

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

GEMEINDE NORDSTEMMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. BERICHTIGUNG M. 1 : 2 500



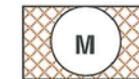
Geltungsbereich der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Einzelhandelszentrum



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde zusammen mit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0118 und der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0103 A im Amtsblatt Nr. 29 für den Landkreis Hildesheim v. 20.07.2011 veröffentlicht.

Nordstemmen, den 20.07.2011

I.V. (Kollay)
Bürgermeister

Hinweis zur Planunterlage:

Kartengrundlage: Auszug aus der amtlichen Karte (AK 5).

Stand der Kartengrundlage: November. 2009

Vervielfältigung der Kartengrundlage gestattet

Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1
30625 Hannover, email@srl-weber.de
Tel (0511) 856580, Fax (0511) 8565899

Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen, 1. Berichtigung (Ortschaft Nordstemmen)

Erläuterung

Die Gemeinde Nordstemmen hat im Bereich der Bebauungspläne Nr. 0118 "Hauptstraße-Mitte II" und Nr. 0103 A "Schratfeld" in einem zusammengefassten Planwerk Änderungen (1. Änderung bzw. 7. Änderung) aufgestellt.

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen stellt derzeit im Bereich des Plangebietes "Gewerbegebiet" (GE) dar. Für die Umsetzung der Planungsabsichten ist die Darstellung eines "Sondergebietes Einzelhandelszentrum" (SO) für das Nahversorgungszentrum und die Darstellung eines "Wohngebietes" für das Wohnen erforderlich.

Die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 0118 und 0103 A werden im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Innerhalb des § 13 a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wird bestimmt, "dass ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung), der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

Für eine heutige gewerbliche Neuansiedlung bietet der Bereich des Plangebietes aufgrund des Konfliktpotentials der Lage keine zukunftsfähigen Entwicklungsmöglichkeiten. Aktuelle Anforderungen an Gewerbeflächen können hier ebenso wenig erfüllt werden, wie Ansprüche der benachbarten, empfindlicheren Wohnbebauung (z.B. Ruhebedürfnis) gegenüber der gewerblichen Nutzung. Die Gemeinde ist bestrebt, gewerbliche Nutzungen in Gewerbegebiete außerhalb der Innenlage von Ortschaften anzusiedeln. Die Betriebsaufgabe bietet damit der Gemeinde die Möglichkeit, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Durch die beabsichtigten Planungen werden Einkaufsmöglichkeiten in Zuordnung zum Geschäftsbereich der "Hauptstraße" ergänzt. Die Größenordnung der geplanten Einkaufsmärkte entspricht den allgemeinen Zielsetzungen der Regionalplanung für den zentralen Geschäftsbereich an der Hauptstraße in Nordstemmen; es stellt eine Ergänzung des örtlichen Angebots dar.

Die geplanten Wohnbauflächen werden im Anschluss an die östlich liegenden Wohngebiete eingerichtet. Dadurch werden Flächen der gewerblichen Nutzung entzogen und eine Verbesserung unter Emissionsaspekten in der Innenlage von Nordstemmen erreicht. Durch das geplante Entwicklungskonzept wird demnach eine geordnete städtebauliche Entwicklung verfolgt.

Die Gemeinde kann deshalb, wie im § 13 a BauGB ausgeführt, die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen. Der Bereich wird in den Bebauungsplänen als "Sondergebiet Einzelhandelszentrum" und "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der Flächennut-

zungsplan wird entsprechend berichtigt, es erfolgt eine Darstellung als "Sondergebiet Einzelhandelszentrum" (SO) und "Wohngebiet" (W). Das Verfahren hierzu wurde begleitend zum Änderungsverfahren der Bebauungspläne durchgeführt.

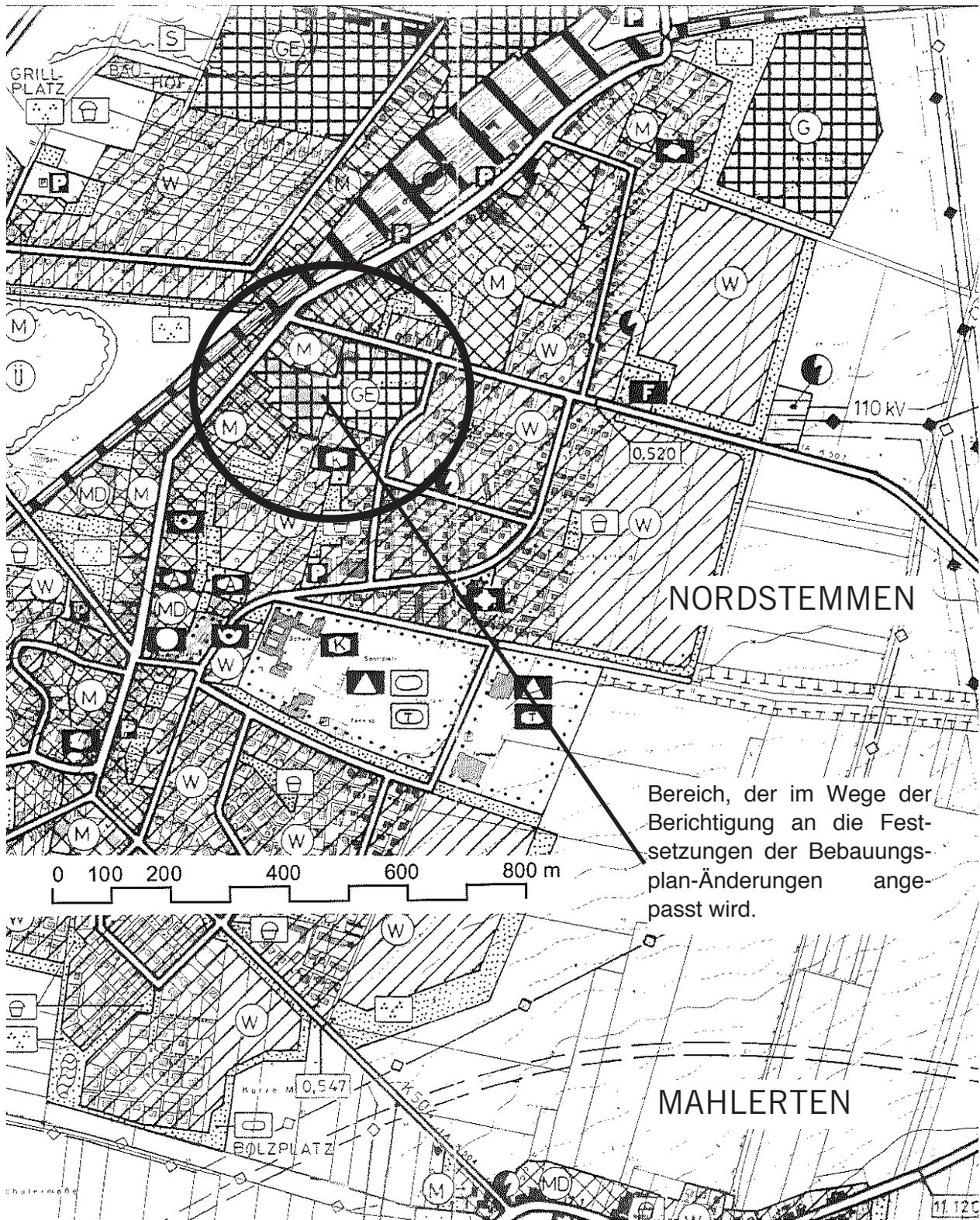
Es handelt sich um die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordstemmen.

Die 1. Berichtigung ist zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0118 "Hauptstraße-Mitte II" sowie der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0103 A "Schratfeld" vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.07.2011 beschlossen worden. Der Beschluss wurde zusammen mit dem Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0118 sowie der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0103 A im Amtsblatt Nr. 29 für den Landkreis Hildesheim vom 20.07.2011 veröffentlicht.

Nordstemmen, den 20.07.2011

Gemeinde Nordstemmen
Der Bürgermeister

I.V. (Kollay)



Anlage: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen