



Stadt Hildesheim

Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Am Linnenkamp"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim, in der Ortschaft Himmels-
thür. Es wird begrenzt von der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße „Linnenkamp“ im
Süden sowie der Von-Ketteler-Straße im Westen und der Philipp-Reis-Straße im Os-
ten.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet besteht aus bereits jetzt gewerblich genutzten Flächen, die zum
größten Teil mit Einzelhandelsnutzungen belegt sind.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plan-
gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der bisherigen genehmigten Nutzung entsprechend soll ein Sondergebiet für groß-
flächigen Einzelhandel dargestellt werden, um die dem Einzelhandelskonzept ent-
sprechenden Nutzungen langfristig abzusichern.

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 Schwerpunktaufga-
be „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. Somit ist die Flächennutzungs-
planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 2001

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim aus dem Jahre 2008 legt zentrale Versorgungsbereiche für die Innenstadt, die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgung in den Ortsteilen fest. Im Bereich zwischen der südlichen Von-Ketteler-Straße, dem Linnenkamp und der Philipp-Reis-Straße ist im Einzelhandelskonzept ein zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Himmelsthür dargestellt. Im Gutachten ist die Sicherung und Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Ermöglichung weiterer Einzelhandelsansiedlungen und einzelhandelsnaher Dienstleistungen als Ziel herausgestellt.

4. Inhalt der Änderung

Bisher ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da sich in den letzten Jahren im Bereich des Bebauungsplans HT 225 „Marggrafstraße“ auf Grundlage der BauNVO von 1977 mehrere Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit angesiedelt haben, ist eine Anpassung an die aktuelle Rechtslage geboten. Hierzu wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert, der zukünftig ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt. Demgemäß wird im Flächennutzungsplan in Zukunft eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

5. Verkehr und Infrastruktur

Das Planänderungsgebiet wird im Süden von der örtlichen Hauptverkehrsstraße Linnenkamp (K102) und im Westen von der Von-Ketteler-Straße erschlossen. Die Anbindung an die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist ebenfalls vorhanden und wird nicht geändert.

6. Immissionsschutz und Umweltbelange

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht, die nicht auch schon vor dieser Flächennutzungsplanänderung zulässig waren. Der für den Bereich geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan HT 225 „Marggrafstraße“ regelt bereits mit der Festsetzung von GRZ und GFZ das Maß der Nutzung sowie mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Immissionssituation. In der Neufassung des Bebauungsplans HT 225.1 „Marggrafstraße“ wird über die Festsetzung von Emissionskontingenten dem Immissionsschutz Rechnung getragen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung wird gem. § 2a BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht dargelegt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

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

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Ziel, den Bereich der derzeit mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben bebauten Fläche zwischen Von-Ketteler-Straße und Linnenkamp, der bislang im Flächennutzungsplan als gewerbli-

che Baufläche dargestellt ist, als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel darzustellen.

7.1.2 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)
- Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003)

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme

a) Flächennutzung

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Gebiet ist bereits jetzt mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben belegt. Ein Teil der Grundstücke ist auch durch Gewerbe und betriebsgebundenes Wohnen genutzt.

Die Flächennutzungsplanänderung begründet die Umwandlung von ca. 2,7 ha „gewerbliche Baufläche“ in ca. 2,7 ha „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“.

b) Schutzgüter

• Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Bereits im Bestand ist das Plangebiet in großen Teilen vollflächig versiegelt. Bestehende begrünte Wegeverbindungen ermöglichen die Durchquerung des Gebiets. Insgesamt ist der Bereich für die Erholung der Bewohner der westlich angrenzenden Wohngebiete nur von untergeordneter Bedeutung.

Veränderungen bezüglich dieses Schutzgutes sind insgesamt von geringer Bedeutung.

• Schutzgut Pflanzen und Tiere

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten. Informationsbasis für die Bestandsdarstellung ist der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim und Ergebnisse von Gutachten, die im Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurden.

Die Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) umfasst mehrere Bestandteile des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung. Da weite Teile des Geländes versiegelt sind, haben die Flächen für Pflanzen und Tiere nur eine geringe Wertigkeit. Die genaue Darstellung zum Schutzgut erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Das Planänderungsgebiet stellt für das Schutzgut ein Gebiet von zumeist geringer Bedeutung dar.

- **Schutzgut Boden**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Ursprünglich waren im Planänderungsgebiet Parabraunerden vorhanden, die durch die bauliche Entwicklung überprägt wurden. Der Bereich ist durch die Überprägung nur von mittlerer bis geringer Bedeutung.

Das Schutzgut Boden ist hier insgesamt von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

- **Schutzgut Wasser**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Fließgewässer und natürliche Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Planänderungsgebiet ist die Grundwassersituation durch die bestehende Versiegelung stark beeinträchtigt.

Das Schutzgut ist insgesamt von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in diesem Gebiet.

- **Schutzgut Klima/Luft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes stellt der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim dar. Der Landschaftsplan weist der Fläche keine besondere klimaökologische Funktion zu.

Vorbelastungen bestehen insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad und das hohe Verkehrsaufkommen auf der K 102 Linnenkamp.

Das Schutzgut ist insgesamt von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

- **Schutzgut Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und der Lage an einer überörtlichen Verkehrsverbindung besitzt der Änderungsbereich einen geringen landschaftsästhetischen Wert

Das Schutzgut ist insgesamt von geringer Bedeutung.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planänderungsbereich ist an der Straße Linnenkamp ein altes Wegekreuz (Einzeldenkmal) vorhanden. Das Schutzgut ist von allgemeiner Bedeutung.

7.3 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans und der Darstellung als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan würde sich eine ähnliche Entwicklung auf Grundlage des § 30 BauGB entfalten.

7.4 Wechselwirkungen

Es werden keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus erwartet.

7.5 Ermittlung der Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsreich

- **Schutzgut Mensch**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben gefestigt, die bereits vorher vorhanden waren. Eine Zunahme von Lärmemissionen etwa ist nicht zu erwarten. Ein schalltechnisches Gutachtendes Planungsbüros Lauterbach (Hameln) wird in schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan münden.

Das Gelände diene bisher keiner Erholungsnutzung. Bau- und betriebsbedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens kommen, die aber auch bei Bestand der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht auszuschließen gewesen wären.

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird über artenschutzrechtlichen Ausgleich abschließend entschieden.

- **Schutzgut Boden**

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgen.

- **Schutzgut Wasser**

In der Gesamtbetrachtung hat die Änderung der Flächennutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- **Schutzgut Klima/ Luft**

Derzeit ist das Gelände für das Kleinklima ohne besondere Funktion. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird sich keine wesentliche Änderung für das Schutzgut ergeben, da der Bereich bereits jetzt komplett bebaut ist.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen, da das Einzeldenkmal weiterhin durch Festsetzung im Bebauungsplan geschützt ist.

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

Mit der Darstellung einer „Sonderbaufläche Einkaufszentrum“ wird ein im wirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellter Bereich überplant.

Die auf dem Gelände vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu regeln. Ebenso sind Festsetzungen zur schalltechnischen Situation zu treffen.

7.7 Zusätzliche Angaben

- **Alternativstandort:**

Da es sich um eine Anpassung der Darstellung an bereits eingetretene Ansiedlungen handelt, ergibt sich keine Alternative. Vielmehr wird durch die Darstellung als Sonderbaufläche Für großflächigen Einzelhandel die Nahversorgung in dem Stadtbereich gesichert.

Im Vergleich zu einer Neuansiedelung auf der grünen Wiese besteht an diesem Standort bereits der Vorteil von bestehenden Infrastruktureinrichtungen. Die Nachnutzung von Bestandsgebäuden und -flächen ist einer Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzuziehen.

Es kommen grundsätzlich keine anderen Planungsalternativen in Betracht.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wird keine Überwachung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, da es sich nur um eine Bestandsüberplanung handelt. Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird kein eigenständiges Monitoring erforderlich.

- **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel“.

Die Flächen sind bereits jetzt komplett mit gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen belegt. Mit der Planung sind kaum Auswirkungen auf die Schutzgüter im Planänderungsbereich zu erwarten. Schalltechnische und grünordnerische Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt. Bei Durchführung der Änderung

des Flächennutzungsplans verbleiben keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.

8. Verfahren

<i>Aufstellungsbeschluss</i> (§ 2 (1) BauGB)	06.02.2012
<i>Unterrichtung und Erörterung</i> (§ 3 (1) BauGB)	09.02.2012 - 07.03.2012
<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</i> (§ 4 (1) BauGB)	13.02.2012 - 16.03.2012
<i>Öffentliche Auslegung</i> (§ 3 (2) BauGB)	25.03.2014 - 28.04.2014
<i>Beteiligung der Behörden</i> (§ 4 (2) BauGB)	18.03.2014 - 25.04.2014

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

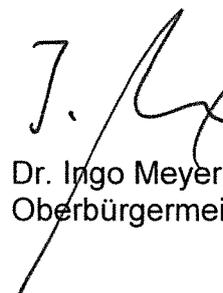
Hildesheim, den 05.05.2014

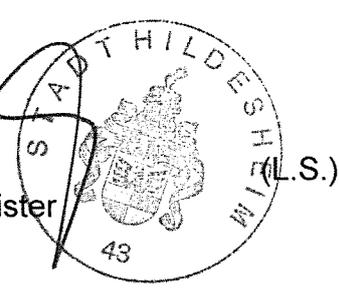
Im Auftrage


Kraaz

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 02.06.2014 beschlossen.

Hildesheim, den 03.06.2014


Dr. Ingo Meyer
Oberbürgermeister (L.S.)



The seal is circular with the text 'STADT HILDESHEIM' around the top and '43' at the bottom. In the center is the coat of arms of Hildesheim, which depicts a figure holding a staff and a cross.