



Stadt Hildesheim

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans "Hafersiek"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Neuhof im Südwesten der Stadt Hildesheim. Es wird im Norden von der Robert-Bosch-Straße, im Osten von der Straße „Am Hafersiek“ und im Westen von einem Einzelhandelsstandort begrenzt. Südlich der Dethmarstraße umfasst das Plangebiet noch eine etwa 42 m tiefe Fläche, die bisher im Landschaftsschutzgebiet liegt.

1.2 Gebietsbeschreibung

Die im Planänderungsgebiet befindlichen Flächen der ehemaligen Gärtnerei liegen teils brach und sind ansonsten mit Glasgewächshäusern bebaut. Die südlich der Dethmarstraße liegende Teilfläche ist mit einer verwilderten Schmuckreisigkultur bestanden und teilweise mit versiegelten Parkplatz- und Betriebsflächen der Gärtnerei bebaut.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der nördliche Teil des Planänderungsgebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil, der zwischen der Dethmarstraße und der freien Landschaft liegt, ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Nach der Aufgabe der Gärtnerei gibt es Entwürfe, dort ein Baugebiet mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern sowie einer Wohnanlage für Senioren zu erschließen. Diese Nutzung kann aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entwickelt werden. Daher ist die Darstellung von „gemischter Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung tragen zu können.

Die im südlichen Teil des Änderungsbereichs liegende „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zukünftig ca. 29 m tief als Wohnbaufläche, und in der restlichen Tiefe von ca. 13 m als Grünfläche dargestellt, um hier im Bebauungsplan detailliertere Re-

gelungen für Streuobstwiesen treffen zu können, als dies in einer Landschaftsschutzgebietsverordnung möglich wäre.

3. Belange der Raumordnung / übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm¹⁾ als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ eingestuft worden. Im Ordnungsraum Hildesheim sind demnach Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums mit seiner Funktion als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erhalten oder verbessern.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, hier eine Wohnbaufläche darzustellen, folgt also den Zielen der Raumordnung.

4. Inhalt der Änderung

Statt der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche wird der zwischen Robert-Bosch-Straße und Dethmarstraße liegende nördliche Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Landschaftsschutzgebiet liegende Fläche südlich der Dethmarstraße ist in einem parallel von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim durchgeführten Verfahren aus dem Landschaftsschutz entlassen worden, so dass dort statt „Fläche für die Landwirtschaft“ ebenfalls eine Wohnbaufläche dargestellt werden kann. Auf den südlichsten 13 m der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Fläche wird „Grünfläche“ dargestellt. Diese Fläche verbleibt im Landschaftsschutzgebiet und wird im Bebauungsplan NE 110 „Hafersiek“ mit Festsetzungen versehen, die den Schutzzweck der LSG-Verordnung stützen.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung „Hafersiek“ wird parallel zum Bebauungsplanverfahren NE 110 „Hafersiek“ durchgeführt. In dem Bebauungsplan soll in einem größeren Geltungsbereich zukünftig ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine Fläche für Wohngebäude für Senioren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf) sowie eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt werden. Das Mischgebiet umfasst im Wesentlichen den Teil des Bebauungsplangebiets, der bisher schon durch den Bebauungsplan NE 142 „Robert-Bosch-Straße – Dethmarstraße“ als Mischgebiet festgesetzt ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird auch die nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung der Landschaftsschutzgebietsfläche geändert.

5. Verkehr und Infrastruktur

Die Robert-Bosch-Straße tangiert das Planänderungsgebiet in Ost-West-Richtung. Es wird durch die vorhandene Straße „Hafersiek“ und die Dethmarstraße erschlossen.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 2001

Die Versorgung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen für Strom und Wasser. Eine Versorgung mit Gas ist denkbar, wenn sich der Erschließungsträger in angemessener Höhe daran beteiligt.

6. Immissionsschutz und Umweltbelange

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche und die mögliche Ansiedlung schutzbedürftigerer Wohnnutzungen ergibt sich eine andere Schallsituation für das Gebiet. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die vorhandenen Lärmemittenten und den vorhandenen Verkehrslärm auf die Verträglichkeit mit den geplanten Wohnnutzungen untersucht.

Eine Festsetzung von detaillierten Lärmpegelbereichen und Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Region „Weser und Weser-Leinebergland“ und dabei in der Unterregion „Innerste-Bergland“. Es handelt sich um eine derzeit brachliegende Mischgebietsfläche und eine mit Gewächshäusern bebaute Fläche sowie eine mit Lagerplätzen und Kompostanlagen durchzogene Fichtenanpflanzung, die allerdings nicht als Wald im Sinne des NWaldLG gilt.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Nach § 2 Abs.4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung wird gem. § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert.

Auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der u.a. Aussagen zu Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt beinhaltet. Die getroffenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

7. Umweltbericht

Der am 12.11.2015 von Landschaftsarchitekt Uwe Michel vorgelegte Umweltbericht ist als Anhang beigefügt und Teil der Begründung.



8. Verfahren

<i>Aufstellungsbeschluss</i>	12.11.2014
<i>Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses</i>	01.07.2015
<i>Unterrichtung und Erörterung</i> (§ 3 (1) BauGB)	06.07.2015 - 31.07.2015
<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</i> (§ 4 (1) BauGB)	13.07.2015 - 17.08.2015
<i>Bürgerversammlung</i>	am 30.09.2015
<i>Öffentliche Auslegung</i> (§ 3 (2) BauGB)	22.12.2015 -28.01.2016
<i>Beteiligung der Behörden</i> (§ 4 (2) BauGB)	14.12.2015 - 15.01.2015

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 10.02.2016

Im Auftrage


(Brouer)