



Stadt Hildesheim

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans "Herbert-Quandt-Straße"

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung und Lage des Plangebiets

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde vom Rat der Stadt Hildesheim am 21.12.2015 beschlossen. Ziel der Einzelhandelskonzeption ist die Steuerung der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung bzw. -ansiedlung. Im Rahmen der erfolgten Fortschreibung wurden auch die Darstellungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt aktualisiert. Gegenüber 2008 ergibt sich aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, bezogen auf den Sondergebietsstandort an der Bavenstedter Straße, dass er in Richtung Kennedydamm erweitert werden kann. Um diese Zielvorstellung umsetzen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtkerns. Es liegt zwischen „Piratensee und Bundesstraße 6. Es wird im Westen durch den Kennedydamm begrenzt und endet östlich an der Herbert-Quandt-Straße.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Diese Darstellung soll in Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel geändert werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5,1 ha.

1.2 Gebietsbeschreibung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Hier befinden sich im Wesentlichen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Die Grundstücke sind überwiegend in Privatbesitz.

Im Plangebiet befindet sich eine 110 KV-Leitung sowie ein Endmast, nach dem die Hochspannungsleitung unter die Erde geführt wird, hin zum Umspannwerk Hildesheim/Nord.

Die Straßenverkehrsflächen sind bereits vorhanden und stehen im Eigentum der Stadt Hildesheim.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Verlässliche Aussagen zu Entwicklungsflächen und Standorten sind für Immobilienbesitzer und aus Betreibersicht notwendig, um Einzelhandelsbetriebe betriebswirtschaftlich sinnvoll führen zu können. Der Bebauungsplan soll hier Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Entsprechend der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption ist es hier primär das Ziel Sonderbauflächen für „Großflächigen Einzelhandel“ darzustellen, in denen der Ansiedlungsschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich liegt.

3. Belange der Raumordnung / übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm¹⁾ (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ (RROP) als Oberzentrum festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen. Durch eine vorsorgende Bauleitplanung sollen u. A. die Voraussetzungen für eine langfristige wettbewerbsneutrale Sicherung bzw. Wiederherstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen geschaffen werden.

Die in Aussicht genommene Ausweisung von Flächen für Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ in der nachfolgenden Bebauungsplanänderung (1. Änderung DR/HO 275.1) sowie die entsprechende Darstellung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend den Zielvorgaben des RROP, des LROP bezüglich der Entwicklung von Versorgungsstrukturen (LROP, Kap. 2.3, Ziffer 03, Satz 8) und der Entwicklung sowie den konzeptionellen Zielen der Stadt Hildesheim (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts) vorgenommen. Die lokale Wirtschaftsstruktur wird gestützt bzw. weiterentwickelt.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, hier Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel darzustellen, folgt demnach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4. Inhalt der Änderung

Statt der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche wird Sonderbaufläche (für großflächigen Einzelhandel) dargestellt.

Die 10. Flächennutzungsplanänderung „Herbert-Quandt-Straße“ wird parallel zum Bebauungsplanverfahren für den betreffenden Bereich (1. Änderung DR/HO 275.1 „Herbert-Quandt-Straße“) durchgeführt.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 02.11.2016.

5. Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Bavenstedter Straße sowie die Herbert-Quandt-Straße bereits erschlossen. Die Grundstücke im Plangebiet sind an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz angeschlossen.

Es ist eine teilweise oberirdisch geführte Hochspannungsleitung im Plangebiet vorhanden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Herbert-Quandt-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Dazu wird die bisherige gewerbliche Baufläche als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

6.1.2 Rechtliche Grundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen stellen einerseits die Veranlassung zur Prüfung der Verträglichkeit und andererseits die Maßstäbe zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dar.

Rechtsgrundlagen zur Prüfungsveranlassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Rechtsgrundlagen als Maßstäbe zur Beurteilung der Umweltauswirkungen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Fachplanungen, Schutzgebiete:

- Landschaftsrahmenplan für die Stadt Hildesheim (2014)

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

a) *Flächennutzung*

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Gebiet ist vollständig bebaut und wird von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben genutzt.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird die Umwandlung von ca. 5,1 ha „gewerblichen Bauflächen“ (abzüglich Straßenflächen etc.) in „Sonderbauflächen“ nachvollzogen bzw. begründet.

b) *Schutzgüter*

• *Schutzgut Mensch*

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebiets.

Das Planänderungsgebiet liegt nördlich der B6 und östlich der L494. Innerhalb des Plangebiets liegt die viel befahrene Bavenstedter Straße. Das Plangebiet ist somit durch Verkehrslärm vorbelastet. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet hat entsprechend keine Bedeutung als Erholungsraum für die Allgemeinheit.

Insgesamt ist das Plangebiet „von geringer Bedeutung“ für das Schutzgut.

• *Schutzgut Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, Artenschutz und biologische Vielfalt*

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten. Informationsbasis ist der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim sowie die Ergebnisse des im Rahmen der Bauleitplanung zum seit 14.09.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplan DR/HO 275.1 erstellten grünordnerischen Fachbeitrags der Planungsgemeinschaft FLU in Delligsen.

Resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung des Gebiets und dem hohen Versiegelungsgrad hat das Plangebiet insgesamt einen recht „geringen Wert für den Pflanzenarten- und Biotopschutz“.

Im Plangebiet vorhandene Hecken, gebüschartige Gehölze oder auch Grün- bzw. Freiflächen in Randlage können Lebensraumfunktion für Singvögel, Kleinsäuer und Käfer erfüllen und überdies eine Bedeutung als Verbindungselement im Hinblick auf einen Biotoptypenverbund haben. Auf Grund der örtlichen Lebensraumbedingungen und fehlender Strukturen ist jedoch von einer geringen Artenzahl (und Abundanzen) besonders auch naturschutzfachlich bedeutender Tierarten im Plangebiet auszugehen. Das Plangebiet ist insgesamt als von „eher geringer Bedeutung für den Tierartenschutz“ anzusehen.

Da sich mit der Änderung der Flächennutzungsplandarstellung keine Veränderung im Hinblick auf die Schutzgüter Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, Artenschutz und biolo-

gische Vielfalt ergibt, wird in Zusammenhang mit dieser Planänderung auf konkrete aktuelle faunistische oder floristische Bestandsaufnahmen verzichtet.

- **Schutzgut Boden**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Im Plangebiet liegt eine starke Einschränkung des Natürlichkeitsgrades des Bodens vor sowie eine sehr hohe morphologische Veränderung bei Freiflächen. Der Versiegelungsgrad liegt bei 90%. Die Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Beeinträchtigungen ist auf Grund der bereits bestehenden starken Überprägung entsprechend gering.

Am östlichen Rand des Plangebietes zwischen Herbert-Quandt-Straße und Bavenstedter Straße treten erhöhte Schadstoffbelastungen im Boden auf. Es handelt sich um Altlasten in Form von Asche, Hausmüll, Schlacke, Industriemüll verschiedenster Herkunft sowie Bau- und Trümmerschutt.

Es gibt im Plangebiet somit weder seltene oder naturnahe Böden, noch solche mit naturhistorischer Bedeutung.

- **Schutzgut Wasser**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Fließgewässer und natürliche Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet liegt bereits eine mittlere bis starke Versiegelung vor. Im Bereich der versiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser ortsüblich über Flächenentwässerungen und die Kanalisation in die Vorfluter abgeleitet.

Das Plangebiet ist als von „geringer Bedeutung“ für das Schutzgut Wasser zu bewerten.

- **Schutzgut Klima/Luft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch den Fahrzeugverkehr (siehe Schutzgut Mensch).

Durch die Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel sind keine kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes ist es für das Schutzgut als eher von „geringer Bedeutung“ einzustufen.

- **Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart. Informationsbasis sind neben dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim auch die Ergebnisse (Biotoptypenkartierung etc.) des im Rahmen der Bauleitplanung zum seit 14.09.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplan DR/HO 275.1 erstellten grünordnerischen Fachbeitrags der Planungsgemeinschaft FLU in Delligsen.

Das Landschaftsbild ist hier geprägt durch ein Konglomerat von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen mit den entsprechenden Gebäudestrukturen inklusive der versiegelten beispielsweise Stellplatz- und Anlieferflächen.

Angesehen von einzelnen Baumbeständen und Bereichen mit vorhandenen Hecken hat das Plangebiet eine eher „geringe Bedeutung“ für das Schutzgut.

Das Schutzgut wird durch die Planänderung nicht beeinträchtigt, da sich die künftig zulässigen Nutzungen grundsätzlich in gleicher oder ähnlicher Weise auf das Landschaftsbild auswirken werden wie die bisher zulässige Nutzung.

- ***Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter***

Innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung sind keine seltenen historischen Kulturlandschaften vorhanden. Es liegen auch keine bedeutsamen Bauwerke oder Baudenkmäler vor. Auch archäologische Fundstellen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

6.2.2 Wechselwirkungen

Im Bereich des Plangebietes sind die Einflüsse des Menschen auf die Schutzgüter durch den hohen Grad der Bodenversiegelung und die Lärm- und Geruchsbelästigungen besonders stark ausgeprägt, was auch Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnqualität sowie die Tier- und Pflanzenwelt hat. Unter dem Einfluss des Menschen sind insbesondere auch durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume aufgrund des Wirkungsgefüges der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und mittelbar auch auf das Landschaftsbild und den Menschen festzustellen. Dies ist jedoch bereits im Bestand gegeben und wird sich absehbar durch die Planänderung nicht verändern.

6.3 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die Planänderung würde das jetzige Gewerbegebiet weiterhin so bestehen bleiben wie es ist. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut, zu einem sehr hohen Grad versiegelt und wird gewerblich sowie für Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaft etc. genutzt.

6.4 Ermittlung der Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

- ***Schutzgut Mensch***

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Erholung, da durch die Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel keine Veränderungen zum Istzustand und in diesem Sinne auch keine (neuen) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

- ***Schutzgut Pflanzen und Tiere***

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Veränderung der Istsituation hervorruft in Bezug auf das Schutzgut.

- **Schutzgut Boden**

Gegenüber der ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich durch die Darstellung als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel keine Veränderungen für das Schutzgut.

- **Schutzgut Wasser**

Die Änderung der Flächennutzung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- **Schutzgut Klima/ Luft**

Die Änderung der Darstellung bedingt keine Veränderung bezogen auf das Schutzgut.

- **Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird sich keine wesentliche Änderung für das Schutzgut ergeben.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da die Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

6.6 Zusätzliche Angaben

- **Alternativstandort:**

Die Frage nach einem Alternativstandort ergibt sich bei dieser Flächennutzungsplanänderung nicht, da es sich um eine Anpassung an die Entwicklung handelt.

- **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB**

Da von der Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt das Erfordernis der Überwachung nach § 4c BauGB.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung der Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ in „Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel“.

Durch die Darstellung als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ergibt sich bezüglich der Umweltbelange keine veränderte Situation für das Plangebiet.

Das rd. 5,1 ha große Planänderungsgebiet ist bereits vollständig bebaut, lärmtechnisch vorbelastet und hochgradig versiegelt. Es handelt sich derzeit um ein Gewerbegebiet. Die Schutzgüter der Umweltprüfung werden durch die Änderung nicht nachteilig betroffen. Es werden voraussichtlich durch die Planänderung keine Veränderungen bezogen auf die Schutzgüter hervorgerufen. Die Planänderung bewirkt somit auch keine Verschlechterungen des Istzustandes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung der Darstellung keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	24.02.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	22.03.2016 - 21.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	24.03.2016 - 28.04.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	20.12.2016 - 23.01.2017
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	21.12.2016 - 24.01.2017

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

Hildesheim, den 18.01.2017

Im Auftrage



(Brouer)

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Herbert-Quandt-Straße“

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 diese Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Hildesheim, den 29.03.2017


.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister



