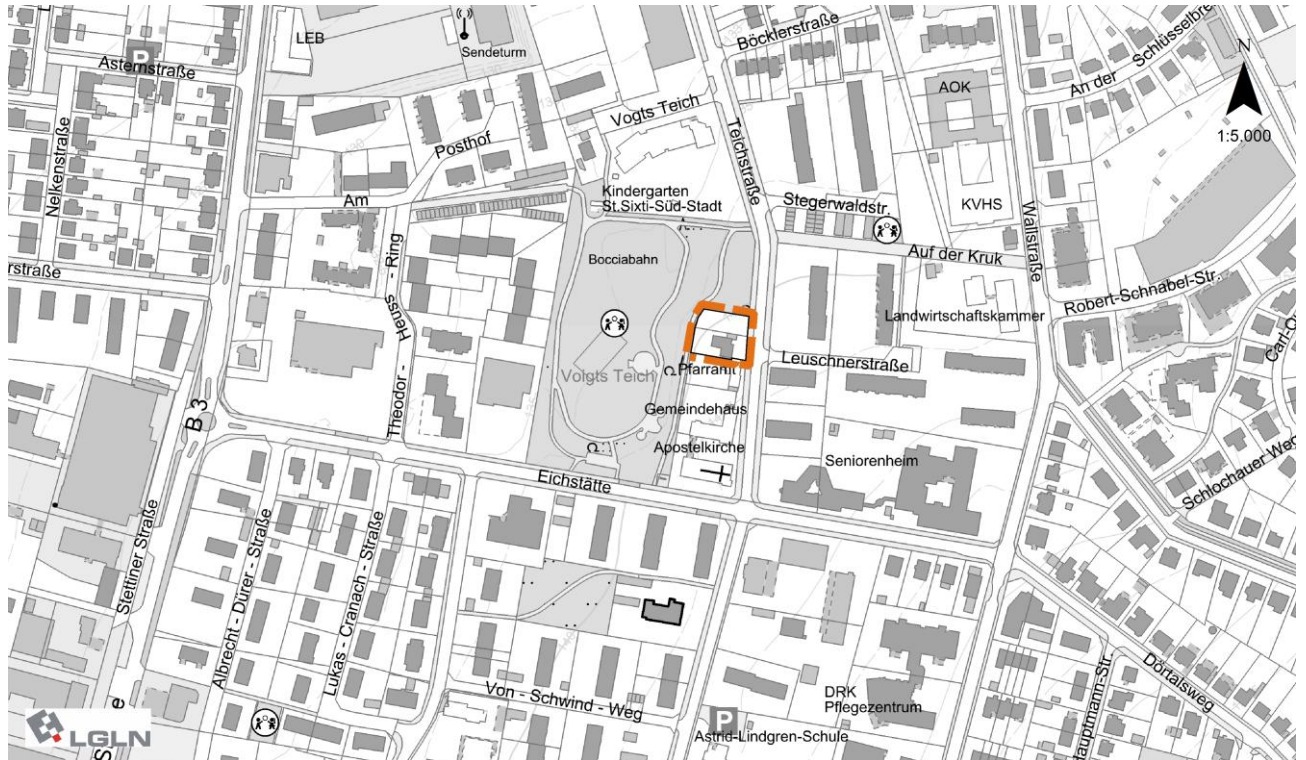


Stadt Northeim

7. Änderung des Bebauungsplans NOM Nr. 30 „Vogts-Teich - Göttinger Straße“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 21.10.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltschutz consulting gmbh

598 BP Begründung 2-b

IMPRESSUM:

Projekt:

7. Änderung des Bebauungsplanes
NOM Nr. 30 „Vogts-Teich - Göttinger Str.“

Projektnummer:

598 BP Begründung 2-b

Kommune:

Stadt Northeim
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Jeremia Gessner, M.Sc.
Annika Beushausen, M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Verfahrensablauf	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Änderungsanlass und Änderungserfordernis	2
2.2	Änderungsumfang	2
2.2.1	Räumlicher Änderungsumfang	2
2.2.2	Inhaltlicher Änderungsumfang	3
2.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungspläne	7
3.4	Innenentwicklungspotenziale/Nachverdichtung	9
4	Planungsalternativen	10
5	Städtebauliches Konzept/Projektbeschreibung	10
6	Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1	Grundflächenzahl	12
6.2.2	Geschossflächenzahl	12
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.3.1	Bauweise	13
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4	Sonstige Festsetzung - Geltungsbereich	14
7	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	14
7.1	Lage, Orts- und Landschaftsbild	14
7.2	Verkehr/Erschließung	14
7.3	Ver- und Entsorgung	15
7.4	Nutzungen und Nutzungskonflikte	15



8	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	15
8.1	Umweltbelange	15
8.1.1	Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange	15
8.1.2	Informationsgrundlage	15
8.1.3	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	16
8.2	Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange	17
8.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	19
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
8.5	Bewertung der Eingriffsintensität	20
9	Hinweis: Artenschutz	20
10	Städtebauliche Werte und Kosten	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: LGLN)	3
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiet, ohne Maßstab, (Quelle: LK Northeim)	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Entwurf 2025 des RROP des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: LK Northeim)	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Northeim)	6
Abbildung 5	Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung	7
Abbildung 6	Urbauungsplan NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Northeim)	8
Abbildung 7	2. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Northeim)	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	21
-----------	---------------	----

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, beschlossen.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, die Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kapitel 2.1). Auf einen Umweltbericht wird ebenso verzichtet, wie auf die Eingriffsregelung. Die Umweltauswirkungen werden dennoch angemessen ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt (vgl. Kapitel 8).

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht und vom __.__.____ bis einschließlich dem __.__.____ durchgeführt.

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

Der Rat der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass und Änderungserfordernis

Die Eigentümerin des Grundstückes Teichstraße 54 (Flurstück 119/148, Flur 15, Gemarkung Northeim) hat von der Stadt Northeim das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 114/37, Flur 15, Gemarkung Northeim) erworben. Sowohl auf dem durch ein privates Wohnhaus bebauten Bestandgrundstück als auch im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche sind bauliche Veränderungen vorgesehen.

Beide Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, das Flurstück 119/148 liegt zudem im Änderungsbereich der 2. Änderung des genannten Bebauungsplans. Das ursprünglich im Eigentum der Kirche befindliche Flurstück 119/148 ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, das nördlich angrenzende unbebaute Flurstück 114/37 als Grünfläche mit Spiel- und Sportplatz.

Um die heutige Nutzung des bestehenden Gebäudes als privates Wohnhaus sowie die geplanten baulichen Veränderungen planungsrechtlich zu legitimieren, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Northeim unterstützt dieses Vorhaben. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. grenzt unmittelbar an diesen an. Die Planung kann daher als eine Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Außerdem dient die Planung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.2 Änderungsumfang

2.2.1 Räumlicher Änderungsumfang

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 114/37 und 119/148 der Flur 15, Gemarkung Northeim. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Wohnhaus mit Garten. Der nördliche Bereich gehört derzeit zu der angrenzenden Parkanlage und wird als Grünfläche mit einzelnen Gehölzen genutzt. Richtung Osten ist das Plangebiet durch die Teichstraße begrenzt. Im Norden und Westen befindet sich eine Parkanlage, bestanden mit Gehölzgruppen. Östlich der Teichstraße grenzen Wohngebäude in Form von 3 - 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern und im Süden ein Gemeindebüro, ein Kindergarten sowie weitere kirchliche Einrichtungen an.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Westen auf.





Abbildung 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: LGLN)

2.2.2 Inhaltlicher Änderungsumfang

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, werden eine Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche überplant und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise sind für die Gemeinbedarfsfläche bereits festgesetzt worden. Diese gelten künftig auch für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Die bestehenden Baugrenzen werden nach Norden in den Bereich der aktuellen Grünfläche erweitert.

Der Urbebauungsplan sowie dessen Änderungen bestehen, auf den nicht durch die 7. Änderung überplanten Flächen, weiterhin unverändert fort.

2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Folgende allgemeinen Ziele und Zwecke liegen der Planung zu Grunde:

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das bestehende Wohngebäude legitimiert bzw. planungsrechtlich gesichert werden.
- Eine angrenzende Grünfläche soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dadurch bauliche Veränderungen und Ergänzungen ermöglicht werden.
- Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu einer Wohnbaufläche.
- Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden die Umweltbelange angemessen berücksichtigt und in dem Kapitel 8 beschrieben und erläutert.
- In dem Verfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erstellt.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2022 werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) der Landkreise aufgegriffen und konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Regionales Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreis Northeim

Das RROP 2006 bezieht sich noch auf das Landesraumordnungsprogramm 1994. Die Stadt Northeim ist im RROP von 2006 als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem ist Northeim ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr.

Das Plangebiet selbst ist als sogenannte "Weißfläche" (ohne raumordnerischen Aussagen) dargestellt (siehe Abbildung 2).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Konflikte mit der Raumordnung erwartet, da mit der Änderung neuer Wohnraum geschaffen wird und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

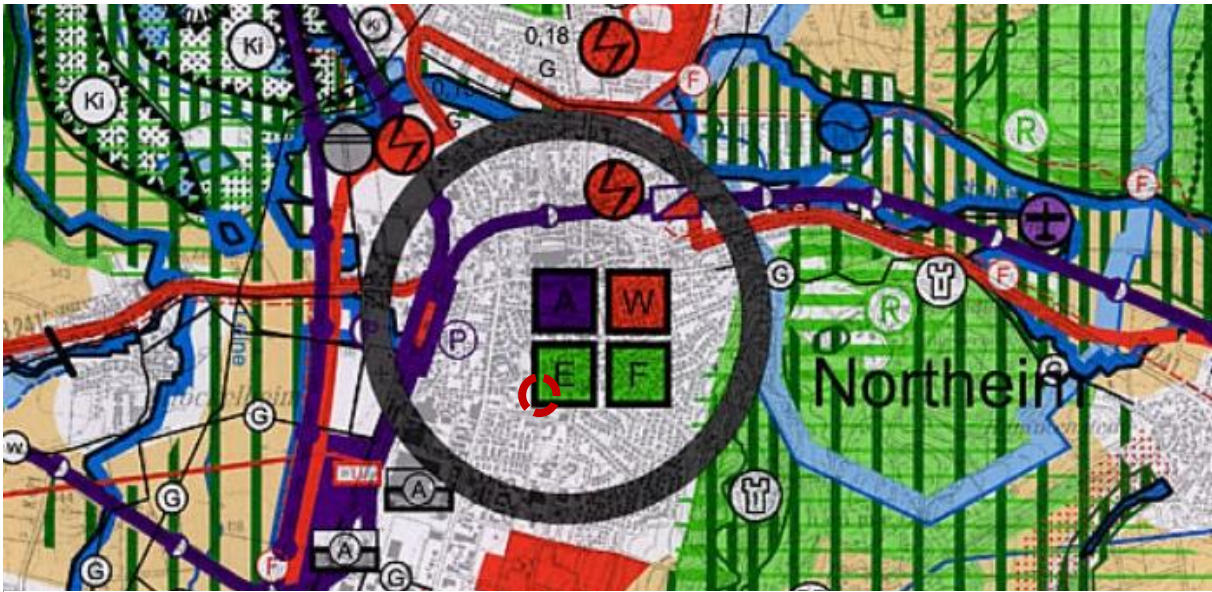


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen RROP des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiet, ohne Maßstab, (Quelle: Landkreis Northeim)

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Northeim (2025)

Die Stadt Northeim ist im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim aus dem Jahr 2025 weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem ist die Stadt Northeim als Vorranggebiet Tourismus dargestellt (siehe Abbildung 3).

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Aus diesem Grund werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Raumordnung erwartet.

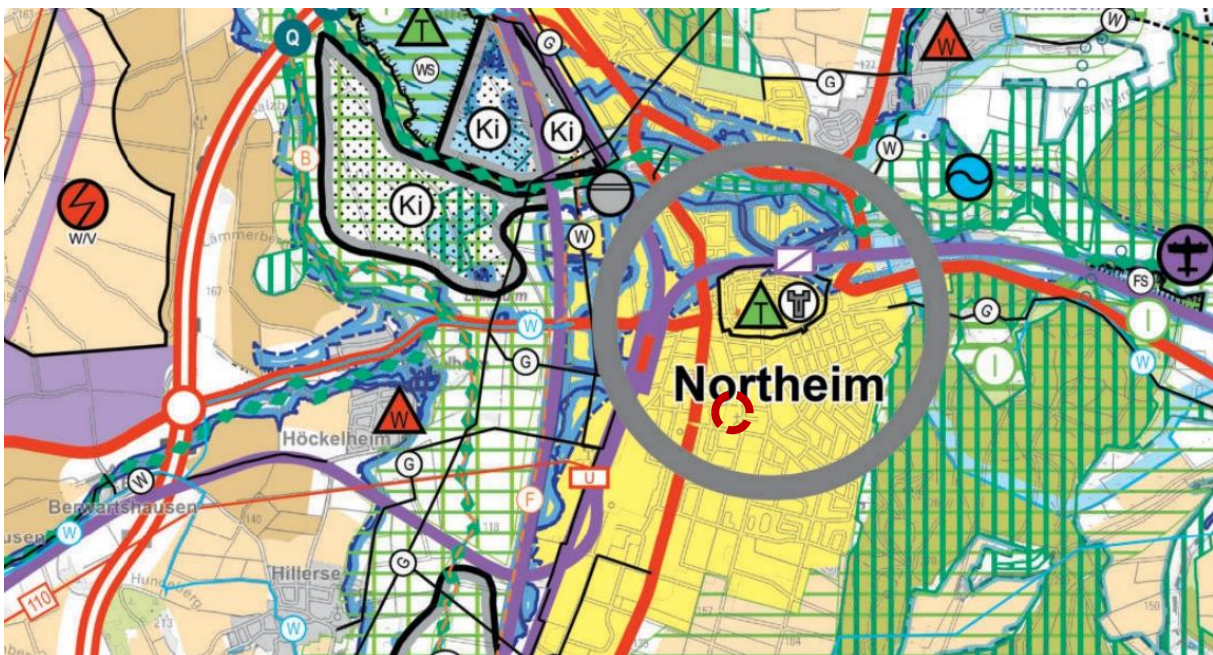


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Entwurf 2025 des RROP des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Northeim)

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Northeim stammt aus dem Jahr 2004.

Der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Teil des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie den nördlichen Teil als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage und Spielplatz“ dar (siehe Abbildung 4). In der Umgebung des Plangebiets liegen weitere Bereiche der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Grünfläche. Östlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

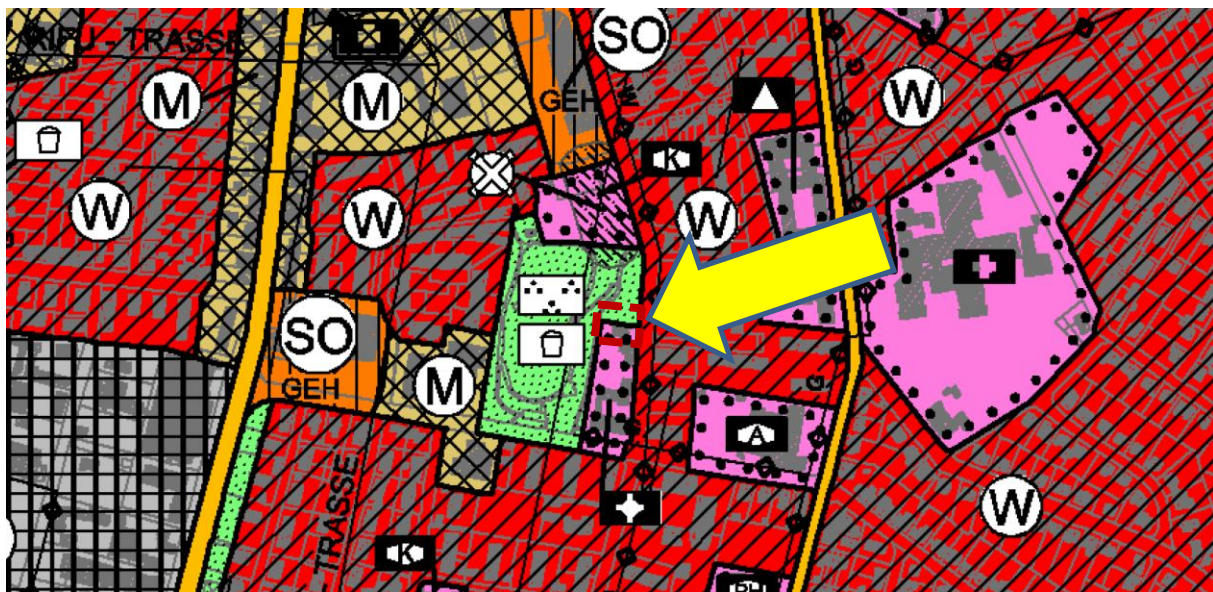


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Northeim)

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ berichtigt und stellt künftig eine Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 5).

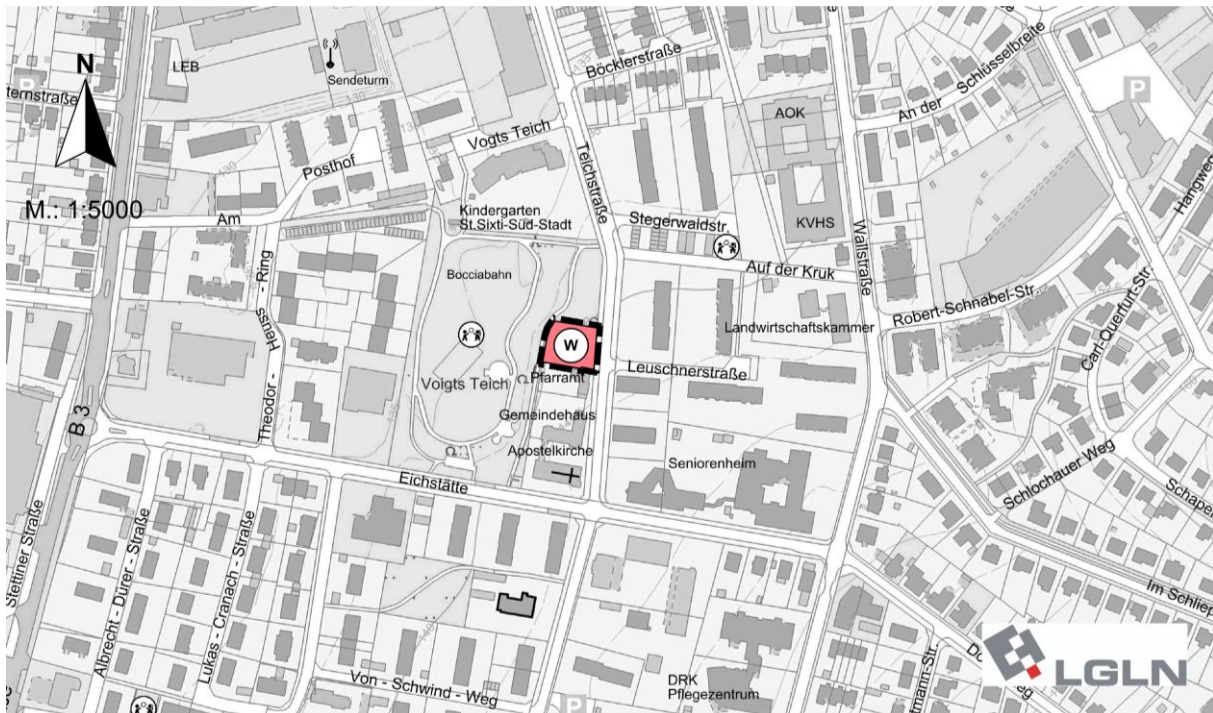


Abbildung 5 Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung

3.3 Bebauungspläne

Bebauungsplan NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“

Der Urbebauungsplan NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ wurde 1971 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt im Nordwesten sowie im zentralen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Darüber hinaus ist im Westen ein Sondergebiet Läden sowie im Osten eine Grünfläche mit Spiel- und Sportplatz sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kirche“ festgesetzt (siehe Abbildung 6). Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen definiert worden. Die Erschließung des Gebiets ist durch Straßenverkehrsflächen gesichert. Darüber hinaus wurden Flächen für Stellplätze oder Garagen und Pflanzbindungen festgesetzt.



Abbildung 6 Urbebauungsplan NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Northeim)

2. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“

1977 erfolgte die zweite Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“. Der Geltungsbereich ist als eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,4), die Geschossflächenzahl (0,8) sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) blieb im Rahmen der Änderung bestehen. Zusätzlich wurde eine offene Bauweise für den Bereich festgesetzt. Der wesentliche Änderungsinhalt der 2. Änderung war, dass die im Norden festgesetzten Stellplätze nun als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und die Baugrenze daran angepasst wurde (siehe Abbildung 7).

4 Planungsalternativen

Räumliche Alternativen bestehen aufgrund der Zielstellung, ein bestehendes Wohngebäude sowie bauliche Veränderungen und Ergänzungen des Gebäudes planungsrechtlich zu sichern, nicht.

Eine inhaltliche Alternative besteht darin kein Allgemeines Wohngebiet (WA), sondern ein Reines Wohngebiet (WR) auszuweisen. In der Umgebung bestehen Reine Wohngebiete sowie Allgemeine Wohngebiete. Innerhalb des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ wurden sämtliche Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, dieser Festsetzungssystematik soll auch im Rahmen der 7. Änderung gefolgt werden. Zudem sind in Allgemeinen Wohngebieten weitere Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund der Lage und Umgebung des Plangebietes städtebaulich denkbar und daher als zulässig zu bewerten.

Bei der Nullvariante, also einem Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes, wäre das bestehende Gebäude gemäß dem aktuellen Bebauungsplan weiterhin nicht als Wohngebäude nutzbar, und bauliche Erweiterungen in Richtung Norden dürften nicht stattfinden. Eine effektive Innenentwicklung könnte somit nicht stattfinden. Die Nullvariante scheidet daher ebenfalls aus, da sie dem Ziel der Stadt Northeim, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten, kontraproduktiv entgegenstehen würde.

5 Städtebauliches Konzept/Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück (Flurstück 119/148, Flur 15, Gemarkung Northeim) befindet sich ein Gebäude, das aktuell zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Grundstück ist über die Teichstraße erschlossen. Durch den Ankauf des Flurstücks 114/37, Flur 15, Gemarkung Northeim, wurde das Grundstück nach Norden hin erweitert. Mit der Erweiterung sollen auch bauliche Veränderungen und Erweiterungen ermöglicht werden.

6 Festsetzungen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes überplant einen Bereich des Urbebauungsplanes sowie einen Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die anderen Bereiche sowie die 1. und die 3. bis 6. Änderung bestehen unverändert fort. Bei Klärungsbedarf sind der Urbebauungsplan sowie seine Änderungen heranzuziehen.

Inhalt der 7. Änderung sind die Änderung der Art der baulichen Nutzung und die Erweiterung der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde bereits für die Gemeinbedarfsfläche geregelt, diese Festsetzungen werden für das Allgemeine Wohngebiet übernommen. Aus dem Grund der Übersichtlichkeit und der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Festsetzungen ebenfalls noch einmal erläutert bzw. mitaufgenommen worden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zum Schutz des Gebietes vor unverträglichen Nutzungen, die auch aufgrund der Lage des Gebietes und der Struktur der benachbarten Bebauung nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes passen würden, werden einige der unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen.

Es sollen aber auch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich sein. Daher gelten entsprechend für das Gebiet die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Andere Nutzungen als das Wohnen können zugelassen werden, wenn die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets erhalten bleibt.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) 2 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

Unzulässige Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO städtebaulich nicht erwünscht und daher gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

All diese Nutzungen kommen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht infrage, da sie nicht der Eigenart des Gebiets entsprechen. Diese Nutzungen benötigen größere Flächen, die das Plangebiet nicht hergibt. Zudem widersprechen sie dem Ziel und Zweck des Vorhabens. Die ausgehenden Störungen durch Ziel- und Quellverkehr dieser Nutzungen sind dem Plangebiet sowie seiner Umgebung nicht zumutbar und kommen aufgrund dessen nicht infrage.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden von der teilweise überplanten und südlich angrenzend weiter bestehenden Gemeinbedarfsfläche übernommen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit sowie aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Norden und der geänderten Berechnungsmodalitäten gemäß der Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung werden die Festsetzungen nachfolgend erläutert.

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert.

Neben der eigentlichen Grundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Gleichzeitig gilt die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sah bereits eine GRZ von 0,4 vor. Allerdings galt mit der BauNVO von 1968 und 1977 eine unbegrenzte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze. Insofern erfolgt durch die Anwendung der aktuell gültigen BauNVO (siehe Kapitel 1.1) eine Begrenzung der überbaubaren Flächen entsprechend der o.g. Berechnungsmodalitäten und Überschreitungsmöglichkeiten.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist § 20 (3) BauNVO zugrunde zu legen. Demnach ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die kein Vollgeschoss im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, werden nicht mitgerechnet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sah bereits eine GFZ von 0,8 vor. Allerdings waren mit der BauNVO von 1968 und 1977 bei der Ermittlung der Geschossfläche im Plangebiet auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehören-

den Treppenräume mitzurechnen. Diese Flächen sind mit der Überführung der GFZ in die aktuelle BauNVO zukünftig nicht mehr miteinzubeziehen, was im Grundsatz einer Erhöhung der zulässigen Geschossfläche entspricht.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeine Wohngebiet (WA) auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Ein Vollgeschoss definiert sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und dem § 20 BauNVO.

In der Umgebung des Plangebiets sind Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen vorhanden. Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Wohngebäude (2 Vollgeschosse) im Plangebiet.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise sowie eine überbaubare Grundstücksfläche sind bereits für den südlichen Bereich im Urbebauungsplan bzw. der 2. Änderung festgesetzt. Die Bauweise wird nun ebenfalls für den nördlichen Teilbereich festgesetzt sowie die überbaubare Grundstücksfläche für den Bereich definiert.

6.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50,0 m nicht überschreiten.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der Fläche, die durch Baugrenzen vorgegeben werden, kann das Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Im Sinne des § 14 BauNVO können Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung obliegt der Bauaufsicht der Stadt Northeim.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des südlich angrenzenden Bereiches nach Norden fortgesetzt. Zum östlichen Rand des Geltungsbereiches besteht daher ein Abstand von 2,0 m, im Norden von 3,0 m und im Westen weiterhin ein Abstand von 4,0 m.

6.4 Sonstige Festsetzung - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ umfasst die Flurstücke 114/37 und 119/148 der Flur 15, Gemarkung Northeim. Das Plangebiet umfasst ca. 0,1 ha. Maßgebend ist die Zeichnung im Maßstab 1:500 der 7. Änderung des Bebauungsplanes.

7 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Stadt Northeim im Landkreis Northeim am südöstlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“. Es befindet sich im südlichen Stadtgebiet nahe der Parkanlage Vogts Teich sowie den kirchlichen Einrichtungen der ev. Luth. Apostel Kirchengemeinde. Das Plangebiet wird im Osten durch die Teichstraße begrenzt.

Das Ortsbild wird überwiegend durch die Bauweise und die Dachlandschaft geprägt. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich hauptsächlich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach sowie vereinzelt Gauben. Hier überwiegen rote und braune Dacheindeckungen. Die kirchlichen Gebäude südlich des Plangebiets verfügen ebenfalls über eine rote Dacheindeckung. Da das Wohngebäude im Plangebiet bereits besteht, in Form eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Flachdach, werden durch künftig planungsrechtlich zulässige bauliche Veränderungen und Erweiterungen keine Konflikte mit dem Ortsbild erwartet.

Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, wird sich das Vorhaben nicht auf das Landschaftsbild auswirken. Die Umgebung des Plangebiets ist durch die Grünfläche bzw. Parkanlage im Westen sowie die Gehölzstrukturen in Form von Gehölzgruppen der Parkanlage und der Gärten geprägt.

7.2 Verkehr/Erschließung

Das Plangebiet ist über die Teichstraße an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Auch das bestehende Gebäude wird über diese Straße und eine vorhandene Zufahrt erschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Auswirkungen auf den Verkehr erwartet, da es sich hierbei nur um kleinere Veränderungen und Erweiterungen eines bestehenden Gebäudes handelt und damit keine größeren zusätzlichen Verkehre ausgelöst werden. Erschließungsmaßnahmen für die öffentliche Hand werden nicht ausgelöst.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Mögliche bauliche Erweiterungen werden an die Leitungen des vorhandenen Gebäudes angeschlossen. Daher werden keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung erwartet.

7.4 Nutzungen und Nutzungskonflikte

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie kirchliche Einrichtungen. Darüber hinaus liegt in unmittelbarer Nähe eine Grünfläche bzw. Parkanlage mit Spielplatz, die der Erholung und Freizeitgestaltung dient, sowie zwei Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten. Durch die bestehende Nutzung des Wohngebäudes und die möglichen baulichen Veränderungen sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die vorhandenen Nachbarfunktionen werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt, da das Wohngebäude bereits vorhanden ist und die bauliche Veränderung räumlich und funktional in die bestehende Bebauung integriert wird. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung der Grünfläche oder der Einrichtungen in der Umgebung wird nicht gesehen.

8 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

8.1 Umweltbelange

8.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange

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

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

8.1.2 Informationsgrundlage

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

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

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

Bei der Betrachtung der Umweltbelange ist von Bedeutung, dass sich das Plangebiet in zwei unterschiedlich zu beurteilende Teilbereiche unterteilt und zwar aus planungsrechtlicher Sicht und aus Sicht der Umweltbelange.

Die vorhandenen Gebäude im südlichen Bereich liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Vogts Teich – Göttinger Straße“. Dieser setzt dort eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die anvisierte Nutzung als privates Wohnhaus ist dadurch nicht abgedeckt, so dass eine planungsrechtliche Legitimierung der Nutzung erfolgen muss. Dies ist eine rein städtebauliche Fragestellung und hat keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Dieser südliche Bereich des Flurstücks 119/148 wird in der folgenden Betrachtung daher nicht berücksichtigt.

Nördlich angrenzend soll allerdings eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Diese mögliche Erweiterung befindet sich innerhalb einer festgesetzten Grünfläche mit Spiel- und Sportplatz. Für diese potenzielle Erweiterung sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes und auch hinsichtlich der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die folgende Betrachtung der Umweltbelange konzentriert sich daher auf die Erweiterung der Baugrenzen und die mögliche bauliche Erweiterung auf Flurstück 114/37.

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Arten /Lebensgemeinschaften	x	
Biotoptypen	x	
Biologische Vielfalt		x
Boden / Fläche / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Oberflächengewässer		x
Klima / Luft (Lokalklima)	x	
Landschafts- / Ortsbild	x	
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Wechselwirkungen		x
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x



Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
Sonstige Schutzgebiete		x
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von sonstigen Plänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

8.2 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

In den folgenden Tabellen werden nur die Umweltbelange betrachtet für die eine Betroffenheit besteht, bzw. für die unabhängig von der Betroffenheitseinstufung ein genauerer Erläuterungsbedarf besteht.

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Typische Biotopstrukturen der Siedlungsbereiche in Form von Grünflächen und gehölzreichen Parkanlagen	Keine wertvollen oder schützenswerten Biotoptypen vorhanden Die Gehölze bieten potenziellen Lebensraum für siedlungsadaptive Tierarten, insbesondere auch Vogelarten und Fledermäuse	Wegfall siedlungstypischer Grünflächen und Gehölzbestände. Damit einhergehend auch Einschränkung der Lebensräume daran angepasster synanthroper Tierarten	Erheblich durch den Verlust von siedlungstypischen Gehölzen und Lebensraumstrukturen für synanthrope Tierarten

Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Gem. LBEG ¹ Mittlere Parabraunerde vorherrschend.	Teils anthropogen überformt (Auftragsflächen) insbesondere im Bereich der angrenzenden Parkanlage und Spielplatzfläche.	Durch das Vorhaben wird Boden versiegelt. Eine Wiederherstellung ist an Ort und Stelle nicht wieder möglich. Der Bodenverlust hat auch Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in diesem Bereich unabhängig der anthropogenen Vorbelastung	Erheblichkeit durch Bodenverlust

Klima / Luft (Lokalklima)

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Siedlungsklima aufgrund der innerörtlichen Lage vorherrschend	Die Gehölzbestände und die angrenzenden Grünflächen erfüllen klimaausgleichende Funktionen insbesondere hinsichtlich Filterung, Kühlung und Sauerstoffproduktion hinsichtlich des Siedlungsklimas	Es entfallen kleinere geringfügig klimaausgleichende Gehölzstrukturen und Grünflächen durch Überbauung. Die Eingriffe sind auf das betroffene Grundstück begrenzt, so dass auch nur dort im unmittelbaren Umfeld Auswirkungen zu erwarten sind. Schlüsselfunktionen für den Siedlungsbereich werden nicht wesentlich verändert. Diese Funktionen werden durch die angrenzenden Grünflächen weiterhin aufrechterhalten werden.	keine

¹ [NIBIS Kartenserver](#)

Landschafts- / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Lage im geschlossenen Siedlungsbereich. Aspekte der Grünflächen mit Spielplatz, Gehölzreiche Parkanlage dominiert	Gehölzbestände und Freiflächen stellen raumwirksame prägende Elemente im unmittelbaren Nahbereich dar. Einsehbarkeit nur im unmittelbaren Nahbereich. Es sind keine fernwirksamen Blickbeziehungen oder sensible, bzw. schützenswerte Blickbeziehungen betroffen	Wegfall von kleineren Gehölzstrukturen mit Funktionen für das Ortsbild durch die mögliche Errichtung baulicher Anlagen. Die Auswirkungen beschränken sich allerdings auf das unmittelbare Umfeld des Eingriffs	kein

8.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Bei Einhaltung von Bauzeitenregelungen, insbesondere bei Rodungsarbeiten bzw. der gegebenenfalls erforderlichen Überprüfung von Gehölzen im Rahmen der Bauausführung, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 9.2).

8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

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

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

Da durch das Vorhaben kleinflächig Grünstrukturen und Gehölzsturen entfallen können, führt das Vorhaben jedoch auch zu einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Temperatur, hat das eine kleinflächige Auswirkung auf das unmittelbare Umfeld des Eingriffs. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden dadurch aber nicht erheblich negativ verändert.

8.5 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Biotoptypen zu erwarten sind. Bei beiden ist jedoch der Grad der Erheblichkeit sehr gering.

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

Hinsichtlich der Biotoptypen sind Beeinträchtigungen durch die Reduzierung siedlungstypischer Gehölzbestände zu verzeichnen. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen.

Eine Einhaltung der Bauzeitenregelung bei der Rodung von Gehölzen sollte eingehalten werden, um artenschutzrechtlich Konflikte im Vorfeld bereits zu vermeiden.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 7. Änderung des Bebauungsplans NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ der Stadt Northeim keine Ausgleichsverpflichtung.

9 Hinweis: Artenschutz

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.

Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende September kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Dabei ist § 39 (5) BNatSchG zu beachten, gemäß dem es verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. Mai bis zum 30. September abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanze oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Zuwiderhandlung gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 68 ff BNatSchG.

10 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 0,1 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,1 ha
- davon Anpflanzfläche P1	- ca. 0,02 ha

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, entstehen der Stadt Northeim keine unmittelbaren Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen.

Northeim, den _____.____.

Stadt Northeim

Der Bürgermeister

(Siegel)

(Hartmann)