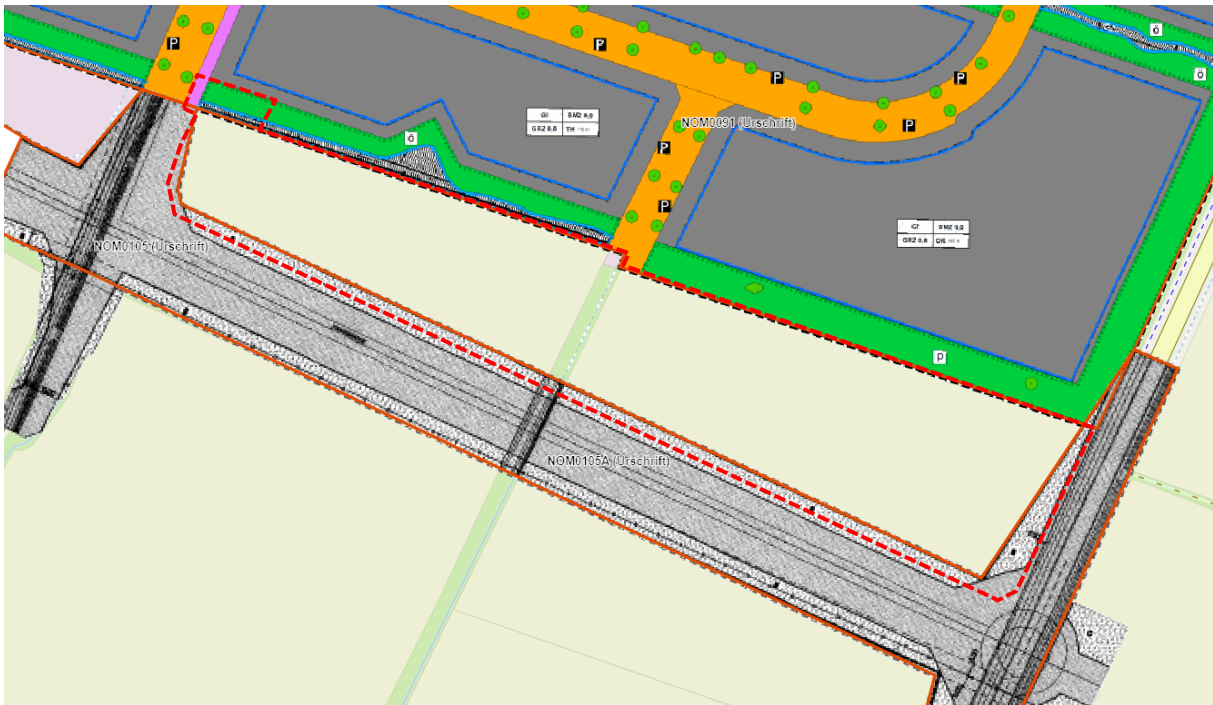


Abbildung 2 Lage des Plangebietes im Kontext der benachbarten Bebauungspläne NOM Nr. 91 und Nr. 105 A (Stadt Northeim - Geoportal Bauleitplanung, 2023, ohne Maßstab, genordet)

2.3.2 Bestand

Derzeit wird das Plangebiet zu weiten Teilen (Flurstücke 50/3, 82/3 und 87/4) als Ackerfläche genutzt. Im Nordwesten wird die zukünftige Zufahrt der Gewerbefläche (Teile der Flurstücke 51/10 und 89/4) als Fuß- und Radweg sowie als Grünfläche und Entwässerungsgraben genutzt (siehe Abbildung 3). Während sich östlich der Bundesstraße 3 und südlich der westlichen Entlastungsstraße (siehe Abbildung 4) weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, wird die Fläche westlich der Straße Lange Lage als Grün- und Wasserfläche ge-

nutzt. Nördlich wird das Plangebiet von einer schmalen Grün- und Wasserfläche sowie anschließenden kleineren Gewerbebetrieben im Industriegebiet des Bebauungsplanes NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ umgrenzt.



Abbildung 3 Blick von Nordwesten auf das Plangebiet, im Vordergrund Grünfläche und Graben bzw. spätere Zufahrt, im Hintergrund landwirtschaftliche Nutzung bzw. geplante Gewerbefläche (Eigene Aufnahme, Juli 2023)

Das Gelände des Plangebietes steigt von Westen nach Osten hin leicht an. Der westliche Teil liegt auf etwa 124 m ü NHN, der östliche auf etwa 133 m ü NHN.



Abbildung 4 Blick von Südosten auf das westliche Plangebiet, im Vordergrund die westliche Entlastungsstraße (Eigene Aufnahme, Juli 2023)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Northeim beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ die planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes an der Straße Lange Lage in Northeim. Ziel ist die Umsetzung eines Vorhabens der VISKA Real Estate GmbH & Co KG zur Errichtung einer Niederlassung der Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG mit Bürogebäude, Lagerhalle, LKW-Belade- und Waschplatz sowie PKW- und LKW-Stellplätzen und einer Tankstelle mit Shopgebäude. Weitere Gewerbeflächen sind zur potentiellen Betriebserweiterung und zur Bereitstellung für weitere Gewerbebetriebe vorgesehen.

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, in dem sich Gewerbebetriebe ansiedeln bzw. erweitern können.
- Erweiterung des Gewerbegebietes, um Platz für Betriebserweiterungen, -ansiedlungen oder -verlagerungen zur Verfügung zu stellen sowie Arbeitsplätze zu schaffen und dauerhaft zu sichern.
- Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region.
- Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau), um die rechtliche Grundlage für die Bebauung zu schaffen.
- Durch fachgerechte Regenrückhaltmaßnahmen soll der durch die zusätzliche Flächenversiegelung entstehende Niederschlagswasserabfluss auf den natürlichen Oberflächenabfluss begrenzt werden.
- Sicherstellung einer angemessenen verkehrlichen Anbindung des erweiterten Gewerbegebiets.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Die Belange des Artenschutzes sollen durch ein faunistisches Gutachten gewürdigt werden.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.
- In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan einem übergemeindlichen Anpassungsgebot. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen demnach mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Northeim (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietspezifische Planungsziele konkretisiert.

3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2006

Im Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2006 sind für die Stadt Northeim und das Plangebiet folgende Aussagen und Darstellungen (siehe Abbildung 5) getroffen worden:

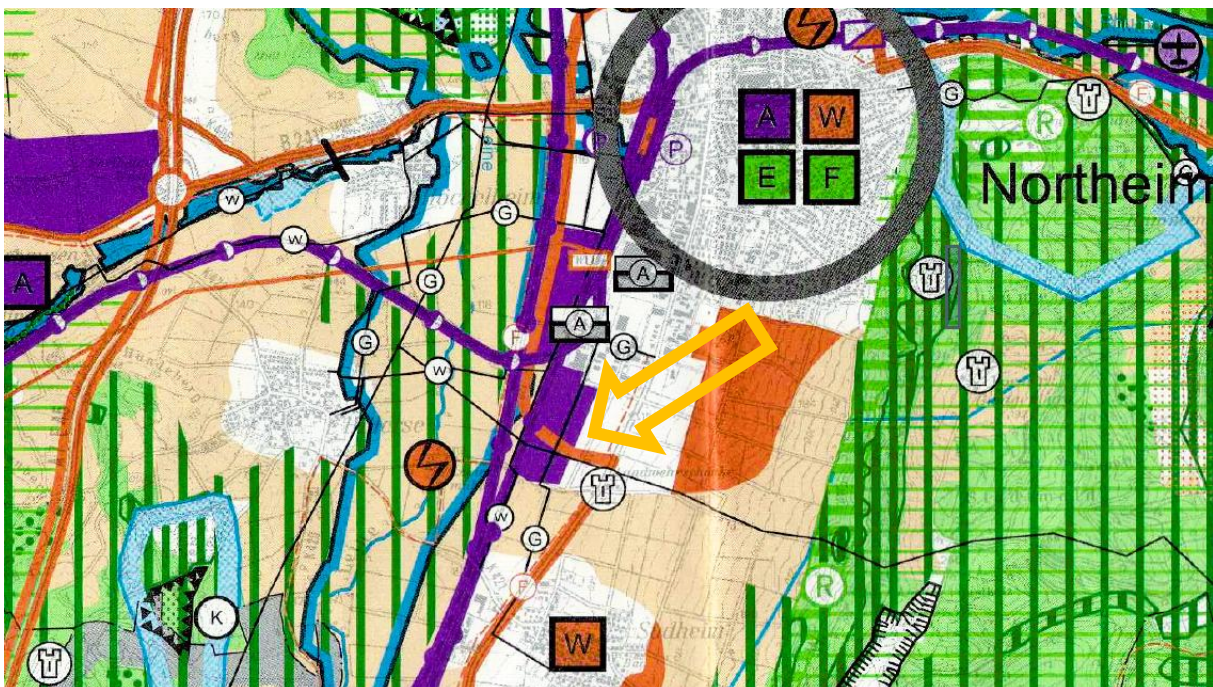


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem RROP 2006 des Landkreises Northeim mit Markierung des Plangebietes

- Plangebiet:
 - Vorranggebiet für Industrielle Anlagen
 - Siedlungsfläche

- Direkt angrenzend:
 - westlich: Rohrfernleitung Gas
 - südlich: Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung
 - östlich: Regional bedeutsamer Radweg
- Stadt Northeim:
 - Mittelzentrum
 - Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
 - Standort mit den besondere Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dies gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung. Das trifft in dem vorliegenden Fall zu.

Es werden mit der beabsichtigten Entwicklung keine Konflikte mit den Vorgaben und Festlegungen der Raumordnung gesehen.

3.1.2 Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm (2023)

Derzeit stellt der Landkreis Northeim sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf. Mit dem Entwurf (Stand: Kreistagsbeschluss 15.09.2023) liegen neue, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die gem. § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sog. „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen sind. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2023 (RROP 2023) des Landkreises Northeim erfolgt für das Plangebiet die Festlegung als zentrales Siedlungsgebiet des Mittelzentrums und Vorranggebiets Tourismusschwerpunkt Northeim. Im Verlauf der westlich angrenzenden Straße Lange Lage sowie südlich der angrenzenden Entlastungsstraße verlaufen zwei Vorranggebiete Rohrfernleitungstrasse. Die östlich verlaufende B3 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt (siehe Abbildung 6).

Bei raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben sollen soziale, umweltrelevante und wirtschaftliche Belange betrachtet und bewertet werden. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll der Erhalt oder die Verbesserung der spezifischen Stärken und Potenziale des Landkreises und seiner Kulturlandschaft im Harzweserland angestrebt werden. Die im Integrierten Klimaschutzkonzept für den Landkreis Northeim definierten Ziele und Handlungsschwerpunkte sollen durch die Instrumente der Raumordnung unterstützt werden.

Angesichts der Lage innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebietes ist die vorliegende Planung mit der festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar. Somit werden keine erheblichen Konflikte mit den Darstellungen des RROP-Entwurfes 2023 gesehen.

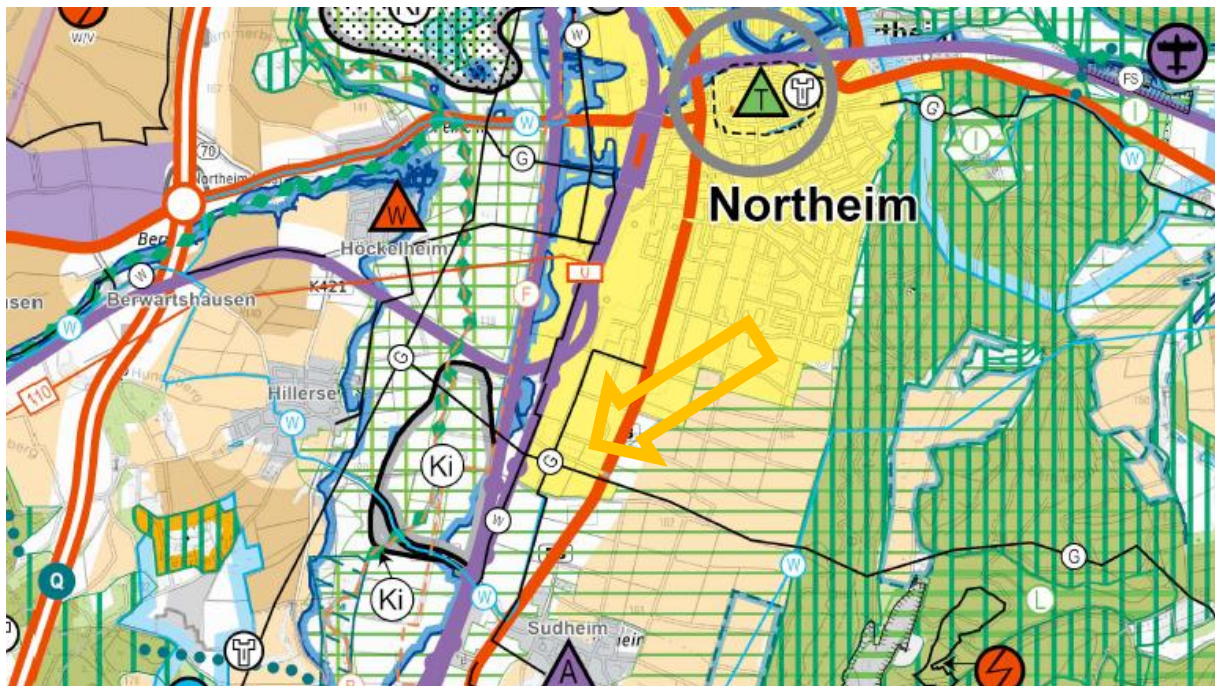


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2023 des Landkreises Northeim mit Markierung des Plangebietes

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP), der für das gesamte Gemeindegebiet die langfristigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Northeim stammt aus dem Jahr 2005, er stellt die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Stadt Northeim dar. Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 7). Südlich angrenzend verläuft die westliche Entlastungsstraße und östlich die B3 (Göttingen – Northeim), welche als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind. Am südlichen und westlichen Plangebietsrand befinden sich Ferngasleitungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Westlich ist im Verlauf der Straße Lange Lage zudem eine Wasserleitung dargestellt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. In rund 200 m Entfernung in westlicher Richtung ist die Bahnstrecke Göttingen - Northeim als Bahnanlage gekennzeichnet.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan lässt sich damit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird erfüllt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird den Vorgaben des §1 (3) BauGB zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Der Bebauungsplan dient der konkreten Umsetzung und verbindlichen Festlegung eines Gewerbegebietes und seiner Ausgestaltung auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche.

Die Fläche des Ausgleichsbebauungsplanes östlich der Stadt Northeim ist im Flächennutzungsplan als Suchraum für Kompensationsflächen und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die vorgesehene Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur entspricht somit den dargestellten Flächennutzungen.

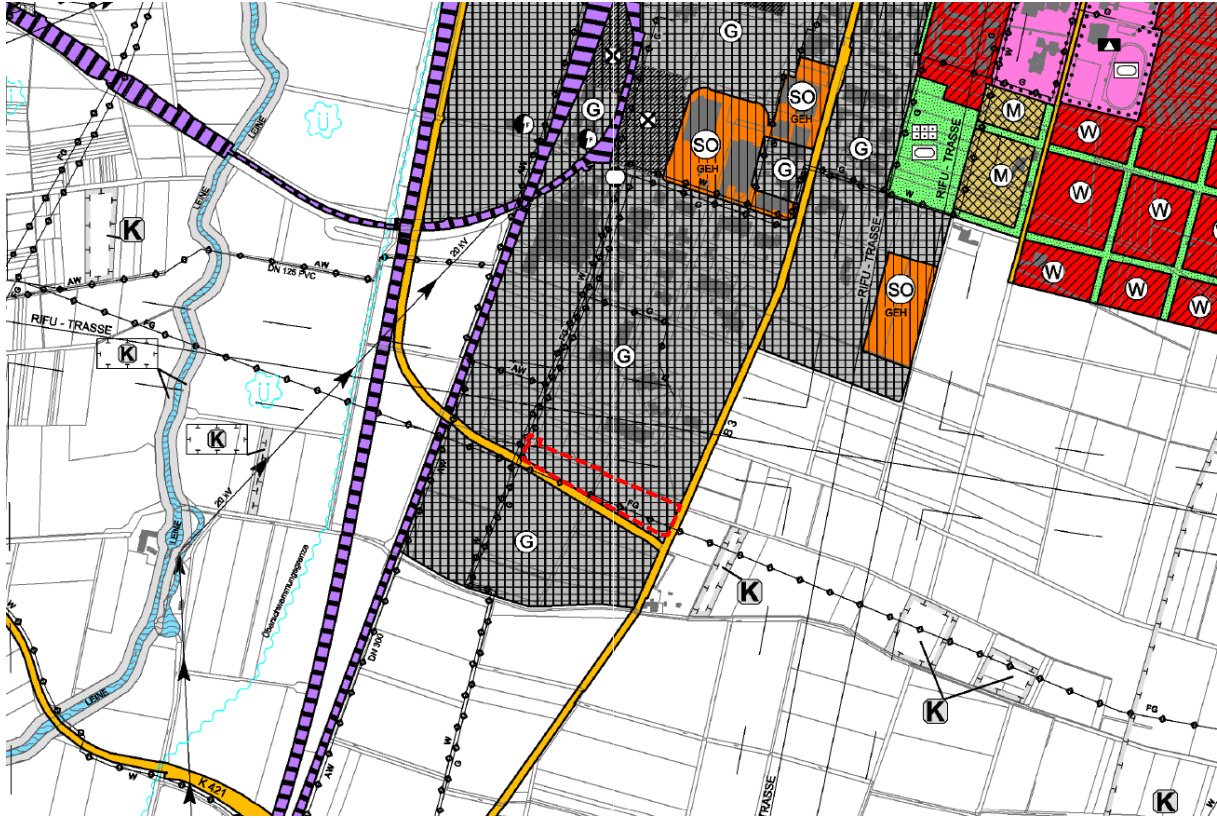


Abbildung 7 Darstellung des Plangebietes (Eingriff) im wirksamen FNP der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rot markiert), ohne Maßstab

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“

Nördlich des Plangebietes liegt der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, industriell nutzbare Flächen in der Stadt Northeim zu schaffen. Für das nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ angrenzende Industriegebiet wurden eine Baumassenzahl von 9,0 und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Die Höchstgrenze der Oberkante baulicher Anlagen liegt im nordwestlich angrenzenden Bereich bei einer Höhe von 142 m ü. NHN und im nordwestlichen Bereich bei 149 m ü. NHN (siehe Abbildung 8).

Inzwischen wurde das Gewerbegebiet vollständig erschlossen und weite Teile der Baugrundstücke bebaut. Durch den Bebauungsplan NOM Nr. 135 wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 91 überplant (siehe Kapitel 2.3.1).

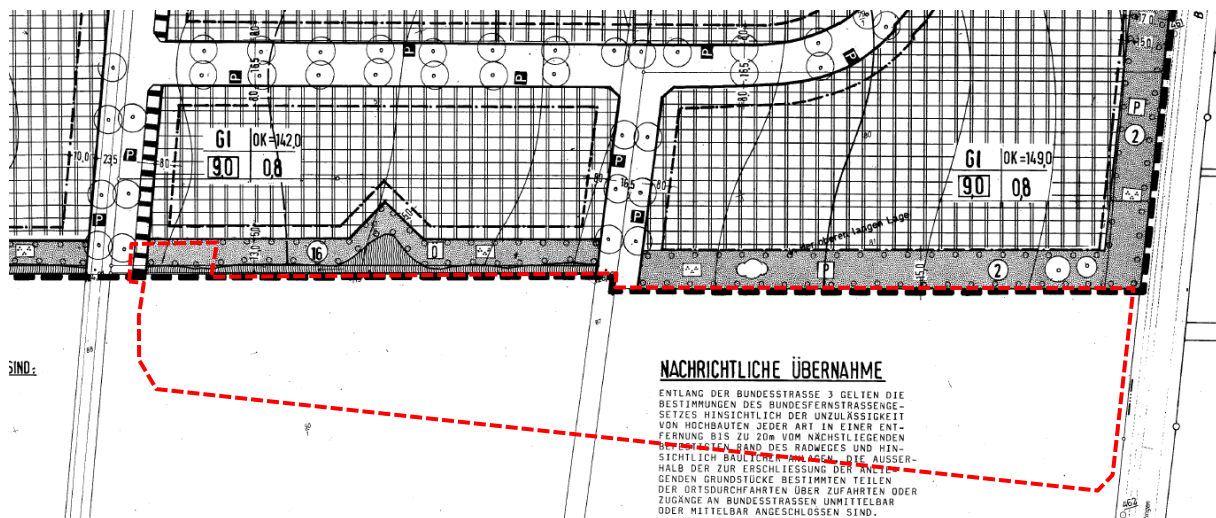


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem angrenzenden Bereich des BP NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des BP NOM Nr. 135

Bebauungsplan NOM Nr. 105 A „Westliche Entlastungsstraße, Abschnitt Süd, Änderung von Teilbereichen“

Östlich, südlich und westlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ an den Geltungsbereich des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes NOM Nr. 105 A „Westliche Entlastungsstraße, Abschnitt Süd, Änderung von Teilbereichen“ an. Dieser Nachbarbebauungsplan verfolgte das Ziel, den bestehenden Bebauungsplan für den südlichen Abschnitt der Westumfahrung in Teilbereichen zu überplanen und an aktualisierte Planungen zur Anbindung der Entlastungsstraße an die B3 sowie die Straße Lange Lage anzupassen. Darin wurde westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 eine Straßenverkehrsfläche für die Straße Lange Lage und südlich sowie östlich eine die Entlastungsstraße und die B3 begleitende Grünfläche mit Maßnahmenkennzeichnung festgesetzt (siehe Abbildung 9). Diese sah eine Einsaat und Sukzession sowie die Pflanzung von Einzelsträuchern vor.

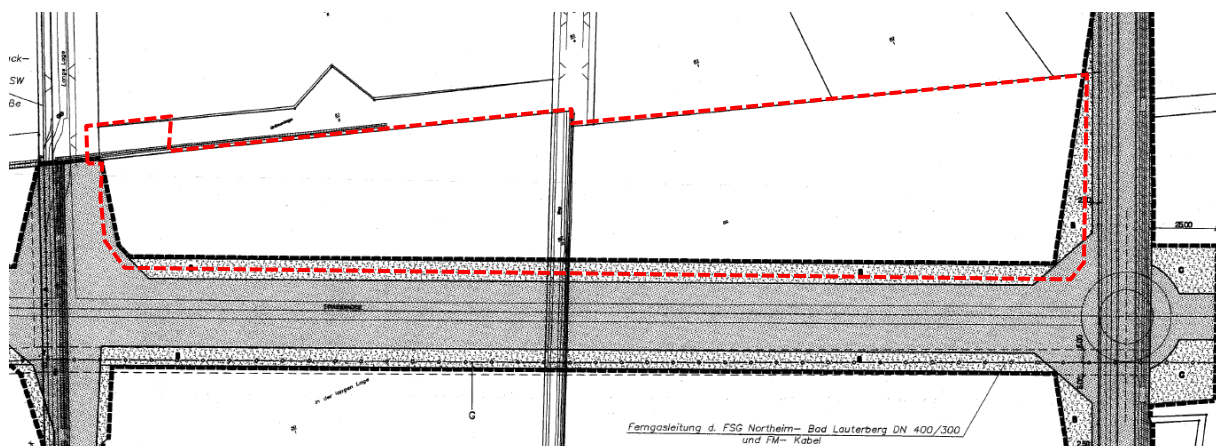


Abbildung 9 Ausschnitt aus dem angrenzenden Bereich des BP NOM Nr. 105 A „Westliche Entlastungsstraße, Abschnitt Süd, Änderung von Teilbereichen“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des BP NOM Nr. 135

Inzwischen ist die vorgesehene Errichtung der westlichen Entlastungsstraße für die Stadt Northeim erfolgt. Straßenbegleitende Grünflächen und Radwege wurden angelegt. Durch den Bebauungsplan NOM Nr. 135 werden kleinere Teilbereiche des Bebauungsplanes NOM Nr. 105 A überplant (siehe Kapitel 2.3.1).

3.4 Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem vorrangigen Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden grundlegend überarbeitet. Dabei wurde ausdrücklich der Vorrang der Innenentwicklung festgelegt, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. Dieser Grundsatz wird in § 1 (5) des BauGB deutlich hervorgehoben und besagt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollte. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine konkrete Standortverlagerung und -erweiterung einer seit Jahren bestehenden Niederlassung der Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG innerhalb der Stadt Northeim. Die Erweiterung der vorhandenen Betriebsflächen in der Güterbahnhofstraße ist aufgrund der räumlich beschränkten Expansionsmöglichkeiten nicht möglich. Daher ist ein Ausweichen auf einen anderen Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht unabdingbar. Möglichkeiten, die beabsichtigte Betriebsentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu realisieren, sind aufgrund der erforderlichen Flächenbedarfe nicht gegeben. Eine Nachnutzung des bisherigen Betriebsstandortes in der Güterbahnhofstraße wird derzeit durch die Verwaltung der Stadt Northeim geprüft und vermittelt.

Für das Plangebiet am südlichen Stadtrand wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, die mit einer Flächengröße von ca. 2,2 ha als relativ kleinflächig eingestuft werden kann und durch ihre Umnutzung keine signifikant negativen Auswirkungen auf die vorherrschende Agrarstruktur besitzt. Außerdem ist die landwirtschaftlich genutzte Planfläche im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche, die bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, stellt die tragfähigste Möglichkeit dar, gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen und ist dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar. Die umliegenden Agrarstrukturen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weiterhin in ihren Funktionen nicht eingeschränkt.

Die Stadt Northeim kommt daher ihrer Aufgabe nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten und der vorhandenen Nachfrage nach einer sofort verfügbaren Gewerbefläche nachzukommen.

3.5 Gutachten und Plangrundlagen

Für die Erstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ werden unterschiedliche Unterlagen zusammengeführt. Sie dienen der Erfassung des Bestandes sowie der Analyse der Auswirkungen der Planung.

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Dieser hat im Sommer 2023 bereits erste Ergebnisse geliefert, weitere Untersuchungen wurden 2024 durchgeführt, Ergebnisse liegen seit Juli 2024 vor. Diese sind im Umweltbericht dokumentiert. Das Gutachten ist zudem der Begründung als Anhang beigefügt.

Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wird ein Umweltbericht erstellt, der der Begründung des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigelegt ist.

4 Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung

Die städtebaulichen Überlegungen zum Neubau einer Niederlassung der Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG basieren auf einem vorläufigen Lageplan-Entwurf (siehe Abbildung 10) der hauseigenen Bauabteilung des Mineralölhandelsunternehmens **aus dem Januar 2024**. Dieser wird im Folgenden näher erläutert.

Das Konzept für die Fläche nördlich der Northeimer Westumgehung zwischen der Straße Lange Lage im Westen und der B3 im Osten sieht die Neuansiedlung einer Niederlassung des Unternehmens mit einer auf dem Grundstück integrierten öffentlichen Tankstelle vor.

Die Grundlagenplanung zeigt die vorgesehene Erschließung, Bebauung und Organisation des Plangebietes mit Bürogebäude, Lagerhalle, LKW-Belade- und Waschplatz sowie PKW- und LKW-Stellplätzen und einer Tankstelle mit Shopgebäude sowie Tankplätzen für PKW und LKW. Dabei wird das Grundstück in einen öffentlichen und einen betriebsinternen Bereich sowie einen Bereich für Betriebserweiterungen und/oder weitere Gewerbeflächen unterteilt (siehe Abbildung 11). Die für den Niederlassungsneubau der Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG vorgesehenen westlichen und mittleren Bereiche werden über eine 10,5 m breite Zufahrt im



Nordwesten von der Straße Lange Lage erschlossen. Für die interne Erschließung dieser Flächen besteht kein Erfordernis Verkehrsflächen festzusetzen. Für mögliche Gewerbeansiedlungen im östlichen Teilbereich besteht zudem die Möglichkeit einer Erschließung über die im nördlichen Nachbarbebauungsplan Nr. 91 festgesetzte und bis dato nicht ausgebaute Straßenverkehrsfläche zwischen Plangebiet und Robert-Bosch-Straße.

Der vordere bzw. westliche Abschnitt des Plangebietes sieht eine öffentliche Tankstelle vor, welche neben einem zentralen Shop-Gebäude mit Betriebshof und Terrasse auch verschiedene Tankplätze für PKW und LKW beinhaltet. Außerdem stellt der Lageplan in diesem Bereich zwei LKW-, acht PKW- und vier Ladestellplätze sowie die Einfahrt zum mittleren bzw. hinteren Grundstücksbereich vor.

Im betriebsinternen mittleren Bereich sind im Norden ein Gebäude mit Büroräumen und Lagerhalle sowie fünf oberirdischen Mineralöltanks vorgesehen. Im östlichen Bereich werden rund 16 LKW-Stellplätze und im südlichen Bereich rund 30 PKW-Stellplätze eingeplant. Aufgrund aktueller Planungen und Abstimmungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Gebiet, wird in diesem Bereich auch eine Ringleitung vorgesehen, welche von hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist (siehe Kapitel 6.6.1). Aus diesem Grund ist derzeit eine Anpassung der Planungen in diesem Bereich vorgesehen.

Im östlichen Teil des Plangebietes stehen weitere rund 10.200 m², welche bislang nicht von der Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG überplant wurden, zur Verfügung. Entlang der Bundesstraße 3 soll ein Teil dieses Bereiches als Grünfläche angelegt werden. Die verbleibenden unbepflanzten Bereiche zwischen den LKW-Stellplätzen und der Grünfläche sollen für mögliche Erweiterungen der Niederlassung und/oder eine Nutzung durch weitere Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Abhängig vom vorliegenden Bebauungsplanentwurf und den späteren Fassungen ist die Konzeptplanung der Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG weiter anzupassen, um eine Bebauungsplankonforme Entwicklung des Gebietes sicherzustellen.

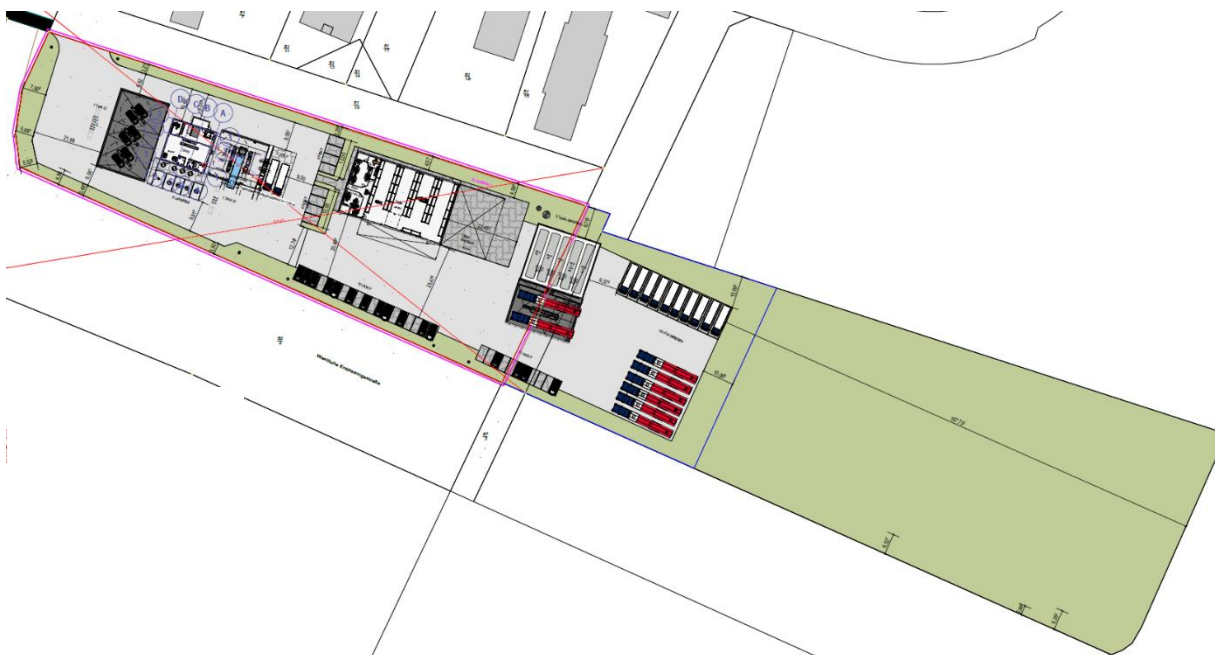


Abbildung 10 Vorläufige Vorhabenplanung Neubau Niederlassung Northeim (Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG - Bauabteilung, Stand: 01.2024, ohne Maßstab, genordet)

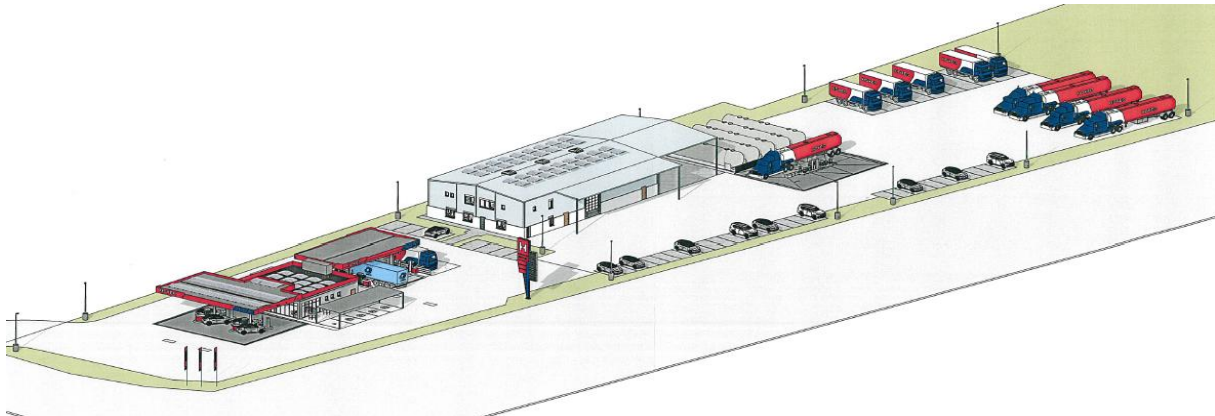


Abbildung 11 Südwestansicht Vorhaben Neubau Niederlassung Northeim
(Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG - Bauabteilung, Stand: 01.2024, ohne Maßstab)

5 Planungsalternativen

5.1 Räumliche Alternativen

Der Standort und das Vorhaben beziehen sich auf einen klar definierten Bereich, der unmittelbar an ein bereits erschlossenes Gewerbegebiet grenzt. Die gewerblichen Bauflächen in der Stadt Northeim sind weitgehend belegt. Neuausweisungen wurden in der Vergangenheit zwar angestrebt (IG West / Schuhstraße Sudheim), konnten jedoch nicht abgeschlossen werden. Somit stehen faktisch so gut wie keine Reserveflächen für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird beabsichtigt, eine Fläche, die bisher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stand, planungsrechtlich zu sichern, ein Gewerbegebiet zu schaffen und eine behutsame und geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes zu ermöglichen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets sind weitgehend ausgeschöpft. Aus diesem Grund ist es unvermeidlich, neue Gewerbegrundstücke in unmittelbarer Nähe zu erschließen. Gerade für die vorgesehene Teilnutzung als öffentliche Tankstelle ist die Lage an der westlichen Entlastungsstraße prädestiniert. Außerdem birgt das Plangebiet den Vorteil, im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen zu sein. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich. Ohne diese Planung wäre es unmöglich, angemessen auf Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche von Gewerbetreibenden zu reagieren. Eine Unterlassung der Umsiedlung würde die betriebliche Entwicklung am Standort Northeim erheblich einschränken. Das derzeitige Betriebsgelände verfügt nicht über ausreichend Freiflächen, um neue Betriebsgebäude, weitere Lagermöglichkeiten und neue LKW- sowie PKW-Stellplätze zu schaffen.

Nach sorgfältiger Abwägung von Alternativen ist die Stadt Northeim in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu dem Schluss gekommen, dass die Ausweisung des neuen Baugebiets die tragfähigste Option für die Umsiedlung der Firmenniederlassung und die Erweiterung des Gewerbegebiets darstellt. Ein Verzicht auf die Erweiterung würde bedeuten, dass die Stadt Northeim die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze versäumt und

zusätzliche Investitionen in den Standort behindert. Die vorliegende Bauleitplanung betrifft die Umsiedlung und gleichzeitige Erweiterung einer etablierten Northeimer Niederlassung der Wilhelm Hoyer B.V. & Co. KG, einem der größten konzernunabhängigen Energieunternehmen in Deutschland. Aufgrund begrenzter räumlicher Expansionsmöglichkeiten kommt nur eine Erweiterung in Verbindung mit einer Umsiedlung an den neuen Standort in Frage. Andere realistische räumlichen Planungsalternativen bestehen nicht (siehe auch Kapitel 3.4).

5.2 Inhaltliche Alternativen

Städtebaulich ist das Plangebiet so gelegen, dass der Erschließungsaufwand möglichst gering ist. Diesbezügliche Alternativen wären mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbunden. Die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wäre auch durch die Ausweisung eines Mischgebietes möglich. In einem Mischgebiet wären Wohnnutzungen zulässig. Dies würde, durch erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz und aufgrund störfallrechtlicher Belange im Zusammenhang mit bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht zielführend sein, um die vorgesehenen Betriebe und Anlagen in diesem Bereich unterbringen zu können. Ohnehin sind im Plangebiet keine Wohnnutzungen vorgesehen.

Eine Neuansiedelung von Gewerbebetrieben wäre auch in einem Industriegebiet möglich. Dort können sich jedoch gem. § 9 BauNVO auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansiedeln. Im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Westumfahrung sowie der Lage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, wurde sich jedoch für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entschieden. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ein wichtiger Aspekt der Planung betrifft die Gestaltung der Grünbereiche an den Plangebietsrändern. Es ist geplant, entlang aller Plangebietsränder Grünstreifen vorzusehen, welche einen sanften Übergang zur angrenzenden freien Landschaft schaffen. Dadurch entsteht eine geordnete und ästhetisch ansprechende städtebauliche Abgrenzung des Gewerbegrundstückes gegenüber den angrenzenden Nutzungen. Angesichts der Zielstellung zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden keine alternativen Anordnungen der Grünflächen in Betracht gezogen.

5.3 Nullvariante

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ könnte das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, ohne dass es zu einem Eingriff in den Boden oder das Landschaftsbild käme. Allerdings würde dies bedeuten, dass eine Umsiedlung und Erweiterung der Hoyer-Niederlassung Northeim am vorgesehenen Standort nicht realisiert werden könnte, da die geplante Nutzung kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB darstellt.

Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans unerlässlich, um das Plangebiet für angemessene gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung zu stellen. Dies schafft auch einen positiven wirtschaftlichen Impuls für die Stadt Northeim und sichert Arbeitsplätze vor Ort.

Angesichts dieser Situation ist die Nullvariante als nicht zielführend anzusehen.



6 Festsetzungen

Die Stadt Northeim plant auf Grundlage des Konzeptes einen Angebotsbebauungsplan zu erstellen.

Ziel ist es, den in § 30 BauGB genannten Mindestanforderungen an qualifizierte Bebauungspläne zu genügen. Demzufolge sollen mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie örtliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Es werden Festsetzungen aus dem Katalog gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) angewendet. Zur Realisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes sowie zur Optimierung des Plangebietes werden ergänzend weitere Festsetzungen getroffen, um die gewünschte Umsetzung erreichen zu können.

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne *„eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung im Plangebiet sowie zur Erreichung der Ziele werden in Ausführung des § 1 (3) BauGB im Folgenden Festsetzungen beschrieben, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Die getroffenen Festsetzungen und deren Notwendigkeiten haben städtebauliche Hintergründe und ergeben sich anhand von Aspekten des Umweltberichtes, der Belange von Natur und Landschaft und den Aussagen der Fachgutachten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Zulässige und unzulässige Nutzungen

Das Gebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Von den unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten

Da das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wie Tankstellen und Firmenniederlassungen vorgesehen ist, wird bereits mit einem erhöhten Aufkommen an Individualverkehr im Gebiet gerechnet. Da auch Vergnügungsstätten in der Regel ein hohes Aufkommen von Individualverkehr auslösen, sollen diese im Gebiet ausgeschlossen werden. Für Vergnügungsstätten stehen geeignetere Flächen an anderen Stellen des Stadtgebietes zur Verfügung.

6.1.2 Verkaufsflächenbeschränkungen

Die zulässige Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes beträgt betriebsübergreifend insgesamt maximal 800m². Dies lässt sich darin begründen, dass das Gebiet nicht in Konkurrenz mit der Innenstadt von Northeim und weiteren Nahversorgungszentren im Stadtgebiet treten soll. Dazu wird die Entstehung von Einzelhandelsgroßprojekten oder großflächigen Einzelhandelsagglomerationen im Gebiet durch die Verkaufsflächenbeschränkung verhindert. Eine Prüfung der Zulässigkeit von neuen Einzelhandelsgroßprojekten gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP Niedersachsen 2022 ist daher nicht erforderlich. Außerdem wird zum Schutz der Nahversorgungszentren eine 10%-Flächenbeschränkung für die in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Northeim vom 13.04.2017 definierten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (siehe Tabelle 1) festgesetzt.

Tabelle 1 Auflistung der zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente
(Quelle: Eigene Darstellung nach Tabelle 12 der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Northeim vom 13.04.2017)

Zentrenrelevante Sortimente		Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Augenoptik • Bekleidung (ohne Sportbekleidung) • Bücher • Computer (PC-Hardware und - Software) • Drogeriewaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Medizinische und orthopädische Geräte • Musikinstrumente und Musikalien • Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren • Parfümerieartikel/ Kosmetik 	<ul style="list-style-type: none"> • (Schnitt-) Blumen • Nahrungs- und Genussmittel • Pharmazeutische Artikel (Apotheke) • Zeitungen/ Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente		Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Elektrokleingeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haus-/ Bett-/ Tischwäsche • Hausrat • Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) • Kinderwagen • Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren • Sportartikel (inkl. Sportbekleidung), Sportkleingeräte • Telekommunikationsartikel • Uhren / Schmuck • Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) • Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände 	

6.1.3 Störfallbetriebe

Zum Schutz der **Bundesstraße B3 als schutzbedürftigem Gebiet bzw. wichtigem Verkehrsweg** ~~umliegenden Hauptverkehrsstraßen~~ und um potenzielle Störfälle und Gefahren möglichst gering zu halten, werden Störfallbetriebe im Plangebiet **weitgehend vollständig** ausgeschlossen. **Lediglich die Lagerung und Abfüllung von Propan ist in einem angemessenen Abstand zur Bundesstraße B3 zulässig, da das Mineralölhandelsunternehmen im Rahmen des Niederlassungsneubaus auch eine Flaschengas-Abfüllhalle errichten möchte. Der Mengenbedarf der Abfüllhalle inkl. Flaschengas-Außenlager liegt voraussichtlich bei 200 Tonnen Propangas in einem unterirdischen Gastank und einem Außenlager für 100 Tonnen Gasflaschen.**

Ausgeschlossen sind daher Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010, zuzuordnen sind. Gleiches gilt für Anlagen, die aufgrund ihres Gefahrenpotenzials der vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.

Abweichend davon ist die Lagerung und die Abfüllung von Propan (Abstandsklasse I) innerhalb des Gewerbegebietes zulässig, sofern der gemäß oben genanntem Leitfaden empfohlene Schutzabstand für Propan von 126 m zur Bundesstraße B3 als schutzbedürftigem Gebiet bzw. wichtigem Verkehrsweg eingehalten wird. Der Schutzabstand kann durch die Errichtung und Installation geeigneter baulicher sowie technischer Maßnahmen verringert werden, wenn hierdurch ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht wird. Ungeachtet dieser Festsetzung sind die gängigen Prüfungen und Genehmigungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Störfall-Verordnung (12. BImSchV) erforderlich.



Die Anforderungen des Art. 12 (1) der Seveso-II-Richtlinie wurden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und durch Ergänzung des § 9 (1) Nr. 24 BauGB umgesetzt. Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat mit dem „KAS-18“ Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG erarbeitet. **Daraus geht auch der empfohlene und hier festgesetzte Abstand für Propangas von 126 m zu schutzbedürftigen Strukturen und wichtigen Verkehrswegen hervor. Sofern dieser Abstand zur Bundesstraße B3 eingehalten wird, ist mit keinen erheblichen Gefährdungen für schutzwürdige Nutzungen zu rechnen. Sofern dieser Abstand nicht eingehalten wird, ist ein gleichwertiges Schutzniveau durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen sicherzustellen. Die Prüfung der Maßnahmen obliegt den zuständigen Genehmigungsbehörden.**

Durch diese Festsetzung sind sogenannte Störfallbetriebe **weitgehend** ausgeschlossen. Diese Betriebe sind durch ihre Nutzung, Verarbeitung und Lagerung von potenziellen Gefahrenstoffen in der Lage Gefährdungen für Mensch und Umwelt, bzw. schutzwürdige Nutzungen hervorzurufen. Darunter fallen hochgiftige Stoffe wie Brom, Chlor, Acrolein oder Phosgen, von denen im Störfall erhebliche Gefahren ausgehen können. Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert die Seveso-II-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Gebieten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes hinter der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Der Bebauungsplan weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf, um ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Damit wird der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erreicht.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,



- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden.

6.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstückfläche zulässig sind. Sie eignet sich vor allem für die Festsetzung bei Baugebieten mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Hallenbauten usw. das heißt für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Gemäß § 17 BauNVO gilt für Gewerbe- und Industriegebiete ein Orientierungswert der BMZ von 10,0. Dieser Orientierungswert wird im vorgesehenen Gewerbegebiet jedoch nicht erreicht, sondern auf höchstens 6,0 begrenzt. Damit wird eine geringere maximal zulässige Baumasse festgesetzt als im nördlich angrenzenden Industriegebiet. Dies dient der Würdigung der Ortsrandlage und dem Übergang zur freien Landschaft.

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und BMZ:

$$9.000 \text{ m}^2 \text{ (Baugrundstück)} \times 0,8 \text{ (Grundflächenzahl)} = 7.200 \text{ m}^2 \text{ (überbaubare Grundfläche)}$$

$$7.200 \times 7,5 \text{ m (Gebäudehöhe)} = 54.000 \text{ m}^3 \text{ Baumasse}$$

$$54.000 \text{ m}^3 / 9.000 \text{ m}^2 = 6,0 \text{ (Baumassenzahl)}$$

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplans NOM Nr. 135 "Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße" orientiert sich hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Nachbarbebauungsplanes. Da dieser eine von Nordosten nach Südwesten reduzierte Höhe baulicher Anlagen vorsieht, wird die maximale Höhe im Bereich des Bebauungsplanes gegenüber den nördlich angrenzenden Flächen weiter reduziert und mit 140,0 m ü. NHN im westlichen Bereich sowie 145 m ü. NHN im östlichen Bereich festgesetzt. In Abhängigkeit vom natürlichen Geländeniveau liegen die maximal möglichen Gebäudehöhen somit zwischen 11,5 m und 16,5 m. Technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Die Festlegung von Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen trägt dazu bei, ein harmonisches und ortsbildgerechtes Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb der Erweiterung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Indem die baulichen Strukturen zum Ortsrand hin kleiner werden, wird eine ästhetische Kontinuität geschaffen, die das städtische Umfeld ansprechend gestaltet, die Identität des Gebiets bewahrt und die städtebaulichen Ziele des benachbarten Bebauungsplanes fortsetzt. Die Festsetzung schützt das Orts- und Landschaftsbild, indem sie eine harmonische Integration der Gewerbebauten in die vorhandene Bebauung



und Umgebung gewährleistet. Unkontrollierte Höhenwüchse von Gebäuden könnten zu visuellen Beeinträchtigungen führen, die das natürliche Panorama und die Silhouette des Stadtrandes von Northeim stören könnten. Durch die Festlegung klarer Höhenbegrenzungen können potenzielle Konflikte minimiert und das Orts- und Landschaftsbild adäquat berücksichtigt werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als großes Baufenster festgesetzt, um möglichst vielen Bau- und Nutzungsformen zu ermöglichen. Somit wird die Lage der Baukörper im Plangebiet nahezu frei wählbar sein. Eine solarorientierte Gebäudestellung ist somit generell möglich und wird durch die festgesetzten Baugrenzen unterstützt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können unter Beachtung des § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies liegt jedoch im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind ansonsten einzuhalten.

6.4 Verkehrsflächen

Es sind eine öffentliche und eine private Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die öffentliche und die private Straßenverkehrsfläche werden durch Straßenbegrenzungslinien (auch untereinander) abgegrenzt. Beide Straßenverkehrsflächen weisen eine Breite von rund 13 m auf und sind somit in der Lage, neben einer 10,5 m breiten Zufahrt auch beispielsweise eine zufahrtsbegleitende Grünfläche oder einen Gehweg unterzubringen. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Lange Lage. Eine weitere Anbindung an die westliche Entlastungsstraße ist nicht vorgesehen.

Zur Anbindung des Plangebietes an die Straßenverkehrsfläche der Straße Lange Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ wird auf dem Flurstück 89/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese überplant ein Teilstück einer im Bebauungsplan NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnanlage“, welche als Grünfläche, Wassergraben und Fuß- und Radweg genutzt wird. Die Festsetzung der nicht realisierten Bahnanlage entfällt entsprechend zugunsten der neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

6.4.2 Private Straßenverkehrsfläche

Zur Anbindung des festgesetzten Gewerbegebietes (Flurstück 50/3 der Flur 18, Gemarkung Northeim) an die öffentliche Straße Lange Lage (Flurstück 89/4, Flur 18, Gemarkung Northeim) mit der entsprechenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (siehe Kapitel 6.4.1) wird auf dem Flurstück 51/10, Flur 18, Gemarkung Northeim, eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient allein der Erschließung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ und ist nicht für die öffentliche Nutzung vorgesehen. Mit dieser privaten Straßenverkehrsfläche werden Teilbereiche einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und einer Wasserfläche, welche im Bebauungsplan NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ festgesetzt sind, überplant. Die Festsetzung der Grün- und Wasserflächen entfällt entsprechend zugunsten der privaten Straßenverkehrsfläche im hier begründeten Bebauungsplan.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.5.1 Pflanzung einer einreihigen Strauch-Baumhecke (P1)

Maßnahme

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 80 cm, in einreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 – 125 cm
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion UG 6 Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Planungsgebietes Richtung Norden und Süden. Dadurch werden eine gute Durchgrünung und eine optische Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Ebenfalls werden durch die geplante Pflanzung der einreihigen Strauch-Baumhecke (P1) Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora dienen.



6.5.2 Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke (P2)

Maßnahme

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Strauchhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 80 cm, in **einreihiger** ~~zweireihiger, versetzter~~ Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion UG 6 Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Planungsgebietes Richtung Süden und Westen. Dadurch werden eine gute Durchgrünung und eine optische Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Ebenfalls werden durch die geplante Pflanzung der einreihigen Strauchhecke (P2) Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora dienen.

6.5.3 Entwicklung lockerer Gehölzstrukturen (P3)

Maßnahme

Auf der mit P3 gekennzeichneten Fläche sind lockere Gehölzstrukturen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens 3 Winterlinden (*Tilia cordata*), 1. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 18 – 20 cm in einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 8 m
- Anpflanzen von mindestens 9 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm, als Dreiergruppe in versetzter Anordnung zwischen den Traufbereichen der Baumstandorte, Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,5 m
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion UG 6 Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze
- Vorhandene Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten hin und übernimmt gleichzeitig ästhetische Funktionen. Die Dominanz von Baukörpern und Nutzungen soll vom östlichen Blickhorizont her insbesondere von der Bundesstraße eingeschränkt werden.



Lockere Gehölzbestände im Wechsel zwischen Grünland sind wichtige lineare Elemente, die insbesondere für die Fauna wichtige Verbindungsbereiche zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft darstellen.

Durch die Festsetzung wird die im nördlichen Bebauungsplan vorgesehene und teilweise umgesetzte Winterlindenreihe zwischen Gewerbeflächen und Radweg an der B3 in Richtung Süden fortgesetzt.

6.5.4 Gärtnerische Gestaltung (P4)

Maßnahme

Die nicht versiegelten und nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten durch:

- **Anlegen von Staudenbeeten mit mehrjährigen oberirdisch verholzenden Stauden, Gräsern oder saisonalen krautig wiederkehrenden Stauden mit Blühaspekten** ~~Anpflanzen von bodendeckenden Gehölzen, 1xv, o.B., 4 Tr., Pflanzabstand max. 1,0 x 1,0 m, Anlegen von Staudenbeeten mit saisonalen oder mehrjährigen Stauden und Blumen~~
- Anpflanzen von je einem standortheimischen Strauch, mind. 1xv, o.B., 60-80 cm pro 100 m² bepflanzbarer Fläche
- Dauerhafte **und dem Wuchscharakter entsprechende** Pflege und Erhaltung, ~~bzw. adäquater~~ **der Gehölze sowie** Ersatz abgängiger Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Pflanzung niedrigwachsender Sträucher **und Stauden** erfolgt auf relativ kleinen Flächen. Sie sollen Übergänge zwischen Stellplätzen, Zufahrten und Nutzflächen herstellen. Die Pflanzungen haben überwiegend gestalterische und funktionale Aufgaben.

Die Pflanzen sollen möglichst rasch räumlich wirksam sein, indem sie eine dichte, bodendeckende Gehölzfläche bilden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden. Auf einen strengen Formschnitt sollte zugunsten der charakteristischen Wuchsformen der Pflanzen verzichtet werden. Die Einsehbarkeit für Suchverkehr bleibt dennoch gewährleistet.

6.5.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (M1)

Maßnahme

Eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück hat durch geeignete bauliche Maßnahmen so zu erfolgen, dass der Drosselabfluss der bebauten Fläche den oberflächlichen Niederschlagswasserabfluss von der unbefestigten Fläche nicht übersteigt.

Ziele und Begründung

Die Festsetzung zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser dient dazu, dass sich der Oberflächenabfluss im Plangebiet durch die zusätzliche Flächenversiegelung nicht erheblich verschärft und bei starken Niederschlagsereignissen die Gefahr von Überflutungen vermieden wird.



Dazu sind geeignete technische Vorrichtungen auf den Grundstücken vorzuhalten. Wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens eine (Teil-)Versickerung auf den Grundstücken mit vertretbarem Aufwand gewährleistet, sollte primär auf die Bereitstellung und Nutzung von Versickerungsanlagen zurückgegriffen werden.

Eine Einschätzung und Bewertung der vorgesehenen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Regenwassers und der damit in Verbindung stehenden technischen, planerischen und baulichen Anforderungen zur Entwässerung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

6.5.6 Versiegelungsbeschränkungen (M2)

Maßnahme

PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, ~~Drainagepflaster~~ und ähnliches.

Ziele und Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Satzungsgebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, wodurch auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird des Weiteren gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

6.5.7 Externe Ausgleichsfläche - Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur (M3)

Maßnahme

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche des Flurstückes 64, Flur 13, Gemarkung Northeim, ist auf einer Flächengröße von mind. 5.712 m² eine feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln durch:

- Pflanzung von min. 15 Laubgehölzen der Arten Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Silberweide (*Salix alba*) als Heister, 3xv, 125 – 150 cm mit Ballen



- Entwicklung der restlichen unbepflanzten Bereiche durch einen natürlichen Sukzessionsablauf mit sporadischer Mahd etwa alle 3 Jahre, um eine Verbuschung zu vermeiden
- **Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze**

Die externe Ausgleichsmaßnahme M3 wird dem Bebauungsplan NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“, Stadt Northeim, zugeordnet (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12 Externe Ausgleichsfläche **mit Änderungsmarkierung** (ohne Maßstab)

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen des Bodens. Ebenfalls wirkt sich diese positiv auf die Schutzgüter Biototypen sowie Fauna und Flora aus. Durch die Maßnahme werden u.a. neue Lebensräume für Fauna und Flora geschaffen. Ebenfalls kann sich der Boden durch die stark zurückgenommene Pflege regenerieren.

Im Westen wurden bereits **vierzwei-größe** Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 9.0600 m² für andere externe Ausgleichsmaßnahmen verwendet. Die Maßnahme orientiert sich an diesen bereits bestehenden Flächen und kann somit als ein großes und einheitliches Biotop fungieren.

6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung der östlichen Gewerbeflächen unabhängig von den betriebsinternen Flächen der Firma Hoyer zu sichern, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit der Kennzeichnung GFL1 zugunsten der verkehrlichen Erschließung und der Verlegung von erforderlichen Leitungen für die östlichen Gewerbeflächen festgesetzt. Diese bindet an eine festgesetzte, aber nicht ausgebaute, Straßenverkehrsfläche des Nachbarbebauungsplanes NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ an. Sie ist von hochbaulichen Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, freizuhalten. Durch den Ausschluss von hochbaulichen Anlagen wird die Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung der genannten Fläche sowie der Verlegung und Zugänglichkeit der unterirdischen Leitungen sichergestellt.

Sofern die Firma Hoyer das gesamte Plangebiet nutzt und die Erreichbarkeit über das eigene Betriebsgrundstück sicherstellt, kann mit der Baugenehmigungsbehörde eine Abstimmung über eine Befreiung von dieser Festsetzung vorgenommen werden.

Außerdem wird im Zentrum des Plangebietes in südlicher Verlängerung der festgesetzten, aber bisher nicht ausgebauten, Straßenverkehrsfläche des Nachbarbebauungsplanes NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ eine weitere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese als GFL2 gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Leitungsträger zur Verlegung und Erreichbarkeit erforderlicher Leitungen gesichert. Sie ist auf die Wegeparzelle 87/4 der Flur 18, Gemarkung Northeim, beschränkt und soll vor allem der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung dienen. Dazu ist eine Ringwasserleitung vorgesehen. Diese könnte das Plangebiet zentral queren und von der Robert-Bosch-Straße in Richtung Westliche Entlastungsstraße verlaufen. Daher wird die betroffene Fläche zugunsten dieser und möglicher weiterer Versorgungsleitungen über ein Leitungsrecht gesichert. Sie ist von hochbaulichen Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, freizuhalten. Durch den Ausschluss von hochbaulichen Anlagen wird die Möglichkeit der Verlegung und Zugänglichkeit der unterirdischen Leitungen für die entsprechenden Leitungsträger und die Feuerwehr sichergestellt.

6.6.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“

Gemäß § 9 (7) BauGB setzen der Bebauungsplan NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ seinen räumlichen Geltungsbereich mittels Geltungsbereichsgrenze fest (siehe auch Kapitel 2.3.1). Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“. Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

Der Bebauungsplan NOM Nr. 135 überplant Teilflächen der benachbarten Bebauungspläne NOM Nr. 91 und NOM Nr. 105 A (siehe auch Kapitel 2.3.1). Die Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch angedeutet.



7 Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage

Die Stadt Northeim liegt im südlichen Niedersachsen im Landkreis Northeim. Das Oberzentrum Göttingen liegt in etwa 20 km Entfernung und ist über die Eisenbahn Nord-Süd-Achse (Kassel-Hannover) zu erreichen.

Die Bundesstraße B3 und die Bundes-Autobahn BAB 7 queren das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Bundesstraße B 241 verläuft in Ost-West-Richtung. Die Stadt ist günstig in das überörtliche Bahn- und Straßennetz eingebunden, sodass auch die Landeshauptstadt Hannover in ca. 1 Stunde erreichbar ist.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Northeim, in einem Gebiet, dass durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Im Umfeld des Plangebietes dominieren im Norden gewerblich und im Osten, Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B3 zwischen Northeim und Göttingen. Südlich befindet sich die Westumgehung Northeims welche zur Entlastung der durch Northeim verlaufenden B3 errichtet wurde. Beide Straßen sind südöstlich des Plangebietes durch einen Kreisverkehr verbunden. Direkt südwestlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich die Kreuzung der durch das im Northeimer Süden gelegene Industriegebiet verlaufenden Straße Lange Lage mit der westlichen Entlastungsstraße. Dieser Verkehrsknoten bindet sowohl das Plangebiet als auch die weiteren nördlich anschließenden Gewerbebetriebe an die Westumgehung und somit an den überörtlichen Verkehr an.

Die Lage an der Umgehungsstraße ist für einen Tankstellen- und Logistikstandort unter dem Gesichtspunkt der verkehrlichen Anbindung prädestiniert.

7.2 Siedlungsentwicklung, Nutzung und Nutzungskonflikte

Die Stadt Northeim gliedert sich im Wesentlichen in drei Siedlungsentwicklungsbereiche. Neben der historischen Altstadt im Zentrum bestehen verschiedene Wohnerverweiterungsbereiche vor Allem nördlich und südlich der Altstadt sowie nördlich des Flusses Ruhme. Gewerblich geprägte Siedlungsbereiche befinden sich vorwiegend zwischen der B3 und der westlichen Entlastungsstraße entlang der Bahnstrecken im Westen und Südwesten der Stadt.

Mit der Gewerbegebietsausweisung im Rahmen der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung im Bereich Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße/B3 wird die vom Flächennutzungsplan vorgesehene Gewerbe- bzw. Siedlungsentwicklung geringfügig nach Süden fortgesetzt.

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist es, genau wie die nähere Umgebung, bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die umliegenden baulichen Strukturen sind geprägt durch kleinere Gewerbegebäude von Dienstleistungs-, Produktions- und Logistikunternehmen. In



einer Entfernung von rund 500 m im Norden befinden sich größere Gewerbebetriebe mit größeren Baukörpern. Im näheren nördlichen Umfeld sind somit vorwiegend gewerbegebietstypische Baustrukturen vorzufinden. Südlich dominieren landwirtschaftlich Nutzungen. Im Süden grenzt die westliche Entlastungsstraße an, im Osten die Bundesstraße 3.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung des Gewerbegebietes und der Vorbereitung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die geplanten Nutzungen.

Immissionen bestehen im Zusammenhang mit der westlichen Entlastungsstraße, der Bundesstraße, dem Tankstellenbetrieb mit seinen Verkehrsströmen und den betrieblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes. Diese Immissionen werden aufgrund der bestehenden gewerblichen bzw. industriellen Vorprägungen des Umfeldes jedoch als unbedenklich eingestuft.

Die geplanten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes NOM Nr. 135 „Gewerbegebiet Lange Lage/Westliche Entlastungsstraße“ stehen den vorgefundenen Nutzungen im Umfeld nicht entgegen. Es werden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keine signifikante Veränderung zum Status quo erwartet.

7.3 Orts- und Landschaftsbild

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, ist das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die direkt nördlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Gebäudestrukturen sind als kleinteilig und heterogen zu bewerten. Sie reichen von eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach, über längere Hallenbauten mit hellen, flach geneigten oder gewölbten Dächern bis hin zu Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und geneigten Sattel- und Walmdächern mit roter oder schwarzer Eindeckung.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden vor. Da die Art und Größe der geplanten Bebauung sich nahtlos in die bestehende Umgebung einfügen, gibt es aus Sicht des Ortsbildes keine Bedenken gegen diesen Bebauungsplan.

Die Höhe und Größe der zukünftigen Bebauung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer Weise gesteuert, die sich in das örtliche Umfeld einfügt. Dazu werden im Bebauungsplan Höhenfestsetzungen für die Gebäude festgelegt, die die Festsetzungsmodalitäten des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes aufgreifen und nach Süden fortsetzen. Die geplante Bebauung soll sich an der vorhandenen Bebauung orientieren und die bestehenden Strukturen nicht überschreiten, um sich harmonisch in den vorhandenen Bestand und die Umgebung zu integrieren. Außerdem werden entlang des Plangebietsrandes verschiedene Pflanzgebote festgesetzt, welche die Fernwirkung weiter einschränken und dem Schutz des Landschaftsbildes dienen.

Daher werden von dieser Planung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.



7.4 Verkehr und Mobilität

Das Gewerbegebiet soll nordwestlich an die Straße „Lange Lage“ und somit an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Außerdem besteht die Möglichkeit einer weiteren Anbindung an die weiter nördlich verlaufende Robert-Bosch-Straße, eine entsprechende Straßenverkehrsfläche ist im Nachbarbebauungsplan NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ festgesetzt. Die Ausgestaltung und technische Anbindung obliegt der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Über die „Lange Lage“ und die direkt angrenzende Westumgehung sind sowohl die von der westlichen Gebietszufahrt 450 m entfernte B3 in Richtung Südstadt und Göttingen als auch die 2,5 km entfernte B241 in Richtung Weststadt, A7 und Moringen von der geplanten Gewerbefläche bzw. Tankstelle in kürzester Zeit zu erreichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ beinhaltet die Straße Lange Lage und setzt Verkehrsflächen (inkl. Bahnanlagen) in einer Gesamtbreite von 23,5 m fest. Im Bereich der geplanten Einmündung zur Anbindung des Plangebietes ist die Straße auf einer Breite von rund 6,5 m ausgebaut. Zwischen der Straße und den östlich angrenzenden Gewerbeflächen verläuft zudem ein ca. 2,0 m breiter Fuß- und Radweg. Weiter nördlich werden Fahrbahn und Radweg durch parallel angeordnete Stellplätze getrennt.

Im Plangebiet sind laut architektonischem Konzept rund 40 PKW-Stellplätze für die Bediensteten und/oder Besucher geplant. Die vorhandenen Straßenräume sind in der Lage den Verkehr, der durch die öffentliche Tankstelle und die Niederlassung des Logistikunternehmens generiert wird, problemlos aufzunehmen.

Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Gewerbegebiet Süd“ befindet sich in etwa 750 m Entfernung in nördlicher Richtung.

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und die bestehenden Straßenräume werden nicht erkannt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird ausgehend von der Straße „Lange Lage“ erschlossen. Die Strukturen zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes (Energie, Telekommunikation, Trinkwasser, Schmutzwasser) bestehen in den Straßenräumen. Das Grundstück kann somit sowohl an die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Stromversorgung der Stadtwerke der Stadt Northeim angeschlossen werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung soll eine entsprechende Ringleitung errichtet werden (siehe auch Kapitel 9.8). Diese könnte das Plangebiet zentral queren und von der Robert-Bosch-Straße in Richtung Westliche Entlastungsstraße verlaufen. Daher ergab ein Abstimmungstermin, dass die bisherige Wegeparzelle 87/4 der Flur 18, Gemarkungen Northeim, zugunsten dieser und möglicher weiterer Versorgungsleitungen über ein Leitungsrecht gesichert und von hochbaulichen Anlagen freigehalten wird (siehe Kapitel 6.6.1). Sowohl für diese Löschwasserleitung als auch weitere Versorgungsleitung ist eine Anbindung des Plangebietes an die Leitungsinfrastruktur

der Robert-Bosch-Straße über die bisher nicht ausgebaute Straßenverkehrsfläche des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes NOM Nr. 91 „Industriegebiet hinter dem Speckwege“ möglich.

Eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation besteht im direkten Umfeld des Plangebietes nicht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Ableitung in die vorhandenen oberirdischen Entwässerungssysteme westlich des Plangebietes möglich ist. Die Einleitungsbedingungen sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Entwurfsausarbeitung sowie der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung mit der Stadt Northeim und dem Landkreis Northeim abzustimmen (siehe auch Kapitel 9.6). Dies gilt im Besonderen für die im Plangebiet angedachte Nutzung einer Tankstelle und der hierfür zu beachtenden speziellen Klär- und Havarieschutzeinrichtungen.

Grundsätzlich gilt, dass eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen so zu erfolgen hat, dass der Drosselabfluss der bebauten Flächen den oberflächlichen Niederschlagswasserabfluss von der unbefestigten Fläche nicht übersteigt. Diese Rückhaltung wird zudem per Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben (siehe Kapitel 6.5.5).

Die Sicherstellung und Umsetzung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger. Sie ist nach dem Stand der Technik in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern auszuführen. Die technischen Notwendigkeiten zur Ver- und Entsorgung sind im Zuge der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Zunächst wird davon ausgegangen, dass durch das Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

8 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum Umweltbericht) von der Kommune getroffen, welche Potentiale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potentiale betroffen sind und betrachtet werden müssen.

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange, wird in diesem Kapitel zusammengefasst und ist der Begründung zum Flächennutzungsplan als eigenständiges Dokument beigefügt.

8.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Für **Flora und Fauna** ergeben sich **keine erheblichen Beeinträchtigungen**, da keine ökologisch bedeutsamen Biotopstrukturen vorliegen und ein faunistisches Gutachten auch bezüglich der Tiere keine besondere Problematik feststellt, sofern bei Eingriff in die unmittelbar angrenzenden Gehölze eine Bauzeitenregelung beachtet wird.

Der Acker (A), Grabenbereiche, Halbruderale Gras- und Staudenfluren (UH), ein Einzelbau (HB) sowie ein mit Rasen bewachsener Feldwirtschaftsweg (OVW) werden vollständig überplant. Die Festsetzung als Gewerbegebiet führt zu einer Teil- bzw. Vollversiegelung des **Bodens** und somit zu einem Verlust an **Bodenpotenzial**. In diesen Bereichen ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Bodenpotenzial zu rechnen. Dem gegenüber stehen begrünte Randbereiche im Norden, Osten, Süden und Westen sowie eine Versiegelungsbeschränkung. Hier kann sich der Boden mit seinen Bodenfunktionen weitestgehend natürlich entwickeln.

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben beansprucht. Ebenfalls wird sich durch die großflächige Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöhen. Durch geeignete Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes können die negativen Auswirkungen jedoch kompensiert werden. Dementsprechend ist für das Schutzgut Oberflächengewässer **keine Erheblichkeit** zu sehen.

Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, Gewerbe- und Verkehrsflächen liegt das Gebiet in einem lufthygienisch vorbelasteten Raum. Es entstehen weitere für Tankstellen übliche Emissionen durch das Vorhaben. Mögliche Zunahmen von Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes und der technischen Anforderungen als **nicht erheblich** eingestuft.

Durch die Planung wird der südliche Stadtrand Northeims erweitert und somit das Ortsbild verändert. Aufgrund der Einsehbarkeit der Vorhabenfläche wird das **Landschaftsbild**, welches allerdings durch den bisherigen Gewerbegebietsrand schon vorbelastet ist, negativ beeinträchtigt. Durch geplante Ein- und Begrünungsmaßnahmen (P1-P3 sowie M1) können diese negativen Auswirkungen jedoch abgemildert werden und es entstehen **keine erheblichen Beeinträchtigungen**.

Die Auswirkungen auf den **Menschen** bleiben ebenfalls **unterhalb der Erheblichkeitsschwelle**, da das Vorhabengebiet nicht in planungsrelevanter Nähe zu Wohngebieten oder nennenswerten Erholungsräumen gelegen und durch das bestehende Gewerbegebiet schon vorbelastet ist.

8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unter **Klimaschutz** sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird die anthropogen verursachte Erderwärmung zu verringern.

Dazu zählt:

- Dichte und Kompaktheit: GRZ 0,8; Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe und Baumassenzahl
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Pflanzgebote: Eingrünung für Be- und Entlüftung durch frische Kaltluft

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.

Die Gestaltung von gebietsinternen Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinselneffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.

Durch Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung werden über die Pflanzflächen hinaus noch Bereiche zur Verfügung gestellt innerhalb derer Porenvolumen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz vor negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen ein zentrales Erfordernis. Dazu zählt beispielsweise die gedrosselte Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in Vorfluter bzw. die Kanalisation und Versiegelungsbeschränkungen.

8.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen wurde bei der Gegenüberstellung des Bestandes und der Neuplanung ein Defizit von 11.425 Punkten attestiert. Somit ist eine Kompensation auf einer **externen Ausgleichsfläche erforderlich**. Der externe Ausgleich erfolgt auf einer im Liegenschaftskataster als Grünland bewerteten Fläche östlich der Stadt Northeim. Die Grünfläche mit einer Größe von 0,57 ha wird zu einer feuchten Hochstaudenflur entwickelt (siehe auch Kapitel 6.5.7).



9 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

Die folgenden Hinweise sind jedoch für das Verständnis des Bebauungsplanes, wie auch für die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei konkreten Planungen zu berücksichtigen sind.

9.1 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Um die klimapolitischen Ziele des Landes Niedersachsen umzusetzen, wurde im Zuge der Änderung des Niedersächsischen Klimagesetzes (NKlimaG) am 28.06.2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) aufgenommen. Der § 32a NBauO besagt demnach, dass bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m², für die nach dem 31.12.2022 ein Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 übermittelt wird, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Da im Plangebiet neue Gewerbegebäude entstehen sollen, ist dieser Bereich direkt von dem neuen § 32a NBauO betroffen. Aus Gründen der Informationspflicht wird diese aktuelle Gesetzesgrundlage daher als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.

Gewerbegrundstücke im Änderungsbereich betreffende Regelung

Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind gemäß § 32a NBauO mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Alternativ können solarthermische Anlagen errichtet werden.

9.2 Dachbegrünung

Im Zusammenhang mit der zuvor beschriebenen Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen wird empfohlen, die Dachflächennutzung durch PV-Anlagen mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Durch die lokalklimatische bzw. kühlender Wirkung der Dachbegrünung kann sich Studien zufolge auch der Ertrag der PV-Anlagen erhöhen, da dieser mit steigender Temperatur sinkt. Dafür sollte die Substrathöhe 8-10 cm betragen, um darüberstehende, aufgeständerte PV-Anlagen mit relativ geringem Pflegeaufwand zu ermöglichen.



9.3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Bauverbotszone an der Bundesstraße B 3

(Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (1) FStrG)

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße B 3. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften des § 9 (1) FStrG.

9.4 Artenschutz

Hinweise gemäß Stellungnahme des Landkreises Northeim (Naturschutz)

Gemäß § 39 (5) 2 ist es verboten „Bäume, [...], Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“

9.5 Denkmalschutz

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Northeim

„Der Beginn der Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig, mindestens 14 Tage im Voraus, anzuzeigen.“

Sollten bei den Erdarbeiten Bodenfunde freigelegt werden, bei denen angenommen werden kann, dass ein Kulturdenkmal vorliegt (z.B. historische Mauerreste, Wegepflaster, Knochen, Keramikscherben, Schlacken, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen etc.), sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Northeim zu melden. Die Fundstellen sind dann bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Kulturdenkmale zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Der Denkmalschutzbehörde ist im Zuge der Arbeiten stets Zugang zur Baustelle zu gewähren, um zu überprüfen, ob Bodenfunde freigelegt wurden (§14 Abs. 3 NDSchG).

Sollten größere Bodenfundkomplexe freigelegt werden, kann der Denkmalschutz die Einstellung der Erdarbeiten in einem bestimmten Bauabschnitt oder auf der gesamten Baustelle anordnen. Für die Untersuchung und Bergung der Komplexe ist dann vom Bauherren eine Grabungsgenehmigung mit Auflagen einzuholen und eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Der Firma ist im Rahmen des Zumutbaren Zeit für die Untersuchungs- und Bergungsarbeiten einzuräumen (§6 Abs. 3 NDSchG).

Das Benehmen mit dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat A3 Bezirksarchäologie Braunschweig, wurde hergestellt (§20 Abs. 2 NDSchG).“¹

¹ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Northeim vom 05.02.2025



~~„Bodeneingriffe im Bereich des Bebauungsplanes bedürfen gemäß § 13 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) einer vorherigen denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Northeim.“~~

~~Der Oberboden ist im Bereich der geplanten bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis auf die Oberkante des anstehenden Bodens durch einen Bagger mit Grabenräumschaufel (möglichst mit einem Kettenbagger) abzutragen.~~

~~Die Baggerarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig, mindestens 14 Tage im Voraus, anzuzeigen.~~

~~Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist im Anschluss an diese Baggerarbeiten die Gelegenheit zu geben das Gelände zu besichtigen, um das weitere, notwendige Vorgehen abzustimmen bzw. das Gelände entsprechend frei zu geben.~~

Das niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), insbesondere § 14 NDSchG, ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.⁴²

§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) - Fassung vom 26.05.2011

§ 14 Bodenfunde

(1) ¹Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. ²Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. ³Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.

(2) Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

(4) ¹Die Absätze 2 und 3 gelten nicht bei genehmigten Ausgrabungen (§ 12) und bei Arbeiten, die unter Verantwortung einer staatlichen Denkmalbehörde stattfinden. ²Die Denkmalschutzbehörde kann jedoch durch Auflagen in der Grabungsgenehmigung die Vorschriften für anwendbar erklären.

² Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Northeim vom 26.07.2024

9.6 Gewässerschutz und wasserrechtliche Genehmigungen

Hinweise gemäß Stellungnahme des Landkreises Northeim (Wasserwirtschaft)

Gewässerrandstreifen und Genehmigungen

Entlang von Gräben bzw. Gewässern III. Ordnung (Gräben sind nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) Gewässer III. Ordnung) ist gemäß § 58 (1) NWG ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen zu belassen und von Baumaßnahmen freizuhalten. Außerdem sind, auch im Zeitraum der Bauphase, Beeinträchtigungen angrenzender Gewässer, ihrer Uferbereiche sowie der Tier- und Pflanzenwelt zu vermeiden. Reduzierungen von Gewässerrandstreifen sind mit den Unterhaltungspflichtigen zu vereinbaren.

„Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen zu erwartende Zufahrtswege über Gräben (...) geschaffen/erweitert werden, so ist Folgendes zu beachten:

Für gegebenenfalls erforderliche Grabenverrohrungen sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Verrohrungsmaßnahmen unter 9,0 m Länge (auch von Wegeseitengräben (Gewässer III. Ordnung)) sind wasserrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Gewässer gemäß § 57 NWG. (...) Antragsunterlagen sind unter www.landkreis-northeim.de (...) herunter zu laden.“³

Abwasser

„Die Entwässerungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. In der Planung ist zum einen eine ordnungsgemäße Regenwasserrückhaltung vorzusehen, zum anderen muss, je nach Verschmutzungsgrad der Flächen unter Berücksichtigung des DWA A 102-2 das anfallende Niederschlagswasser vorbehandelt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis der Stadt Northeim für die Einleitung des Grabens in den westlich verlaufenden Hörlingsgraben liegt der Unteren Wasserbehörde bereits vor und muss nicht beantragt werden.“⁴

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

„Tankstellen für Kraftfahrzeuge sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in denen wassergefährdende Stoffe gemäß § 62 Abs. 2 WHG gelagert und abgefüllt werden.

Sie müssen so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Dies ist dann der Fall, wenn sie mindestens entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sind, sowie eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden.

Mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wurden grundlegende technische Anforderungen durch den Gesetzgeber formuliert, die u. a.

³ Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 02.07.2024; Wasserwirtschaft

⁴ Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 02.07.2024; Wasserwirtschaft



in den Technischen Regeln wassergefährdende Stoffe 781 „Tankstellen für Kraftfahrzeuge“ (TRWS 781) als allgemein anerkannte Regel der Technik konkretisiert sind.

Als wasserrechtlicher Nachweis der zulässigen Verwendbarkeit von Anlagenteilen im Zusammenhang mit Anlagen zum Umgang von wassergefährdenden Stoffen gilt u. a. die Erteilung eines „Allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses“ durch eine durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) akkreditierte Prüfstelle bzw. eine „Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung“, erteilt durch das DIBt.

Die Anlage zum Abfüllen und Lagern der Kraftstoffe stellt als selbstständige Funktionseinheit gemäß § 2 Begriffsbestimmungen Abs. 9 AwSV eine Anlage der Gefährdungsstufe D (wenn VK gelagert wird) dar. Derartige Anlagen sind gemäß § 40 AwSV anzeigepflichtig noch nach § 46 AwSV prüfpflichtig.

Im Rahmen des Bauantrags sind die Belange des Gewässerschutzes abzuarbeiten und die entsprechenden Unterlagen zur Prüfung einzureichen.“⁵

9.7 Bodenschutz

Hinweise des Landkreises Northeim (Bodenschutz)

„Ausgehobener Boden ist als Abfall anzusehen (§ 3 Abs. 1 bis 4 Kreislaufwirtschaftsgesetz [KrWVG]), sofern er nicht am selben Ort für Bauzwecke verwendet wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWVG). Nach Abfallrecht hat die Bodenverwertung grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung und sie muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen (§ 7 KrWVG).

Durch die zu erwartenden Erschließungsmaßnahmen ist der Boden geringstmöglich zu beeinträchtigen. Für das Schutzgut Boden sind zu gegebener Zeit erforderliche Schutzvorkehrungen zu treffen, insbesondere gegen Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung, Bodenerosion, Bodenvermischung (§ 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz [BBodSchG] in Verbindung mit DIN 18915). [...]

Für die Erschließungsarbeiten beanspruchte offene Flächen sind anschließend zu entsiegeln, aufzulockern und vegetationsfähig aufzubereiten (§ 1 und § 5 [...] BBodSchG i.V.m. DIN 18915).“⁶

⁵ Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 02.07.2024; Wasserwirtschaft

⁶ Stellungnahme des Landkreises Northeim vom **07.03.2025: Abfall und Bodenschutz**



9.8 Brandschutz

Hinweise des Landkreises Northeim (Brandschutz)

„Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes (...) ist auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierbei sind die Information „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie der § 41 NBauO zu beachten.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 192 m³/h und muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz, erforderlichenfalls z.B. durch den zusätzlichen Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern erreicht werden. In das Leitungsnetz sind in Abständen von 100-120 m genormte Überflurhydranten einzubauen. Der Einbau von Hydranten bedarf der Abstimmung mit der Feuerwehr (Stadtbrandmeister).

Die Lage von Unterflurhydranten im gesamten Baugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Entfernung von einem Baugrundstück zur letzten Löschwasserentnahmestelle darf 75 m Schlauchlänge nicht überschreiten.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden ausreichend, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die baulichen Anlagen mindestens feuerhemmende Umfassungen (Außenwände) sowie gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige (harte) Bedachungen haben müssen.

Gemäß § 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr muss eine mindestens 3,00 m breite, geradlinig geführte und für eine Achslast von mindestens 10 t befestigte Zu- oder Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m zu den baulichen Anlagen vorhanden sein bzw. geschaffen werden. Die Zufahrt muss, wenn sie nicht geradlinig verläuft, in Abhängigkeit vom Außenradius der Kurve mindestens 3,00 m bis maximal 5,00 m breit sein. Vor und hinter den Kurven müssen Übergangsbereiche auf einer Mindestlänge von 11,00 m vorhanden sein. Die Neigung von Zu- und Durchfahrten darf mehr als 10 v.H. nicht überschreiten. Die Zu- und Durchfahrten müssen ständig freigehalten und dürfen nicht eingeeengt werden.“⁷

„Photovoltaikanlagen (PV) einschließlich der gesamten Leitungsanlage [müssen] so ausgeführt werden [...], dass im Brandfall keine weiteren elektrischen Gefahren für die Feuerwehr-Einsatzkräfte entstehen können und eine wirksame Brandbekämpfung möglich ist (§§ 14 und 51 NBauO).

Folgende technische Möglichkeiten bestehen:

- **Abschaltung / Kurzschließen am PV-Element (Feuerwehrschalter)**
- **Leitungsführung vom PV-Element bis DC-Abschalteinrichtung in E90 oder**
- **Schutzkleinspannung.“⁸**

⁷ Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 02.07.2024: Brandschutz

⁸ **Stellungnahme des Landkreises Northeim vom 07.03.2025: Brandschutz**



9.9 Baugrund

Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

„Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.“⁹

9.10 Kampfmittelverdacht

Es besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Vor Baubeginn sollte von den Vorhabenträgern eine Luftbildauswertung vorgenommen werden. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungsmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

⁹ Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 03.07.2024: Baugrund

10 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz Bebauungsplan

Flächenbilanz Bebauungsplan		
Eingriffsbebauungsplan	ca. 2,36 ha	100,0 %
Gewerbegebiet (davon Anpflanzflächen P1 und P2)	ca. 2,21 ha (ca. 0,16 ha)	93,6 %
Straßenverkehrsfläche (davon private Straßenverkehrsfläche) (davon öffentliche Straßenverkehrsfläche)	ca. 0,04 ha (ca. 0,03 ha) (ca. 0,01 ha)	1,7 %
Private Grünfläche (Anpflanzfläche P3)	ca. 0,11 ha	4,7 %
Ausgleichsbebauungsplan	ca. 0,57 ha	100,0 %
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 0,57 ha	100,0 %

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Northeim keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Northeim, den _____.____._____

Stadt Northeim

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Hartmann)