

Kartenmaßstab ca. 1 : 7.100; Vervielfältigungserlaubnis für Karte M. 1 : 5.000 erteilt durch Katasteramt Hildesheim am 26.05.1998, Az.: A 1142 / 98

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

GEMEINDE NORDSTEMMEN

LANDKREIS HILDESHEIM

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

REG. - BEZ. HANNOVER

Nordstemmen, den 01.11.2002

GEMEINDE NORDSTEMMEN
DER BÜRGERMEISTER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10. ÄNDERUNG
(MAHLERTER STRASSE - NORD)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

I. A. (Bödeker)

STAND: INKRAFTTRETEN

AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Wirksamer Flächennutzungsplan	
	Erfordernis zur Planänderung	1
1.1	Gemeindeentwicklung	1
1.2	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	1
1.3	Planungsabsicht	2
1.4	Raumordnerische Beurteilung	4
1.5	Städtebauliche Einschätzung	5
1.6	Einwohnerentwicklung und Verkaufs- flächenangebot	6
1.7	Aufstellungserfordernis für die 10.Änderung des Flächennutzungsplanes	8
2.0	Städtebauliche Ordnung und Entwicklung	8
2.1	Wohnungsbau	8
2.2	Wohnbauflächenbedarf	9
2.3	Standortbestimmung Einzelhandelszentrum	10
2.3.1	Kriterien	10
2.3.2	Vergleichende städtebauliche Bewertung	12
2.3.3	Landschaftsökologische Darstellung der Teilflächen	16
2.3.4	Vergleichende Beurteilung	18
3.0	Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes	18
3.1	Plangebiet	18
3.2	Bauflächen und Erschließung	19
3.2.1	Wohnbauflächen	19
3.2.2	Sondergebiet	20
3.2.3	Erschließung	20
3.3	Grünflächen	23
3.4	Flächenbilanz	23
4.0	Landschaftsplanerische Einschätzung, Kompensation nach der Eingriffsregelung	24
4.1	Beschreibung von Natur und Landschaft	24
4.2	Bilanzierung des Eingriffs	28
4.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	29
4.4	Grünordnerische Ziele im Änderungsbereich	31
5.0	Infrastruktur: Kindergärten und Schule	32
5.1	Kindergärten	32
5.2	Schulen	33
6.0	Versorgung, Entsorgung	33
6.1	Energie, Frischwasser	33
6.2	Oberflächenwasser	33
6.3	Ableitung des Abwassers	34
6.4	Erdgasleitung	34
7.0	Immissionen	36
8.0	Anregungen	36
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	36
8.2	Trägerbeteiligung	36
8.3	Öffentliche Auslegung	36

Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen mit Darstellung der 10. Änderung, Bereich Nordstemmen
- Anlage 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen mit Darstellung der 10. Änderung, Bereich Barnten
- Anlage 3 Raumordnerische Stellungnahme des Landkreis Hildesheim vom 07.01.2002
- Anlage 4 Abwägungsergebnis aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Anlage 5 Abwägungsergebnis aus der öffentlichen Auslegung, mit 3 Anlagen dazu

Flächennutzungsplan Gemeinde Nordstemmen

10. Änderung (Mahlerter Straße - Nord)

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

1.0 Wirksamer Flächennutzungsplan Erfordernis zur Planänderung

1.1 Gemeindeentwicklung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen ist seit 1997 rechtswirksam. Mit seiner Neuaufstellung wurde der vorangegangene Plan abgelöst, der im Jahre 1981 rechtswirksam wurde und als erstes gemeinsames Planwerk für die im Jahre 1974 neu gegründete Einheitsgemeinde Geltung erhielt.

Zuvor bestanden Flächennutzungspläne für die einzelnen Gemeinden, die nun zu Ortschaften der Einheitsgemeinde Nordstemmen wurden. Bereits in den 60-er Jahren des 20. Jahrhunderts plante die Gemeinde Nordstemmen, ihre dörfliche Ortslage im östlichen Bereich zu erweitern. Zu dem Altdorf im Süden und den Siedlungsgebieten, die nach Norden hin in Richtung auf den Bahnhof ausgebaut worden waren, kam eine neue Ausbaurichtung hinzu: Die Erweiterung der Ortslage nach Osten.

Es wurden die Baugebiete "Schratfeld" und "Ortsmitte-Ost" entwickelt, die über den sich nach Osten öffnenden Bereich von Schulzentrum und Sportanlagen miteinander verbunden waren.

An den nordöstlichen Teil der Ortschaft schlossen später die neuen Wohnbaugebiete nördlich und südlich der Heyersumer Straße. Die Ausbaurichtung "Ost" ist damit vorgezeichnet. Sie schließt an den Landschaftsraum, der sich zwischen den Ortslagen von Nordstemmen, Heyersum und Mahlerten bis zum Waldrand des Bergrückens "Hildesheimer Wald" erstreckt.

1.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

In den Erörterungen über die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes, wie sie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorausgingen, kam bereits zum Ausdruck, dass die räumliche Struktur der Gemeinde durch diesen landschaftlichen Freiraum zwischen den Ortschaften in charakteristischer Weise geprägt wird. Aufgrund der topografischen Lage der Ortschaft ist eine Erweiterung der Baugebiete nur nach Osten hin möglich. Damit aber sollte zugleich die Öff-

nung zu diesem mittleren Freiraum gesichert und im einzelnen ausgeformt werden.

Im Flächennutzungsplan von 1997 ist eine Ortserweiterung östlich des Baugebietes "Ortsmitte-Ost" dargestellt. Sie umfaßt eine Fläche von ca. 6,55 ha und ist baulich bisher noch nicht in Anspruch genommen. Für dieses Erweiterungsgebiet besteht im Südosten eine Begrenzung, die durch die Nähe zur Ortslage Mahlerten - vor allem aber durch den freizuhaltenden Straßenkorridor für eine Neutrassierung der Bundesstraße B 1 - vorzuhalten ist. Zwar besteht für diese Straßenplanung bisher nur eine landesplanerische Feststellung aus dem Jahr 1970, doch hält die Gemeinde an dieser Planung weiterhin fest, um den vorsorglich gesicherten Freiraum nicht zu verlieren, sondern für zukünftige Entscheidungen zu sichern.

1.3 Planungsabsicht

Mit dem weiteren Anwachsen der Gemeinde werden die Ortschaften Nordstemmen - Heyersum - Mahlerten das mittlere Feld des Gemeindegebietes einnehmen. Im Norden, wie im Osten, Süden und Westen bilden die anderen Ortschaften der Gemeinde jeweils besondere Bereiche. Sie alle sind über dieses mittlere Feld miteinander verbunden.

Mit Ausbau der Ortschaft Nordstemmen am Ostrand der Ortschaft rücken die dort gelegenen Vorhaben in die 'geografische Mitte' des Gemeindegebietes. Von hier lassen sich Wegebeziehungen in alle Richtungen herstellen.

Das Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandelszentrums ist auf diesen mittleren Bereich der Gemeinde gerichtet. Es können Sichtbeziehungen und Verkehrsverbindungen zur Bundesstraße B 1 hergestellt werden. Zur Ortschaft Nordstemmen bieten sich viele Anschlüsse, die in den vorangegangenen Planungen bereits vorgezeichnet und dann auch eingerichtet wurden.

Der grünbestimmte Korridor von Kindergarten, Schulen und Sportanlagen erstreckt sich von West (Rathausstraße) nach Ost (Öffnung zur Landschaft). Dieser Freiraum ist vielseitig zugänglich.

Das Vorhaben, in Nordstemmen ein Einzelhandelszentrum zu errichten, wurde erstmalig im Jahre 1997 an die Gemeinde herangetragen - verbunden mit dem Wunsch, einen Standort östlich der Ortslage Nordstemmen in der Nähe der Bundesstraße B 1 zu finden.

Dieses Vorhaben löste vielfache Erörterungen aus:

- Die bisher für den Wohnungsbau östlich "Ortsmitte-Ost" vorgesehenen Flächen sollten für das Einzelhandelszentrum umgewidmet, die für die Ortserweiterung vorgesehenen Flächen insgesamt verlagert werden.
- Die Auswirkungen eines neuen Einzelhandelszentrums auf die Handelsstruktur im Gebiet der Gemeinde Nordstemmen und darüber hinaus in der Region mußten eingeschätzt und bewertet werden.
- Im Gemeindegebiet waren alternative Standorte zu prüfen, um die Standortwahl richtig und ausgewogen treffen zu können.
- Die verkehrlichen Auswirkungen im Gebiet der Gemeinde und darüber hinaus waren zu untersuchen.

In einer Besprechung im Mai 1998 zwischen dem Investor, der IGH (Immobilien-gesellschaft Hildesheim mbH & Co. KG), und einem Vertreter der Gemeinde Nordstemmen wurde erstmals die Planungsabsicht vorgetragen, im Eingangsbereich der Ortslage Nordstemmen einen Einkaufsmarkt zu errichten. Genannt wurden eine Verkaufsfläche von ca. 2.200 qm und eine Grundstücksfläche von ca. 15.000 qm.

Zu dieser Zeit fand in der Gemeinde Nordstemmen eine Erörterung über die Entwicklung des Verkehrsnetzes statt mit dem Ziel, den östlichen Bereich der Ortslage durch Einführung leistungsfähiger Verkehrswege - vor allem in Nord-Süd-Richtung - zusätzlich zu erschließen. Nach den für diesen Raum bestehenden Planungsvorstellungen sollte in dem neuen Wohnbaugebiet im Osten der Ortschaft eine Wohnanlage geschaffen werden, die an die bestehenden Baugebiete und an das Verkehrsnetz der Ortschaft anschliesst, es sollte unter Aufnahme des Geländerelevs, mit innerer Durchgrünung und offen geführter Oberflächenentwässerung ein Bereich eigener Prägung geplant werden.

Nach dem nun geäußerten Vorhaben würde sich die Großformatigkeit der neuen Anlagen nicht ohne weiteres mit den Absichten für den Wohnungsbau verbinden lassen. Es würde sich eine hier bisher nicht gekannte "Zentralität" einstellen, so dass nachhaltige Auswirkungen auf das gesamte Ortsgefüge erwartet werden mußten. Eine grundsätzliche bauleitplanerische Prüfung inbezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde als ganzer erschien unerlässlich.

Es wurde auch deutlich, dass durch den hinzutretenden neuen Flächenbedarf der Umriss der bisher im Flächennutzungsplan (1997) dargestellten Wohnbauflächen überschritten werden würde. Abgesehen von den Nutzungsänderung im Flächennutzungsplan würden auch die Flächenerweiterungen bauleitplanerisch zu sichern sein.

Darüberhinaus war zu fragen, ob und wie weit dieses Vorhaben raumordnerisch von Bedeutung sein würde. Die Gemeinde Nordstemmen bat den Landkreis Hildesheim um eine raumordnerische Beurteilung.

1.4 Raumordnerische Beurteilung

Die raumordnerische Beurteilung des Planungsvorhabens durch den Landkreis Hildesheim liegt vor (07.01.2002).

Voraussetzung für die Abgabe dieser Beurteilung war die Vorlage eines Gutachtens über die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens. Dieses Gutachten wurde (im Auftrage der Immobiliengesellschaft Hildesheim mbH & Co. KG) in mehreren aufeinander folgenden Fassungen - jeweils dem Planungsstand entsprechend - erarbeitet und um eine Einschätzung der Auswirkungen auf die in Nordstemmen gegenwärtig bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, vor allem im Bereich der Hauptstraße, und deren Entwicklungsmöglichkeiten erweitert.

GWH Dr.Lademann & Partner,

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg:

- Ansiedlungsvorhaben an der Mahlerter Straße in der Gemeinde Nordstemmen - 99B303 Gutachten zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens, Hamburg, November 1999
- Ansiedlungsvorhaben an der Mahlerter Straße in der Gemeinde Nordstemmen - 00B415 Gutachten zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens, Hamburg, Januar 2001
- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Nordstemmen - 01B441 Grundlagenuntersuchung und maßnahmenorientiertes Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Nordstemmen, Hamburg, Juli 2001
- Erläuterungen zu den Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim zum Vorhaben Mahlerter Straße in Nordstemmen - 01B463 Hamburg, Juli 2001

Die Gutachten liegen im vollständigen Wortlaut in der Gemeindeverwaltung Nordstemmen aus.

In seiner raumordnerischen Beurteilung stellt der Landkreis Hildesheim fest: "...um die Auswirkungen des geplanten Projektes zu berechnen, sind in einem ersten Schritt Angebot und Nachfrage gegenüberzustellen und in einem zweiten Schritt um die durch das Vorhaben selbst zu erwartenden Umsätze zu ergänzen".

Dem Nachfragepotenzial von ca. 56 Mio DM (Gutachten Dr.Lademann 01B441, Seite 7) steht heute ein Angebot von 29 Mio DM im nahversorgungsrelevanten Bedarf im Marktgebiet Nordstemmen gegenüber.

Der Landkreis nimmt die Werte des Gutachters auf und hält eine Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf von ca. 70 % in Nordstemmen für erreichbar. Demnach beträgt zu einem Angebot von ca. 29 Mio DM das verfügbare Nachfragepotenzial ca. 40 Mio DM. Das Ansiedlungspotenzial im periodischen Bedarf ist damit auf etwas mehr als ca. 10 Mio DM zu beziffern.

In Übereinstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim wird für das geplante Einkaufszentrum ein Umsatz von ca. 24 Mio DM im Bereich des periodischen Bedarfs angesetzt. Mit dem heutigen Angebot von ca. 29 Mio DM ergibt dies einen potenziellen Umsatz von ca. 53 Mio DM. Dazu wird angemerkt, dass sich dieser Umsatz reduzieren würde, wenn im bisher von Aldi genutzten Gebäude kein Einzelhandel im periodischen Bedarf mehr stattfindet.

Die vom Gutachter für das Planungsvorhaben angesetzten 15 % an Kaufkraftzuflüssen von außen werden vom Landkreis Hildesheim als zu hoch eingeschätzt.

Auch bei Erreichen dieses Wertes würde das Ansiedlungspotenzial im periodischen Bedarf (ca. 10 Mio DM) noch einmal um den gleichen Betrag überschritten. Dies würde zu Lasten des bestehenden Einzelhandels auch in den Ortsteilen gehen.

Zusammenfassend wird ausgeführt:

"Der Landkreis Hildesheim hat als Untere Landesplanungsbehörde zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt mehr als unwesentliche Auswirkungen auf benachbarte Gebietskörperschaften hat oder den Bestand des Einzelhandels im Gemeindezentrum gefährdet. Da das Projekt trotz der Randlage noch der Ortslage Nordstemmen und damit dem Zentrum der Gemeinde Nordstemmen zuzuordnen ist, müssen beide Punkte verneint werden. Somit sind Belange der Raumordnung nicht berührt."

Es wird aber darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen in der Planungshoheit der Gemeinde Nordstemmen liegt und sich die anstehenden Bauleitplanverfahren mit den Auswirkungen auseinanderzusetzen haben.

1.5 Städtebauliche Einschätzung

Die Gemeinde muss sich mit den Fragen auseinandersetzen, die im Zuge der zu erwartenden Strukturveränderungen städtebaulich zu bewältigen sind. Die verbindliche Bauleitplanung und die folgenden Einzelmaßnahmen sind darauf auszurichten.

1. Das Einzelhandelsangebot wird im Raum der Gemeinde Nordstemmen inhaltlich und räumlich erweitert.

2. Mit der Einrichtung des Standortes an der Mahlerter Straße wird ein neuer Schwerpunkt gesetzt. Daraus folgt eine Neuorientierung in der Versorgungsstruktur.
3. Inbezug auf die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen an der Hauptstraße wird sich Konkurrenz ergeben, es sind auch Verlagerungen möglich.
4. Die Einzelhandelsstruktur an der Hauptstraße ist auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu prüfen und entsprechend den Möglichkeiten ihrer Entwicklung einzurichten.
5. Die Versorgung aller Ortschaften im Gemeindegebiet ist angemessen sicherzustellen, Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
6. Die infrastrukturellen Versorgungsschwerpunkte sind in den Entwicklungsrahmen der Gemeinde einzusetzen.

1.6 Einwohnerentwicklung und Verkaufsflächenangebot

Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 13.250 (Jahresmitte 2000) gehen die Gutachter (GWH Dr. Lademann, Hamburg) nach vorsichtiger Schätzung von einem abgeschwächten Bevölkerungswachstum von + 0,8 % p.a. in Nordstemmen aus, so dass für 2010 etwa 14.350 Einwohner erwartet werden.

Dies entspricht dem Rahmen für die Einwohnerentwicklung, wie er nach den zu beobachtenden Einwohnerzugängen und den von der Gemeinde beabsichtigten Ausbaumaßnahmen erwartet werden kann.

Die Gemeinde befindet sich gegenwärtig in der Situation, dass aus dem bestehenden ansässigen Einzelhandel eine weitgehende Versorgung aus dem eigenen Raum heraus nicht gesichert werden kann. Gleichzeitig steht die Gemeinde in einem Entwicklungsprozeß, der weitergehende Dispositionen zum strukturellen Ausbau im Gemeindegebiet erforderlich werden lässt. Dem soll das hier vorbereitete Projekt dienen.

Die Gemeinde muss darum bemüht sein, den Nachholbedarf zu decken und für den Neubedarf vorzusorgen. Dies kann allerdings nur stufenweise erfolgen, damit Überkapazitäten am neuen Standort und Leerstände im Bereich der Hauptstraße vermieden werden.

Die Einzelhandelseinrichtungen an der Hauptstraße stellen in der Ortschaft Nordstemmen und für das gesamte Gemeindegebiet den traditionellen und wichtigsten Einkaufsbereich dar. Die geschäftlichen Einrichtungen sind vielseitig und auf mittlere bis gehobene Ansprüche ausgerichtet. Charakteristisch sind die Kleinteiligkeit in den Ladengrößen und die Trägerschaft durch Einzelunternehmer und ihre Familien. Entsprechend den Möglichkeiten und Anforderungen des "Mark-

tes" werden Veränderungen unvermeidbar und notwendig sein. Der Geschäftsbereich der Hauptstraße ist aber allseits bekannt und eingeführt, so dass gerade dort auch neue Angebote über Geschäftseröffnungen und Bereitstellung von Dienstleistungen möglich sind und erwartet werden.

Dem gegenüber stellen die Verkaufsflächen am neuen Standort an der Mahlerter Straße eine Schwerpunktsetzung dar, die als Ergänzung zur Gesamtheit der Einzelhandelsstruktur zu verstehen ist. Verlagerungen werden nicht auszuschließen sein. Die besondere Qualität des Bereichs an der Hauptstraße kann aber dadurch weder infrage gestellt noch aufgelöst werden.

In den bisherigen Erörterungen ist auch deutlich geworden, dass der Einkaufsbereich an der Hauptstraße gerade für die nördlich und westlich gelegenen Ortschaften der Gemeinde unverzichtbar ist und durch ein neues Einkaufszentrum an der Mahlerter Straße nicht ersetzt werden kann. Dies läßt sich allein schon durch die räumlichen Entfernungen begründen.

In gleicher Weise werden die knapp bemessenen Ladengeschäfte in den entfernter gelegenen Ortschaften weiterhin dringend gebraucht, um der ortsansässigen Einwohnerschaft Güter des täglichen und des periodischen Bedarfs in Fußgängerentfernung anbieten zu können.

Das Projekt umfasst:

- einen Verbrauchermarkt mit rd. 1.800 qm VKF
- einen Bekleidungsfachmarkt mit rd. 500 qm VKF
- einen Lebensmitteldiscounter unter Verlagerung und Erweiterung um 350 qm mit rd. 750 qm VKF
- kleinere Ladeneinheiten mit rd. 50 qm VKF

Der Nettozuwachs des Vorhabens wird mit insgesamt rd. 2.700 qm VKF angegeben.

In einem Gespräch im November 2000, an dem die Mitglieder des Rates, die Ortsbürgermeister/innen und Ortsvorsteher, die Verwaltung, das Planungsbüro und die IGH Immobilien-gesellschaft (als Investor) teilnahmen, wurden das Vorhaben und die städtebauliche Planung vorgestellt und diskutiert. Eine gutachterliche Beurteilung durch die Beratenden Ingenieure Bonk-Maire-Hoppmann GbR zur "Schalltechnischen Beurteilung eines geplanten Einkaufszentrums in Nordstemmen" (Garbsen, 22.11.2000) zu den Auswirkungen auf die Umgebung schloss sich an.

In den Erörterungen wurde deutlich, dass bei deutlichem Anstieg der Einwohnerzahl in der Gemeinde Nordstemmen während der vergangenen Jahre hat sich dagegen die Einzelhandels-situation in kurzer Zeit erheblich verschlechtert hat. Die Gründe dafür liegen in der Neueröffnung von Einzelhandels-einrichtungen im benachbarten Oberzentrum und in der weite-ren Umgebung.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird die Neuansiedlung eines Einzelhandelszentrums an der "Mahlerter Straße" vorbereitet.

Es ist Ziel der Gemeinde, eine ausgewogene und möglichst gleichgewichtige Entwicklung der bestehenden und der neuen Geschäftslagen an der "Hauptstraße" und "Mahlerter Straße" vorzubereiten und zu sichern.

Um diese planerischen Absichten durchzuführen, stellt sich das Erfordernis zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordstemmen.

1.7 Aufstellungserfordernis für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

In den Erörterungen zur Planung wurde hervorgehoben, dass bei deutlichem Anstieg der Einwohnerzahl in der Gemeinde Nordstemmen während der letzten Jahre sich die Einzelhandelsituation in kurzer Zeit erheblich verschlechtert hat. Die Gründe dafür liegen vor allem darin, dass im benachbarten Oberzentrum Hildesheim und in anderen Gemeinden der weiteren Umgebung neue Einzelhandelseinrichtungen eröffnet wurden. Die Einwohnerschaft Nordstemmens erledigt einen großen Teil ihrer Einkäufe außerhalb. Für den ansässigen Einzelhandel ging ein beachtlicher Teil an Kaufkraft verloren.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens soll nun die Neuansiedlung eines Einzelhandelszentrums in Nordstemmen vorbereitet werden. Daraus wird eine Aktivierung des Angebots im Einzelhandel insgesamt erwartet. Als neuer Standort wurde der Bereich an der "Mahlerter Straße" ausgewählt.

Dabei verfolgt die Gemeinde Nordstemmen das Ziel, zwischen den bestehenden Geschäftslagen an der "Hauptstraße" und dem neuen Standort an der "Mahlerter Straße" eine ausgewogene und möglichst gleichgewichtige Entwicklung vorzubereiten und städtebaulich zu sichern.

Um diese planerischen Absichten verwirklichen zu können, ist es erforderlich, die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde und den Bebauungsplan Nr. 0125 "Mahlerter Straße-Nord" aufzustellen. Diese Planungen werden im Parallelverfahren - nach § 8 Abs. 3 BauGB - durchgeführt.

2.0 Städtebauliche Ordnung und Entwicklung

2.1 Wohnungsbau

Grundsätzlich stellt sich mit dem Auftreten dieser Änderungsabsicht die Frage, wie dieses Vorhaben in die kommunale Entwicklung der Gemeinde Nordstemmen eingebunden werden kann.

Die Gemeinde kann aufgrund der bekannten Daten aus den vergangenen Jahren und aus den Anfragelisten, wie sie der Gemeinde vorliegen, davon ausgehen, dass sich auch in den nächsten Jahren der Ausbau der Wohngebiete am Standort Nordstemmen weiter fortsetzen wird, dass dafür gute Voraussetzungen bestehen. Gleichwohl soll dies nicht überstürzt, sondern in überschaubaren Schritten erfolgen.

Die Gemeinde ist sich auch dessen bewusst, dass sich die Entwicklung ihres Raumes über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, dennoch und gerade deshalb sind rahmensetzende Vorbereitungen zu treffen.

Die Gemeinde bereitet seit längerem die 4. Änderung ihres Flächennutzungsplanes vor mit dem Ziel, den Ausbau der Ortschaften im gesamten Gemeindegebiet weiterzuführen. Dabei sollen der zentrale Ort gestärkt und für alle Ortschaften angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden. Für diese 4. Planänderung sind bereits Planungsvorschläge erarbeitet, die auch in den Ortsräten vorgestellt und beraten wurden. Ein Rücklauf der Planungsbeiträge ist erfolgt.

Die östlich des Baugebietes "Ortsmitte-Ost" wirksam dargestellte Wohnbaufläche sollte im Rahmen der 4. Änderung in begrenztem Ausmaß erweitert werden. Diese Erweiterungsabsicht wird nun in die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Mit der neuen Darstellung eines "Sondergebietes (Einzelhandelszentrum)" werden die Verlagerung und Erweiterung der Wohnbauflächen in diesem Bereich vorgenommen.

Das Ausmaß der nun zur Darstellung gebrachten Wohnbauflächen hält sich im Rahmen des für die Gemeinde Nordstemmen festzustellenden Wohnbauflächenbedarfs.

2.2 Wohnbauflächenbedarf

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordstemmen werden die im wirksamen Flächennutzungsplan (1997) an dieser Stelle dargestellten Wohnbauflächen (6,55 ha = 4,8 + 1,75) zum Teil erhalten (4,8 ha, die nicht im Änderungsbereich liegen), verlagert (1,75 ha) und auch erweitert (4,19 ha). Die Verlagerung des einen Teils der Wohnbaufläche ist erforderlich, um den Standort des geplanten Einzelhandelszentrums einbinden zu können. Die Erweiterung erfolgt als Neuaufnahme eines Teils des ermittelten

Wohnbaulandbedarfs. In Bezug auf das Jahr 1998 werden im Rückblick bis zum Jahr 1993 Vergleichswerte herangezogen. Die Bedarfsberechnung wird auf zukünftige Zeiträume von 5 Jahren und 10 Jahren berechnet. Der Flächenzugang der 10. Änderung (= 4,19 ha) wird dem ermittelten Bedarf gegenüber gestellt.

- (1) Für das Bezugsjahr 1998 (NLS, 31.12.98)
beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde 13.091 EW

Richtzahl zur EW-Entwicklung über 5 Jahre	13.500 EW
Richtzahl zur EW-Entwicklung über 10 Jahre	14.000 EW

(Die Richtzahlen wurden in Anlehnung an die "Regionale Vorausschätzung der Bevölkerung Niedersachsens unter Berücksichtigung von Wanderungen bis 2011", Hannover 1995, ermittelt.)

- (2) Im wirksamen Flächennutzungsplan (1997) ist der Bedarf aus ansässiger Einwohnerschaft angegeben mit jährlich 3 Wohnungen je 1000 EW, bei 13.000 EW sind das 39 WE/Jahr.

- (3) Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden für den Wanderungsüberschuss 50 EW/Jahr angesetzt.

Die Übersicht der Jahre 1993 bis 1998 (6 Jahre) zeigt jedoch einen höheren durchschnittlichen Wanderungsüberschuss pro Jahr von 170 EW/Jahr.

In die Übersicht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dazu ein gemittelter Wert eingesetzt von 110 EW/Jahr.

- (4) Der Wohnbauflächenbedarf je Wohnungseinheit ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit 650 qm /EW angesetzt. Dieser Wert gilt auch für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes: 650 qm/WE.

- (5) Bedarf: über 5 Jahre (1999 - 2003)
über 10 Jahre (1999 - 2008)
aus örtlichen Ansprüchen: 39 WE/Jahr
aus Zuwanderungen 44 WE/Jahr

in 5 Jahren...	415 WE, Flächenbedarf...	27 ha
in 10 Jahren...	830 WE, Flächenbedarf...	52 ha.

- (6) In der 10. Änderung werden Wohnbauflächen von insgesamt 5,94 ha dargestellt, davon sind 1,75 ha umgewidmete Flächen aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, 4,19 ha werden neu dargestellt.

Hinzuzurechnen sind die im F-Plan dargestellten und noch nicht bebauten Flächen (insges. 12,50 ha), in

Barnten	(Barnten-Süd III und IV)	4,1 ha
Nordstemmen	(Mahlerter Straße-Nord)	4,8 ha
Burgstemmen	(Bethelner Straße)	3,6 ha.

2.3 Standortbestimmung Einzelhandelszentrum

2.3.1 Kriterien

Wie unter 1.1 bereits angesprochen wurde, hat die Ortschaft Nordstemmen im Verlauf ihrer städtebaulichen Entwicklung eine charakteristische Siedlungskontur angenommen. Die südlichen und südwestlichen Teilgebiete des Altdorfes sind über die Bereiche entlang der Hauptstraße mit den nördlichen und nordöstlichen Teilgebieten verbunden. Wichtige Verkehrsstraßen sind darin die "Mahlerter Straße" im Süden, die "Hauptstraße" im Westen und die "Heyersumer Straße" im Nordosten. Die Siedlungsgebiete umschließen den mittleren west-ost-gerichteten durchgrüneten Korridor mit den öffentlichen Einrichtungen, Gebäuden und Freiflächen.

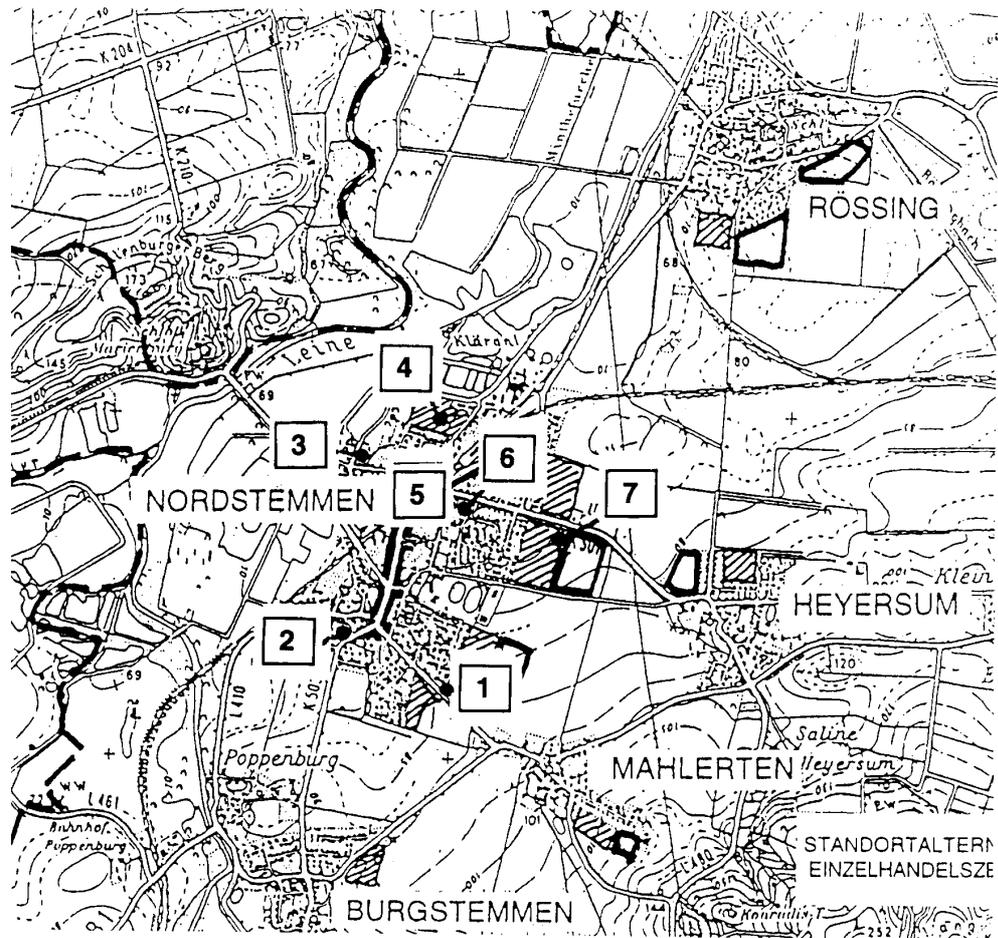
Durch die regionalplanerische Festsetzung der Ortschaft Nordstemmen als Grundzentrum musste die Vorentscheidung bei der Standortwahl auf einen möglichen Standort im Bereich dieser Ortschaft fallen. Es wurde landesplanerisch bestätigt, dass ein Einzelhandelszentrum der geplanten Art seinen Einzugsbereich nahezu ausschließlich im Gebiet der Gemeinde finden würde.

Innerhalb der Ortschaft wurden räumliche Alternativen nach städtebaulich-wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien verglichen. Die nachfolgende Abbildung 1 stellt die angesprochenen Standorte räumlich dar. Sie umfassen:

- | | | |
|-----|-----------|--------------------------|
| (1) | Süd | (Mahlerter Straße-Nord) |
| (2) | Südwest | (Burgstemmer Straße) |
| (3) | West | (Marienbergstraße) |
| (4) | Nordwest | (Gewerbegebiet-Nord) |
| (5) | Mitte | (Hauptstraße) |
| (6) | Mitte-Ost | (Heyersumer Straße) |
| (7) | Nordost | (Heyersumer Straße-Ost). |

Standortkriterien:

- Verfügbarkeit der Flächen
- Erreichbarkeit aus der engeren Umgebung
- Erreichbarkeit aus dem Gemeindegebiet
- städtebauliche Einbindung in den Siedlungsbestand
- Entwicklungsfähigkeit mit dem Ortsausbau
- landschaftsökologische Aspekte.



2.3.2 Vergleichende städtebauliche Bewertung

Zu (1) "Süd" (Mahlerter Straße-Nord)

Das Gelände befindet sich zwar innerhalb einer im Flächen-nutzungsplan dargestellten Baufläche, es liegt aber als of-fene Ackerfläche östlich außerhalb des Ortes. Durch die bis-her ausgeübten Nutzungen bestehen keine Einschränkungen in der Verfügbarkeit. Dies wurde durch Verhandlungen bestätigt. Die Erreichbarkeit aus der engeren Umgebung ist gegenwärtig lediglich für Teilbereiche gegeben. Dies läßt sich aber über die Ausbauplanungen mit Verbindungen zu den Bereichen "Mah-lerter Straße" und "Heyersumer Straße" komplettieren.

Die Erreichbarkeit aus dem Gemeindegebiet ist vielseitig über die bestehenden örtlichen und überörtlichen Hauptver-kehrsstraßen sichergestellt. Von der Bundesstraße B 1 kann ein übersichtlicher Zugang eingerichtet werden. Ein Anschluß an das Netz des ÖPNV ist möglich.

Die städtebauliche Einbindung muss geleistet werden. Dies ist dann gegeben, wenn der neue Standort als Bestandteil der östlich der Ortschaft geplanten Ortserweiterung begriffen wird, damit Anschluss und Akzentsetzung bewirkt werden. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ist eine tragfähige Nachbarschaft zu gewährleisten.

Zu dem im Bereich der "Hauptstraße" bestehenden Einzelhandelsgeschäften besteht eine räumliche Entfernung von ca. 1.000 m. Dadurch und durch die Gestaltung des Warenangebots wird eine Ergänzung der örtlichen Einzelhandelsversorgung geleistet werden können. Dies schließt Konkurrenz nicht aus.

Durch die weitgehend offenen Voraussetzungen ist Entwicklungsfähigkeit in vielseitiger Weise gegeben. Mit den in naher Zukunft beabsichtigten Ortserweiterungen wird dieses Gebiet in die Ortslage einbezogen und entsprechend seinen besonderen Anforderungen berücksichtigt werden können. Im Ergebnis erscheint der Standort (1) für die Nutzungsabsicht als geeignet.

Zu (2) "Südwest" (Burgstemmer Straße)

Ein Grundstück, an der Kreisstraße K 503 in Richtung Burgstemmen nordwestlich der Straßenkurve gelegen, wurde vor längerer Zeit zur Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes ins Gespräch gebracht. Die Fläche liegt dort als Wiesengelände, ist vergleichsweise klein und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche und zum Friedhof. Im Westen schließen die Niederungen der Flussaue an.

Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es befindet sich zwar noch innerhalb der Ortslage, seine besondere Lage erfordert aber, dass die Qualität des historischen Dorfrandes mit den Hausgärten, den hofnahen Weidefläche und dem Vorfeld der Kirche hier respektiert werden. Der grünbestimmte Charakter ist zu wahren, eine bauliche Nutzung, wenn sie denn kommen sollte, ist zu begrenzen.

Das Grundstück nimmt zur Ortschaft eine Randlage ein, sodass die Erreichbarkeit aus der Umgebung nur eingeschränkt gegeben ist. Auch zu den geschäftlichen Standorten in der "Hauptstraße" ist ein Anschluss nicht gegeben. Dies wird sich mit dem weiteren Ausbau der Ortschaft nicht verändern lassen. Zur Kreisstraße K 503 ist ein direkter Anschluß möglich. Zur Bundesstraße B 1 ist damit aber nur ein mittelbarer Anschluß zu bestätigen.

Im Ergebnis scheidet der Standort (2) aus, weil die räumliche Situation Einschränkungen unterliegt, die nicht aufgelöst werden können. Eine Entwicklungsfähigkeit besteht nicht.

Zu (3) "West" (Marienbergstraße)

Ein anderer Vorschlag wies auf einen Standort im Westen der Ortschaft hin, noch westlich der Bahnstrecke gelegen.

Hier bestehen keinerlei Möglichkeiten, an die Ortslage anzuschließen und die Einbindung in die Einzugsbereiche von Ortschaft und Gemeinde zu finden. Zwar ist der Straßenanschluss über die Kreisstraße K 505 (mit Bahnüberquerung und Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße) gegeben, doch bleibt die Randlage zum Ort und zur Flussaue unveränderbar. Dies wird durch die Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete der Leine und ihrer Einwirkungen auf das Umland in Zukunft noch gravierender.

Im Ergebnis ist der Standort (3) abzulehnen.

Zu (4) "Nordwest" (Gewerbegebiet-Nord)

Die Nutzung des Gewerbegebietes-Nord als Standort für ein Einzelhandelszentrum kann nicht weiter verfolgt werden, weil hier die städtebauliche Anbindung an die Ortslage und ihre Wohngebiete nicht oder nur sehr eingeschränkt hergestellt werden kann.

Darüber hinaus sind inzwischen Dispositionen getroffen, die voraussichtlich für die dort noch verfügbaren Flächen auf gewerbegebiets-typische Nutzungen gerichtet sind. Damit würde dem Planungsziel des Gewerbegebietes entsprochen.

Im Ergebnis konnte der Standort (4) nicht weiter betrachtet werden.

Zu (5) "Mitte" (Hauptstraße)

Die "Hauptstraße" stellt in der Ortschaft Nordstemmen einen Bereich dar, der seit Errichtung dieses Straßenzuges in Verbindung mit Eröffnung der Bahnstrecke im 19. Jahrhundert zur Niederlassung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsunternehmen, Gaststätten und Verwaltungseinrichtungen Anlass bot. Im Verlauf der Zeit haben sich immer wieder Nutzungswechsel vollzogen. Die "Hauptstraße" ist zugleich Landesstraße und damit in das Netz der überörtlichen Verkehrswege eingebunden. Die gute Erreichbarkeit dieses Bereichs aus dem Gemeindegebiet und aus der weiteren Umgebung bietet besondere Vorzüge, die bestehen und weiterhin genutzt werden sollen.

Die Gemeinde Nordstemmen betrachtet den Bereich der "Hauptstraße" als ihr wichtigstes Geschäftsgebiet. Die Vielfalt der Betriebe, die Möglichkeiten der Niederlassung und die Offenheit für zukünftige Nutzungen bleiben unverzichtbar. Ein neues Einzelhandelszentrum kann in dieser Zone lediglich als Ergänzung der vorherrschenden und eher kleinteiligen Struktur gewertet werden. Die Standorte größerer Einzelhan-

delsbetriebe, wie sie hier ansässig sind (oder waren), müssen sich in die gegebenen Bindungen einfügen.

Für ein großflächig angelegtes Einkaufszentrum fehlt es im Bereich der "Hauptstraße" nicht nur an Raum und den erforderlichen Flächen, sondern es wäre auch im Hinblick auf eine ausgewogene Ausstattung des Gemeindegebietes nicht erstrebenswert, hier zusätzlich einen neuen Standort zu begründen.

Das Gebiet der Gemeinde ist, wie bereits dargelegt, mit zentralen Standorten unterschiedlicher Größe ausgestattet. Auch die Ortschaften, die nicht zentraler Ort sind, werden in das Leistungsprogramm des Grundzentrums einbezogen. Dies entspricht der räumlichen Ausdehnung und der Verschiedenartigkeit des Gemeindegebietes. Der Geschäftsbereich der "Hauptstraße" soll mit weiteren zentral gelegenen Standorten in der Ortschaft Nordstemmen die Versorgungsleistungen für die gesamte Gemeinde tragen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Bereich "Hauptstraße" zur Aufnahme eines neuen Einzelhandelszentrums nicht geeignet ist.

Zu (6) "Mitte-Ost" (Heyersumer Straße)

Im westlichen Teil der "Heyersumer Straße", in einer Entfernung von etwa 200 m von der "Hauptstraße", befindet sich das Gelände des ehemaligen Sportplatzes der Gemeinde, das nach den geltenden bauleitplanerischen Festsetzungen für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen bestimmt ist. Dafür wurde das Grundstück bisher nicht in Anspruch genommen.

Die Anfrage, hier einen großflächigen Einzelhandelsstandort zu begründen, wurde im Jahre 1983 gestellt und am 16.01.1984 vom Landkreis Hildesheim abschlägig beschieden. Abgesehen davon, dass ein solches Vorhaben den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 0103 A "Schratfeld" (1.Änderung) widersprach, wurde dargelegt, dass "im Norden, Osten und Süden reine Wohngebiete (WR) angrenzen" und sich "Nutzungskonflikte, die durch die Eigenart des Vorhabens bedingt sind, nicht ausschließen" lassen. Auf das Schutzbedürfnis der ansässigen Wohnbevölkerung wurde auch im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung der Gemeinde verwiesen. Ein verstärkter Zu- und Abgangsverkehr auf der "Frankfurter Straße" sei mit der "Eigenart des reinen Wohngebietes" nicht zu vereinbaren.

Seit dieser Entscheidung sind mehr als 16 Jahre vergangen. Inzwischen sind die Baugebiete "Heyersumer Straße-Nord" und "Heyersumer Straße-Süd" ausgebaut und bewohnt. Im Baugebiet "Heyersumer Straße-Süd" wurde ein neuer Einzelhandelsstandort begründet, über den die Versorgung im engeren Umkreis sichergestellt werden kann. Für die Neubürger an der "Heyersumer Straße" und die Anwohner von "Oderstraße" und "Berli-

ner Straße" (östlicher Teil) dürfte damit die Versorgung für den täglichen Bedarf gesichert sein.

Für die Einrichtung eines neuen großflächigen Einzelhandelsstandortes an der "Heyersumer Straße" (nahe der "Hauptstraße") dürfte damit keine Grundlage bestehen. Dieser Standort könnte auch nicht als Ergänzung der "Hauptstraße" betrachtet werden, da ein Zusammenhang dorthin nicht mehr hergestellt werden kann.

Die Erschließung wäre zwar über die "Heyersumer Straße" gegeben, Anschlüsse zum überörtlichen Straßenzug der Bundesstraße B 1 könnten jedoch nur mittelbar hergestellt werden.

Dieser Standort schied aus der Erörterung aus.

Zu (7) "Nordost" (Heyersumer Straße-Ost)

Mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan "Heyersumer Straße-Süd" bereitete die Gemeinde den Standort eines neuen Einzelhandelsgeschäftes vor, das inzwischen eingerichtet ist.

Die Erschließung erfolgt von der "Heyersumer Straße". Anschlüsse sind im Osten zur Bundesstraße B 1 über Heyersum, im Westen zur L 410 ("Hauptstraße") über die "Heyersumer Straße" gegeben.

Denkbar wäre es nun, diesen bestehenden Einzelhandelsstandort um ein zusätzliches Einzelhandelszentrum zu erweitern. Damit könnte ein vielseitig tragfähiger Schwerpunkt für das Ausbaugebiet der Ortschaft Nordstemmen beiderseits der "Heyersumer Straße" geschaffen werden. Voraussetzung wäre allerdings, dass die Erreichbarkeit nicht nur aus der engeren Umgebung, sondern auch aus dem gesamten Gemeindegebiet uneingeschränkt gegeben wäre. Das gilt hier jedoch gegenwärtig nicht. Die im Verkehrsplan der Gemeinde (Verfasser Dipl.-Ing. U.Hinz, Langenhagen) vorgesehene Straßenverbindung zwischen der Bundesstraße B 1 und der "Heyersumer Straße" westlich der Ortschaft Heyersum besteht noch nicht. Es ist auch nicht abzusehen, ob und wann es zum Bau dieser Straße kommen wird. Ohne sie würde die Ortschaft Heyersum aber weiterhin und noch verstärkt von Durchgangsverkehr belastet sein. Dies gilt in gleicher Weise für den problematischen Anschlußpunkt an die Bundesstraße B 1 südlich von Heyersum.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine ergänzende Nutzung des Standortes "Heyersumer Straße-Ost" gegenwärtig nicht vorgenommen werden kann.

Nach dieser städtebaulichen Gesamtbetrachtung wird der unter (1) dargestellte Standort präferiert, da er für die geplanten Nutzungsabsichten die gewünschten Entwicklungschancen bietet.

2.3.3 Landschaftsökologische Darstellung der Teilflächen

zu (1): Das Vorhandensein von sehr fruchtbaren Lössböden bestimmt hier die Bodennutzung mit intensivem Ackerbau. Es gibt keinen anderen Biotyp als Acker in diesem Bereich. Die Grundwasserneubildungsrate ist mittel, die Grundwasserüberdeckung ist hoch. Der Landschaftsraum ist weithin einsehbar in der Lössbörde. Im Ergebnis scheint der Standort für eine bauliche Nutzungsänderung geeignet.

zu (2): Im Übergangsbereich von der Lössbörde zur Leinetalung gelegen befindet sich das als mesophile Wiese/Weide genutzte Gelände. Es ist vergleichsweise klein und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche und zum Friedhof. Im Westen schließen die Niederungen der Flussaue an. Die Grundwasserneubildungsrate ist hier gering bei einer mittleren Gefährdung des Grundwassers.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage am historischen Dorfrand mit den Hausgärten, den hofnahen Weidefläche und dem Vorfeld der Kirche. Abwechslungsreicher Laubbaumbestand prägt die Situation. Eine Nutzungsänderung mit baulichen Maßnahmen würde hier in ein kleinteiliges ökologisches Gefüge einwirken. Daraus entstehen erhebliche nachteilige Auswirkungen. Der Standort scheidet in der weiteren Diskussion aus.

zu (3): Westlich der Ortslage im Naturraum der Leinetalung gelegen wird die angedachte Fläche als mesophile Wiese bzw. als Acker genutzt. Der Salzbach trennt die Nutzungen. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße befinden sich in Reihenstellung Bergahorn- und Winterlinden-Bäume. Die Grundwasserneubildungsrate ist hier gering bei einer mittleren Gefährdung des Grundwassers. Im Bereich des Salzaches ist eine Wassergefährdung gegeben. Eine großräumigere bauliche Nutzung dieser Fläche hätte nachteilige Auswirkungen auf das Fließgewässer Salzbach, mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Der Standort ist nur bedingt geeignet, wenn die Flächenausdehnung des Einkaufszentrums reduziert und vom Fließgewässer abgerückt wird.

zu (4): Eine im Gewerbegebiet gelegene Fläche steht zur Disposition. Es handelt sich hier um Ackerflächen bzw. eine junge Ackerbrache ohne Gehölzbewuchs. Nitrophile Stauden und Kräuter befinden sich auf der jungen Brache. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Gewerbebetriebe, versiegelte Flächen, Acker) mit geringen bis keinen naturschützerischen Ausprägungen ist dieser Bereich für eine großflächige Einzelhandelsnutzung geeignet.

zu (5): Im Ortszentrum von Nordstemmen befinden sich Hallen und befestigte Freibereiche, die ehemals für einen Landma-

schinenhandel benutzt wurden. Eine Zufahrt von der Hauptstraße ist gegeben. Eine Nachnutzung mit Einzelhandelsläden wäre hier aus ökologischen Gründen vorteilhaft, da keine Beeinträchtigung von Schutzgütern stattfinden würde. Dieser Standort ist für die Nutzungsabsicht gut geeignet.

zu (6): Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes an der Heyersumer Straße, auch als Freiland-Ausstellungsgelände für den Landmaschinenhandel genutzt, steht hier zur Disposition. Eine artenarme Rasenfläche umgeben von Säulenpappeln ist vorhanden. An der Südseite der Heyersumer Straße befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Eine neue Bebauung mit großflächigem Einzelhandel würde sowohl das Oberflächengewässer beeinträchtigen (Überbauung bzw. Verrohrung) als auch den Gehölzbestand. Weiterhin würde die klimatisch wirksame Freifläche in ihrer Funktion zerstört werden. Eine Bebauung an dieser Stelle ist abzulehnen.

zu (7): Die hier zur Disposition stehende Fläche ist eine ehemalige Ackerfläche bzw. junge Ackerbrache am östlichen Ortsrand von Nordstemmen. Im Norden, entlang der Heyersumer Straße, befindet sich ein Vorfluter, der Rothebach. An der Straße stehen beidseitig Baumreihen mit Winterlinde bzw. Bergahorn. Die Grundwasserneubildungsrate ist mittel, die Grundwasserüberdeckung ist hoch. Der Landschaftsraum ist relativ weit einsehbar in der Lössbörde. Im Ergebnis scheint der Standort für eine bauliche Nutzungsänderung geeignet.

Als Fazit stellt sich dar, dass von den sieben betrachteten Standorten vier durchaus für eine Nutzungsänderung geeignet sind (Nr. 1, 4, 5, 7). Am betrachteten Standort (5) sind Gebäude, Parkplätze und Erschließung schon vorhanden. Bei den Alternativen 1, 4 und 7 handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen bzw. junge artenarme Ackerbrachen ohne Gehölzaufwuchs.

Bei den Standorten 2, 3 und 6 herrschen artenarme Weiden bzw. Wiesen vor, in den Randbereichen gibt es unterschiedlichen Gehölzstrukturen, teilweise bestehen Fließgewässer. Bauliche Eingriffe würden hier stark beeinträchtigen.

2.3.4 Vergleichende Beurteilung

In der Verknüpfung zwischen ökologischer und städtebaulicher Standortbetrachtung stellt sich heraus, dass von den vier möglichen ökologisch günstigen Alternativen nur die Variante (1) auch die städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen an den Standort erfüllt. Im Planungsprozess wurde die Variante (1) weiterverfolgt.

3.0 Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1 Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst 2 Teilbereiche mit Flächen von 10,61 ha (in Nordstemmen) und 0,375 ha (in Barnten). Darin sind einbezogen:

- Wohnbauflächen
- Sondergebietsflächen für Einzelhandelszentrum und Fitness-Center
- Öffentliche Grünflächen, mit
 - Ortsrandeingrünung
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Begrenzungen des Änderungsbereichs folgen einerseits den örtlichen Lagebedingungen, andererseits dem gestellten Planprogramm und den sich daraus ergebenden Flächenanforderungen.

Im wesentlichen orientiert sich die Begrenzung des Änderungsbereichs im Osten an dem Verlauf der Gasleitung und an bestehenden Flurstücksgrenzen. Im Süden begrenzt die Kreisstraße 504 (Mahlerter Straße) den Bereich. Im Westen begrenzen die östliche Grenze des bestehenden Wohngebietes "Ortsmitte-Ost" sowie die Grenze der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche den Änderungsbereich. Im Norden nimmt die Begrenzung wieder die Flurstücksgrenze des teilweise einbezogenen Grundstücks auf.

Die nicht durch die Änderung erfassten Teilflächen landwirtschaftlicher Grundstücke verbleiben weiterhin unter Bewirtschaftung. Die Durchführung dazu ist mit den betreffenden Landwirten zu erörtern und abzustimmen.

Im südöstlichen Teilbereich führt die Haupteerschließungsstraße (diese ist im Bebauungsplan festgesetzt) bis an die östlich angrenzende Feldflur. Von hier aus wird es dem betreffenden Landwirt möglich sein, seine Felder zu erreichen und zu bewirtschaften.

Der in Barnten einbezogene Teilbereich stellt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen Kompensationsflächen i.S.d Naturschutzgesetzes dar.

3.2 Bauflächen und Erschließung

3.2.1 Wohnbauflächen

Entsprechend der Programmstellung kommt es im nördlichen Bereich zur Darstellung von Wohnbauflächen, und zwar östlich anschließend an Wohnbauflächen, wie sie die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes darstellt.

Genauere Angaben über die Art und das Maß der Nutzung sollen im Plan für die dem Wohnungsbau bestimmten Flächen nicht dargestellt werden. Als durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) wird das Maß von GFZ 0,4 angenommen. Im Parallelverfahren zu dieser Änderung wird auch der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 0125 "Mahlerter Straße - Nord" geführt. Dieser Plan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Im Planungsraum werden innerhalb der Wohnbauflächen Einfamilienhausgebiete errichtet, deren GFZ zumeist erheblich niedriger liegen wird. Es ist auch ein Quartier mit Mehrgeschoss-Wohnungsbau vorgesehen, dessen GFZ-Wert höher sein wird.

3.2.2 Sondergebiet

Für das dargestellte Sondergebiet auf der südlichen Teilfläche wird bereits in dieser Flächennutzungsplan-Änderung die besondere Art der Nutzung zur Darstellung gebracht. Es handelt sich hierbei um ein Einzelhandelszentrum sowie ein Fitness-Centre. Darüber hinaus wird eine durchschnittliche Geschossflächenzahl angegeben, die Auskunft darüber gibt, wieviel Geschossfläche in etwa auf der Fläche untergebracht werden darf. Rd. 25 % der Sondergebietsfläche sind als Geschossfläche zu erwarten und geplant.

Der Investor plant, ein Einzelhandelszentrum zu errichten. Die Verkaufsfläche soll rd. 3.100 qm umfassen. Im Einzelnen sind darin enthalten:

- Verbrauchermarkt mit rd. 1.800 qm Verkaufsfläche,
- Bekleidungsfachmarkt mit rd. 500 qm Verkaufsfläche,
- Discountmarkt mit rd. 750 qm Verkaufsfläche,
- mehrere kleinere Ladeneinheiten mit rd. 50 qm Verkaufsfläche.

Das Nutzungsprogramm ist deutlich umrissen. Die Einordnung in die Gebietskategorie "Sondergebiet" erscheint schon im Flächennutzungsplan als angebracht, um den beabsichtigten Gebietscharakter zu zeigen. Mögliche Auswirkungen auf die Umgebung können damit abgeschätzt werden.

3.2.3 Erschließung

Nach dem bereits vorliegenden Entwurf für das Einzelhandelszentrum sollen Zu- und Abfahrt über eine neu anzulegende Straße, im Bebauungsplan als Planstraße A festgesetzt, von der Kreisstraße 504 aus eingerichtet werden. Der Anschluss wird in Form eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen. Die Gemeinde verspricht sich von dieser Art des Anschlusses im Gegensatz zu einer Lösung als Kreuzung mit Linksabbiegespuren einen sicheren Verkehrsablauf und eine verkehrsberuhigende Wirkung. Ein Vorgespräch mit Vertretern des Straßenbauamtes

hat ergeben, dass es grundsätzliche Vorbehalte zu einem Kreisel an dieser Stelle nicht gibt.

Zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes ließ die Gemeinde Nordstemmen das Büro für Verkehrsplanung Hinz, Langenhagen, befragen. Vom Büro Hinz liegen bisher eine umfassende Datenerhebung zum Verkehr und das "Verkehrskonzept 1995" für die Ortschaft Nordstemmen vor.

Die Anzahl der Zu- und Abfahrten zum Einzelhandelszentrum wurden im Büro Hinz geschätzt und auf die für den Prognosezeitraum 2010 errechneten Belastungen der "Mahlerter Straße" (K 504) bezogen.

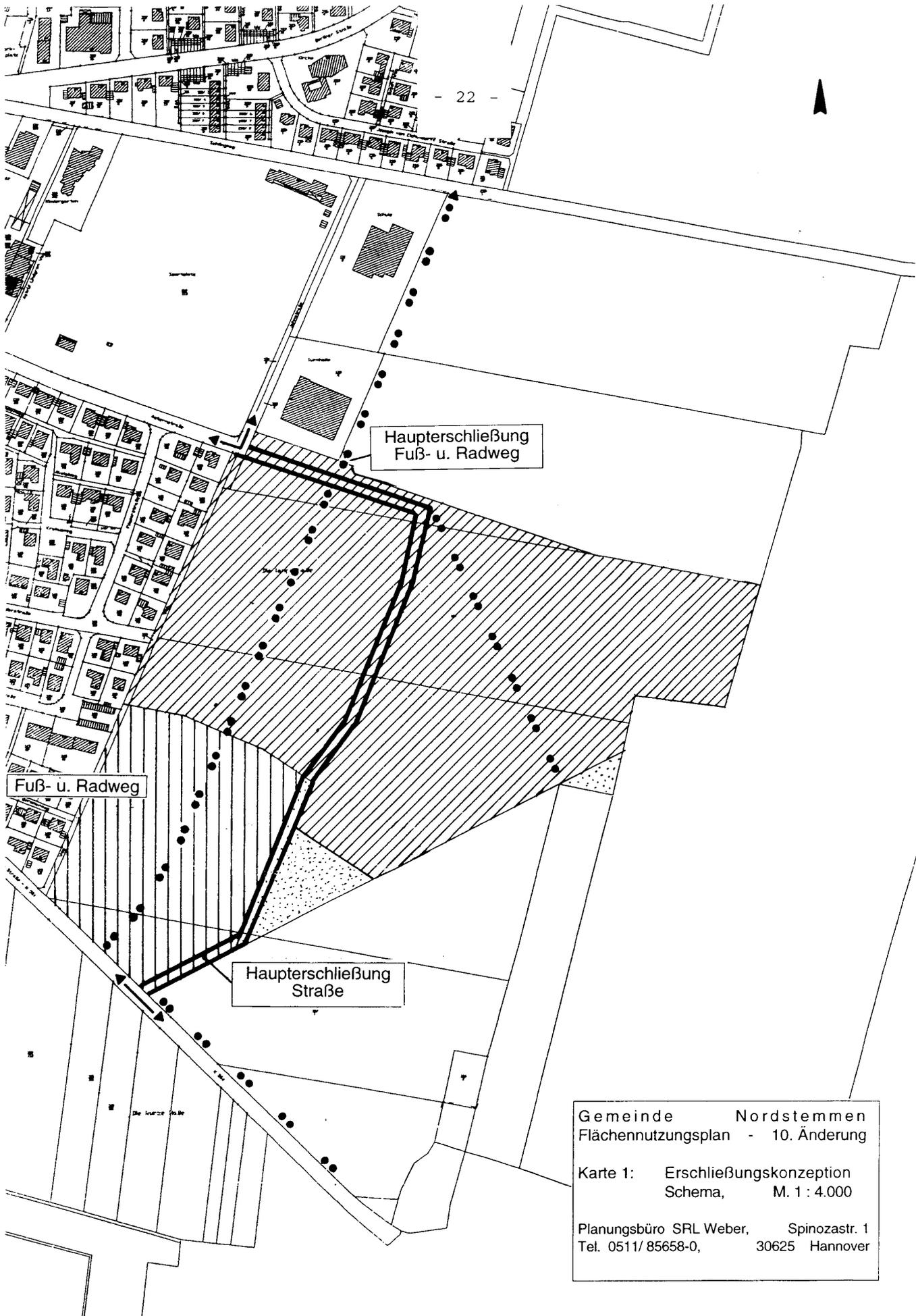
Nach den ermittelten Werten kann davon ausgegangen werden, dass der Kreisverkehrsplatz über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügt. Auch die zusätzliche Anbindung des geplanten Wohngebietes ist über den Kreisverkehrsplatz möglich.

Die neue Haupteinfahrtsstraße verläuft dann weiter nach Norden und stellt eine Verbindung zur Aternstraße, zur Jahnstraße und zum Schlingweg dar. Von dieser Straße aus werden auch die Baugebiete erschlossen. Der Zulieferer-, Mitarbeiter- und Kundenverkehr wird ausschließlich über die neue Straße in das Sondergebiet hineinführen.

Zusätzlich wird es fußläufige Verbindungen aus den bestehenden und neuen Baugebieten geben. Der vorhandene Fuß- und Radweg auf der westlichen Seite der Kreisstraße 504 (Nordstemmen - Mahlerter) wird um eine neue Verbindung auf der östlichen Seite der Kreisstraße ergänzt.

Es sind rd. 340 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Gelände des Einzelhandelszentrums vorgesehen.

Die verkehrlichen Bezüge sind in einem Schemablatt, Karte 1, dargestellt.



Haupterschließung
Fuß- u. Radweg

Fuß- u. Radweg

Haupterschließung
Straße

Gemeinde Nordstemmen
Flächennutzungsplan - 10. Änderung
Karte 1: Erschließungskonzeption
Schema, M. 1 : 4.000
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastr. 1
Tel. 0511/ 85658-0, 30625 Hannover

3.3 Grünflächen

Die Grünflächen dienen der Gliederung der Bauflächen und der Ausbildung eines Ortsrandes. Den Grünflächen kommt in dem Börderraum eine besondere Bedeutung zu, weil durch sie eine wünschenswerte und markante Einpassung des neuen Baugebietes in die angrenzende Landschaft bewirkt werden kann. Das Ineinandergreifen von bebauten und unbebauten Flächen ist vielseitig und ökologisch zu gestalten. Näheres dazu wird in Kapitel 4 "Landschaftsplanerische Einschätzung" beschrieben.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht muss auf rd. 23.650 qm für Ausgleich und Ersatz gesorgt werden. Dafür werden im Geltungsbereich rd. 16.350 qm an Grünflächen angerechnet. Die übrigen 7.300 qm der Ausgleichsflächen werden extern dargestellt, und zwar im Bereich der Gemarkung Barnten, Flur 4, Flurstück 181/2. Hierzu ist ein Teilblatt 2 der Planzeichnung erstellt worden. Es erfolgt eine Umnutzung von Flächen für die Landwirtschaft zu Flächen mit Bindungen gemäß § 5 Abs.2 Ziff.10 BauGB. Die Berechnung und Bilanzierung des Eingriffes wird in Kapitel 4 dargelegt.

3.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche der 10. Änderung	
Teilblatt 1:	10,61 ha (100%)
davon:	
- Sondergebiet "Einzelhandelszentrum"	3,52 ha (33%)
- Wohnbaufläche	5,94 ha (56%)
- Grünfläche	1,15 ha (11%)
davon:	
- Ortseingrünung	0,81 ha
- Fläche für SPE-Maßnahmen	0,34 ha.

Der Bereich der 10. Änderung, Teilblatt 1, hat im bisher wirksamen Flächennutzungsplan folgende Nutzungsverteilung:

- Wohnbaufläche	1,75 ha
- Grünfläche "Parkanlage"	2,34 ha
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	6,52 ha.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass

- 1,75 ha Wohnbaufläche verlagert werden,
- 4,19 ha Wohnbaufläche neu zur Darstellung kommen,
- 3,52 ha Sonderbaufläche neu zur Darstellung kommen,
- die Grünflächen an den neuen, weiter östlich gelegenen Ortsrand verlagert werden,
- 1,53 ha Grünfläche weniger dargestellt werden.

Gesamtfläche der 10. Änderung	
Teilblatt 2:	0,375 ha (100%)

davon:	
- Fläche für SPE-Maßnahmen	0,375 ha.

4.0 Landschaftsplanerische Einschätzung, Kompensation nach der Eingriffsregelung

4.1 Beschreibung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet in Nordstemmen gehört zur "Kalenberger Lössbörde". Die Fläche liegt im Naturraum "Barfelder Lösshügel" und grenzt im Nordwesten an den "Rössinger Lösshügel". Im Südosten schließt das "Hildesheimer-Wald-Vorland" an. Das Gebiet besteht aus ausgeräumten Ackerflächen der Lössbörde. Das Gelände in diesem Bereich ist flachwellig und steigt nach Südosten hin an. Die "Barfelder Lösshügel" greifen im Zuge der zwischen Hildesheimer Wald und Sieben Berge gelegenen Längsmulde in das Bergland hinein. Sie bilden ein recht stark bewegtes, z.T. fast bergiges Relief.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen ausgedehnte Lössflächen der Weichsel-Eiszeit an. Die Lössschicht ist meistens > 2m mächtig, liegt über Geschiebelehm oder fluviatilem Sand. Die Böden sind frisch, örtlich staunass, sehr fruchtbare, tonige Schluffe über steinigem Ton. Als Bodentypen stehen Parabraunerden und Schwarzerden (degradiert) an.

Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die Naturböden bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil auf. Auf einer 3-stufigen Skala wird der Bereich der mittleren (2.) Stufe zugeordnet.

Schutzgut Wasser

Der Planungsraum liegt im Einzugsbereich der Leine. Die Grundwasserströmungen folgen der Geländeneigung nach Norden. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 100 bis 200 mm/a als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering, der Grundwasserleiter ist gering durchlässig.

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Im Süden grenzt an den Geltungsbereich ein parallel zur Kreisstraße verlaufender Entwässerungsgraben.

Schutzgut Klima

Die Gemeinde Nordstemmen gehört zum Klima-Bezirk "Unteres Leinebergland". Die mittlere Summe der Jahresniederschläge ist mit rd. 600 mm als gering einzustufen, der Raum ist relativ trocken.

Weitere Daten:

Durchschnittliche Jahrestemperatur	8,0 - 8,5 °C
Jahrestemperaturliche Schwankungen	16,3 - 17,5 °C
Hauptniederschlagszeit	Juli/August
Durchschnittliche Vegetationszeit	220-230 Tage (lang)

Phänologie (Beginn der Apfelblüte)	ab 5. Mai (früh)
Hauptwindrichtung	west-südwest.

Der großräumige Kaltluftabfluss und Frischlufttransport erfolgt im Leinetal nach Norden. Kaltluftproduktion findet auf den Ackerflächen statt und der kleinräumige Kaltluftabfluss erfolgt entsprechend der Geländeneigung nach Norden und Nordwesten.

Verkehrsemissionen gehen von der Kreisstraße K 504 aus. Die Bewertung des Schutzguts Klima/Luft liegt in dem wenig beeinträchtigten Gebiet bei Wertstufe 2.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV), die sich ohne menschlichen Einfluss langfristig als Schlussgesellschaft einstellen würde, wäre im östlichen Bereich von Nordstemmen ein Eichen-Hainbuchenwald feuchter, kalkreicher Böden in Durchdringung mit mesophilem Buchenwald. Die Kenntnis der hpnV ist für eine standortgerechte Gehölzauswahl von Bedeutung.

Der Vegetationsbestand des Gebiets ist auf Karte 2 aufgeführt (Stand: Oktober 2000). Die zur Bebauung anstehende Fläche ist durch eine intensive ackerbauliche Nutzung der hochwertigen Böden geprägt und als naturferner Biotop von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 5). Die Graswege zwischen Siedlungsbereich und Acker (in Nord-Süd-Richtung), sowie in Ost-West-Ausrichtung innerhalb der Ackerflächen, sind 3-5 m breit. Sie stellen einen naturfernen Biotop dar und sind durch die landwirtschaftliche Nutzung (Befahren) geprägt. Die Wege werden der Wertstufe 5 zugeordnet.

Die Gehölze südlich und östlich der Sporthalle und des Schulgeländes sind als Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 3 - 4). Die strukturarmen Hausgärten der Ortsrandlage sind für den Naturschutz von geringer Bedeutung (Wertstufe 5). Es wurden hier ziergartentypische Laubgehölze und Koniferen gepflanzt. An der Kreisstraße K 504 (in südlicher Lage) wurde in Ortsrandlage eine jüngere Pflanzung mit Bergahorn angelegt. Dieser Biotoptyp ist derzeit noch von geringer Bedeutung.

Die südliche Grenze des Plangebietes stellt die Kreisstraße 504 dar. Neben nitrophilen Gräsersäumen am Graben und als Straßenbankett wird die Straße hier von einer Baumreihe begleitet. Die am häufigsten vorkommende Art ist der Bergahorn (ca. 10 - 15 Jahre alt), es gibt auch einige Apfelbäume (ca. 15 Jahre alt).

Die für Ackerflächen typischen Vogelarten wie z.B. Feldlerche konnten bei einer Kartierung nicht beobachtet werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Gebiet ist von ausgeräumten, kaum gegliederten Ackerflächen geprägt. Die einzigen gliedernden Elemente stellen die Baumreihen entlang der Kreisstraße K 504 und am Schlingweg dar. Innerhalb des Gebietes bestehen keine erholungswirksamen Strukturen.

Der Naturraum hat ein mäßig bewegtes Relief. Optische Akzente setzen die Marienburg und der Höhenzug der Hildesheimer Berge.

Die Bebauung grenzt in dem Wohngebiet mit Hausgärten direkt an den Ackerrand. Ein durch Vegetationsstrukturen ausgebildeter Ortsrand ist nur vereinzelt und in schwacher Ausprägung vorhanden.

Die Fläche in dem Planungsraum ist in ihrer naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark überformt und weitgehend zerstört. Naturbetonte Biotoptypen sind nicht vorhanden. Das Gebiet wird in bezug auf das Landschaftsbild mit der Wertstufe 3 beurteilt und ist in der naturraumtypischen Vielfalt und Eigenart von geringer Bedeutung.

In den Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Hildesheim ergibt sich für den Naturraum "Kalenberger Lössbörde" folgendes Leitbild:

Boden:

Das Naturgut Boden ist zu sichern, es ist vor Überbauung zu schützen und so landwirtschaftlich zu nutzen, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt. Aufgrund der Bodengüte ist die ackerbauliche Nutzung erwünscht.

Landschaftsbild:

Die landschaftsgliedernden Elemente wie Obstbaumreihen an Straßen und Wegen, Großbäume an Gemarkungsgrenzen, Brücken und Straßen sowie Gewässern sind zu sichern und zu vermehren. Zusammen mit den in der Ackerbaulandschaft besonders wichtigen Wegrändern und Randstreifen tragen diese Elemente zur Eigenart der Landschaft sowie zur Vernetzung der Ökosysteme bei. Obstbäume, Einzelgehölze oder Buschgruppen würden die Landschaft entlang der Wirtschaftwege, an Wegkreuzungen und Gemarkungsgrenzen gliedern und beleben.

In diesem Teil von Nordstemmen gibt es weder Schutzgebiete entsprechend NNatG §§ 24 - 28 a/b noch wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften und für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

4.2 Bilanzierung des Eingriffs

Die beabsichtigte Siedlungserweiterung am östlichen Rand von Nordstemmen beeinträchtigt die Funktionen des Naturhaushalts in unterschiedlichem Maße. Für die folgenden landschaftlichen Schutzgüter sind Beeinträchtigungen zu erwarten:

Schutzgut Boden

Die beabsichtigte Siedlungserweiterung zerstört Funktionen des Naturhaushalts. Offener Boden wird ganz oder teilweise versiegelt, die Bodenfunktionen gehen verloren. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind flächenhaft kompensationspflichtig. In der nachfolgenden Auflistung werden die Flächengrößen überschlägig ermittelt.

1. Gesamtfläche	106.100 qm (100%)
davon:	
Sondergebiet "Einzelhandelszentrum"	35.200 qm (33%)
Wohnbaufläche	59.400 qm (56%)
Grünfläche	11.500 qm (11%)
2. Überbaubare Flächen im Sondergebiet auf 35.200 qm ist eine Überbaubarkeit auf rd. 80% geplant	28.160 qm
3. Aufgliederung der Wohnbaufläche	59.400 qm
- Netto-Wohnbaufläche ca. 80%	47.520 qm
- Straßenfläche rd. 10%	5.940 qm
- Grünfläche rd. 10%	5.940 qm
4. Überbaubare Flächen im Wohngebiet	
- auf 47.520 qm Netto-Wohnbaufläche ist eine Überbaubarkeit von 45% möglich	21.384 qm
- Straßenfläche	5.940 qm
- Summe	27.324 qm
5. Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen im Sondergebiet:	
- Kompensationsfaktor auf Acker 1:0,3, d.h. 28.160 qm x 0,3 =	8.450 qm
6. Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen im Wohngebiet und bei Straßen:	
- Kompensationsfaktor auf Acker 1:0,3, d.h. 27.320 qm x 0,3 =	8.200 qm.

Für die Überbauung und Versiegelung von Flächen sind insgesamt rd. **16.650 qm** (8.450 + 8.200) Flächen für Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen. (Die errechneten Werte für Versiegelungen im Straßenbereich und bei Wohnbauflächen weichen von denen im Bebauungsplan ermittelten ab, da der Geltungsbereich des B-Planes um rd. 6,5 ha größer ist.)

Für beeinträchtigte Belange des Bodens im Sondergebiet werden rd. 8.450 qm, im Wohngebiet rd. 8.200 qm Ausgleichsflächen benötigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die ausgeräumte Ackerlandschaft mit Intensivnutzung stellt einen Bereich dar, der von geringer Bedeutung ist. Durch eine Bebauung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich beeinträchtigt, denn der bisher bestehende Ortsrand (wenn auch nicht gut ausgebildet) wird nach Osten verlagert. Mit starker Durchgrünung und kompakter randlicher Eingrünung bzw. größeren randlichen Grünflächen des Gebietes kann eine landschaftsgerechte Gestaltung der Übergangszone von Siedlung zu freier Landschaft durchgeführt werden.

Hieraus ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen sollte eine Eingrünung des Wohngebietes in 700 m Länge und 10 m Breite erfolgen: $700 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 7.000 \text{ qm}$. Für die Eingrünung des Sondergebietes wird kein separater Grünstreifen dargestellt. Am Plangebietsrand wird die Erschließungsstraße entlanggeführt. Diese wird beidseitig mit hochstämmigen Laubbäumen begrünt, so dass hier der Ortsrand gestaltet wird.

Insgeamt werden für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes rd. **7.000 qm** an Kompensationsflächen benötigt. (Die für den B-Plan konkret errechneten Werte weichen von den hier überschlägig ermittelten ab.)

Kompensationserfordernisse

Es ergeben sich flächenhafte Kompensationsansprüche für:

- Schutzgut Boden	16.650 qm
- Schutzgut Landschaftsbild	7.000 qm
- Summe ca.	23.650 qm.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigungen müssen gefunden und bereitgestellt werden.

4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Kompensation für Eingriffe in Schutzgut Boden

Um diese Belange ausgleichen zu können, werden hier die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südosten eingerechnet. Die Fläche hat eine Größe von 3.400 qm. Weiterhin wird der angenommene 10-%-ige Grünflächenanteil (5.940 qm) im Gebiet in die Bilanz mit eingestellt. Hier ergibt sich eine Flächengröße von 9.340 qm für Ausgleichsleistungen. Für die Kompensation von Bodenversiegelungen werden rechnerisch jedoch 16.650 qm Fläche benötigt, hier besteht also ein Defizit von 7.310 qm. Aufgeteilt in die verschiedenen Nutzungen bedeutet dies:

- Ausgleichsbedarf für Sondergebiet mit 8.450 qm
 - > 1.140 qm geleistet durch Anteile der inneren Grünflächen
 - > Defizit von 7.310 qm
- Ausgleichsbedarf für Wohnbaufläche und Straßen mit 8.200 qm
 - > 3.400 qm geleistet durch A+E-Fläche,
 - > 4.800 qm geleistet durch innere Grünflächen.

Auf der Ausgleichsfläche (A+E) im Änderungsbereich, Teilblatt 1, ist die Fläche von der bisherigen Nutzung Acker in eine artenreiche und extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen umzuwandeln. Die Wiese ist erstmals nicht vor dem 30.06. eines Jahres zu mähen, eine zweite Mahd ist erst nach dem 15.09. zugelassen. Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Dünger-, Herbizid- und Pestizideintrag ist ausgeschlossen. Hier sind auch Laubbäume anzupflanzen.

Die übrigen Kompensationsflächen werden auf dem Flurstück 181/2, Flur 4, in der Gemarkung Barnten, entsprechend 2. Teilblatt zur 10. Änderung, dargestellt. Hier kommen rd. 7.500 qm zur Anrechnung. Der rechnerische Ausgleich kann erzielt werden. Insgesamt sind die Ausgleichsflächen in dieser 10. Änderung von geringerer Größe als im Bebauungsplan Nr. 0125. Das liegt daran, dass der B-Plan eine größere Fläche betrachtet (1,714 ha) und darin auch Wohnbauflächen einbezieht, die im wirksamen F-Plan der Gemeinde schon gesichert sind, hier jedoch nicht mitbilanziert werden.

In der 1. Ergänzung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: nach der öffentlichen Auslegung) ist entlang des Kampweges bereits eine rd. 3.750 qm große Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, dargestellt. Sie wurde mit der Funktion ausgewiesen, dass eine ökologisch wirksame Grünverbindung aus der Ortslage heraus zum Sportplatz und zur Leineniederung hergestellt wird. Diese Fläche wird um die gleiche Größe (25 m x 150 m) nach Süden erweitert, so dass dann auf rd. 50 m Breite eine großflächige und ökologisch wirksame Maßnahme durchgeführt werden kann. Im unmittelbaren Bereich zum Kampweg können die erforderlichen Anlagen von Fuß- und Radweg untergebracht werden. Alle übrigen Flächen sind für Belange des Naturschutzes einzusetzen. Aufgrund der sich schon im Verfahren befindlichen Fläche mit einer Größe von 3.750 qm wird in der 10. Änderung nur die Hälfte (3.750 qm) der insgesamt benötigten Ausgleichsfläche (7.500 qm) dargestellt. Bei der Ausgestaltung der Maßnahme werden beide Flächenanteile addiert.

Kompensation für Eingriffe in Schutzgut Landschaftsbild

Es fehlen noch 7.000 qm Fläche, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugleichen.

Es wird auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandgestaltung" zurückgegriffen, die in der Randzone des Änderungsbereichs liegen. Es handelt sich dabei um Randstreifen zonen im Norden, Osten, Südosten sowie einer Fläche von rd. 1.100 qm, die von der Gasleitung gequert wird und somit in diesem

Bereich für Bepflanzungen nicht zur Verfügung steht. Diese Bereiche stehen in engem Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche und den angrenzenden Hausgärten. Diese Randbegrünung stellt also keinen schmalen Streifen dar, sondern ist in verschiedene Grünstrukturen integriert.

Im Änderungsbereich werden rd. 8.100 qm an Ortsrandgrün dargestellt. Der Ausgleich wird rechnerisch geleistet.

4.4 Grünordnerische Ziele im Änderungsbereich

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und des folgenden Bebauungsplanes sind verschiedene Belange eines grünordnerischen Konzeptes umzusetzen, um den Raum ökologisch, klimatisch und visuell in die Umgebung einzugliedern.

- Das Entree der neuen Zufahrt von Südosten und der fußläufigen Anbindung wird durch lineare Gehölzstrukturen und Freiflächen aufgeweitet und erlebbar gemacht.
- Wichtige Straßenbezüge im Wohnquartier werden durch Gehölze verstärkt hervorgehoben, d.h. die Hierarchie der Erschließung wird durch die Breite der begleitenden Grünzonen herausgearbeitet.
- Größere versiegelte Bereiche im Sondergebiet beeinträchtigen klimatische Belange. Die Stellplatzflächen sind in geeigneter Weise mit Laubbäumen zu begrünen, um Luftzirkulationen und Wechsel von besonnten und verschatteten Bereichen zu ermöglichen.
- Baukörper im Sondergebiet sind auf insgesamt 30% der Wandfläche zu begrünen. Hierzu sind geeignete Kletter- und Rankpflanzen für sonnige und schattige Bereiche auszuwählen.
- Anfallendes Oberflächenwasser kann wegen der vorherrschenden bindigen Böden nicht zur Versickerung gebracht werden. Es sind daher Mulden zur Rückhaltung von Regenwasser mit verzögerter Abgabe an den Vorfluter einzurichten (vgl. dazu Schema der Entwässerung, Karte 3).
- Eine größere Grünfläche am Ostrand hat neben der Ausgestaltung mit einer Ausgleichsmaßnahme auch das Ziel, eine landschaftsgerechte Einbindung der Siedlungserweiterung vorzunehmen. Daneben übernimmt dieser Bereich auch eine wichtige Biotopvernetzungs-funktion, da hier lineare Elemente, aus dem Wohngebiet heraus kommend, angebunden sind.
- Randliche Begrünungen im Norden, Osten und Süden sind in ausreichender Breite (7 - 10 m) auszubilden und mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen. Die Streifen werden in Teilbereichen aufgeweitet und in ihrer Funktion stabilisiert.

5.0 **Infrastruktur: Kindergärten und Schulen**

Wichtige zentrale Einrichtungen wie Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe des neuen Baugebietes, an der A Sternstraße bzw. dem Astrid-Lindgren-Weg. Die weiteste fußläufige Entfernung bis zu dem Bereich, in dem sich beide Einrichtungen befinden, beträgt aus dem Baugebiet rd. 700 m.

5.1 **Kindergärten**

Für die Betreuung der Kinder der Gemeinde Nordstemmen stehen in sieben Ortschaften acht Kindergärten zur Verfügung.

Entsprechend den Daten aus der Fortschreibung des Kindergarten-Bedarfsplanes (Stand: 01.08.2000) bestehen in der Gemeinde Nordstemmen

genehmigte Plätze	475
verfügbare Plätze	488.

Die Differenz von 13 Plätzen im Gemeindegebiet ergibt sich durch folgende Gründe: Einzelintegration (-5), Schaffung einer integrativen Gruppe (-7) sowie die Einrichtung einer zusätzlichen Nachmittagsgruppe (+25).

Davon gibt es in der Ortschaft Nordstemmen in Trägerschaft der AWO Hannover bzw. der Ev.luth. Kirche

genehmigte Plätze	75+75+25=	175
verfügbare Plätze		168.

Der Bedarf an Kindergarten-Plätzen wird durch den zahlenmäßigen Rückgang bei den Jahrgangsstärken bis zum 31.07.2003 abnehmen.

In den Jahrgangsgruppen der 3-5-jährigen sowie bei bis zu 50% der 6-jährigen wird für die Ortschaft Nordstemmen mit einem Rückgang im Platzbedarf

am 01.08.2000 von 211 Plätzen	Differenz - 43 Pl.
am 01.08.2003 auf 193 Plätze	Differenz - 25 Pl.

gerechnet. Es bleibt bei 168 verfügbaren Plätzen also weiterhin ein Teil des Bedarfs ungedeckt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem weiteren Ausbau der Ortschaft Nordstemmen zumindest für eine Erweiterung der bestehenden Anlagen oder aber für eine zusätzliche Einrichtung gesorgt werden muss. Mit dem weiteren Ausbau der Ortschaft werden die dafür notwendigen Flächen vorgehalten und gesichert.

5.2 Schulen

Nach dem Schulentwicklungsplan für den Landkreis Hildesheim (Fortschreibung 1996) bestehen an den Standorten Adensen, Barnten und Nordstemmen drei Grundschulen in der Trägerschaft der Gemeinde Nordstemmen, sowie am Standort Nordstemmen eine Orientierungsstufe, eine Hauptschule, und eine Realschule in der Trägerschaft des Landkreises Hildesheim.

Im Schulentwicklungsplan wird in der Vorausberechnung ein Rückgang der Jahrgangsstärken im Einzugsbereich der Grundschule Nordstemmen (mit dem Einzugsbereich der Ortschaften Burgstemmen, Mahlerten, Heyersum, Nordstemmen)

von 89 Schülern im Jahr 2003
auf 83 Schüler im Jahr 2010

ermittelt. Während die Grundschule Nordstemmen im Jahr 2003 noch 4-zügig geführt werden kann, wird für das Jahr 2010 lediglich eine 3-zügige Führung erwartet. Mit der Grundschule ist ein Schulkindergarten verbunden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem weiteren Ausbau der Ortschaft Nordstemmen und der Zunahme der Einwohnerschaft die später frei werdende Raumkapazität wieder genutzt werden kann. Aus dem mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Bedarf an schulischer Versorgung werden daher zusätzliche Raumansprüche nicht zu erwarten sein.

6.0 Versorgung, Entsorgung

6.1 Energie, Frischwasser

Die Versorgung mit Energie, Frischwasser, Telekommunikation wird aus den in der Umgebung bestehenden Netzen heraus geleistet werden können. Auch die Ableitung der Abwässer in entsprechend vorhandene Leitungsnetze ist möglich. Die technische Versorgung kann insofern als aus den bestehenden Infrastrukturanlagen heraus gewährleistet betrachtet werden.

Dies gilt auch für die Beseitigung von Abfallstoffen.

6.2 Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird so geregelt, dass das Regenwasser zunächst den Regenrückhaltebecken zugeführt und dann verlangsamt an den Vorfluter abgegeben wird. Im Bebauungsplan Nr. 0125 werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Aus der Kenntnis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes des Bebauungsplanes Nr. 0123, der sich weiter nördlich des Änderungsbereiches befindet und dessen Ausbau zur Zeit abgeschlossen wird, lässt sich feststellen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers bei den bindigen Böden nicht aussichtsreich sein wird (vgl. dazu die zum B-Plan Nr. 0123 erarbeitete hydrologische Bestandsaufnahme der Ing.Gemeinschaft AGWA GmbH, Hannover 1994).

Es sollen vorflutentlastende Maßnahmen zur zeitverzögernden Ableitung des Niederschlagswassers eingesetzt werden. Es werden 3 Rückhaltebecken eingerichtet, die jeweils das Oberflächenwasser aus dem Einzelhandelszentrum, aus dem westlichen Teilbereich der neuen Wohnbebauung und aus dem östlichen Teilbereich der neuen Wohnbebauung aufnehmen und zeitverzögernd abgeben. Über ein Grabensystem am Rand der geplanten Bauflächen werden die Niederschlagswässer der angrenzenden Ackerflächen, die sich aufgrund der Gefällrichtung in die Baugebiete eintragen könnten, aufgefangen und nach Norden über ein Rückhaltebecken abgeführt.

Das Entwässerungsprinzip kann der nachfolgenden Schemadarstellung in Karte 3 entnommen werden.

6.3 Ableitung des Abwassers

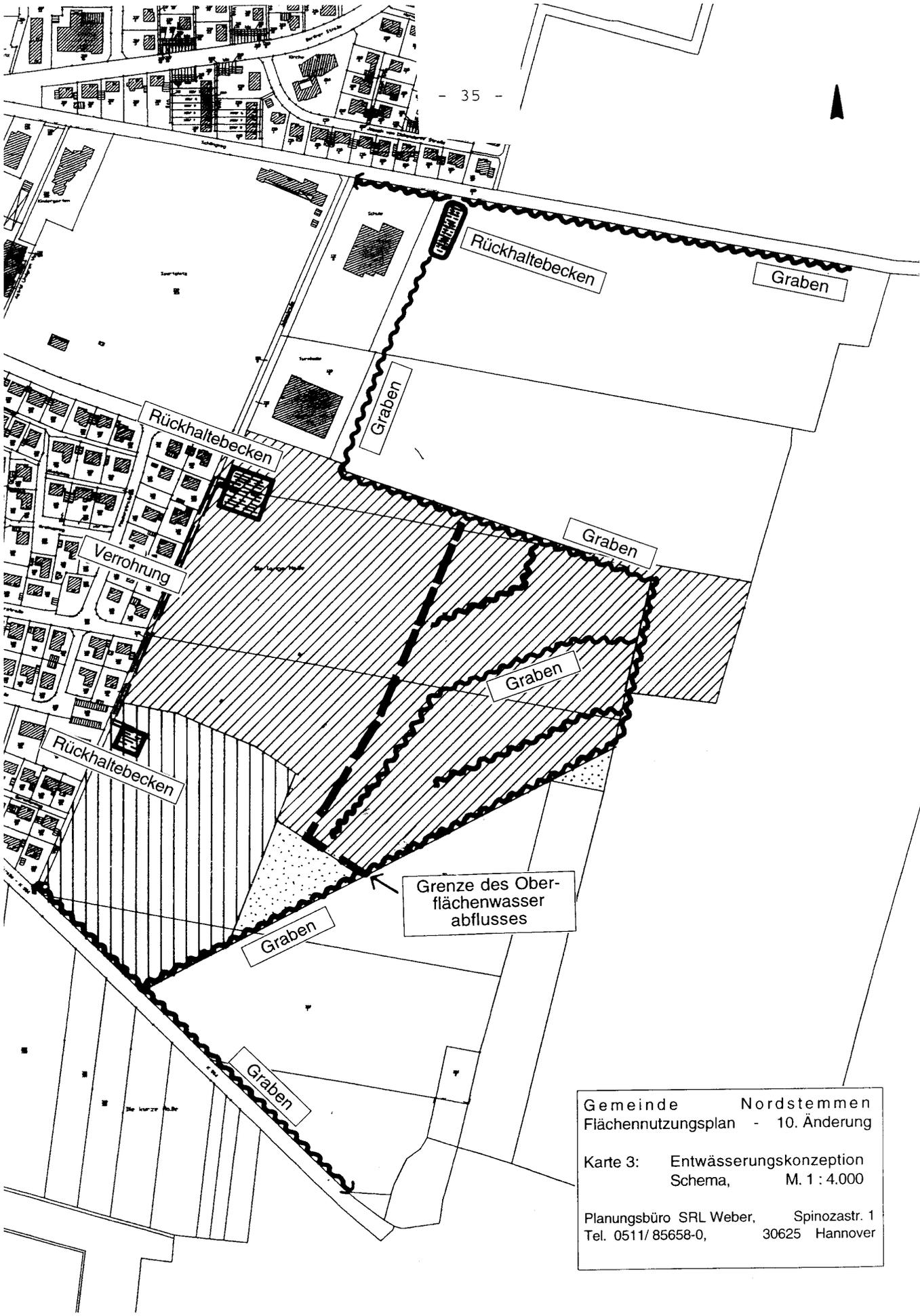
Die Ableitung der häuslichen Abwässer wird über das bestehende System der Kläranlage Nordstemmen sichergestellt. Die vorhandene Kapazität des Entwässerungssystems und der Kläranlage reicht zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer aus.

6.4 Erdgasleitung

Im Änderungsbereich verläuft im Südosten eine HD-Erdgasleitung der Erdgas Münster GmbH, Nr. 20 Alfeld/Elze - Giesen. Die HD-Erdgasleitungen haben einen Schutzstreifen von insgesamt 8 m, beidseitig je 4 m. Teilweise entspricht die südliche Grenze des Änderungsbereichs der nördlichen Grenze des Schutzstreifens dieser Erdgasleitung. Im östlichen Bereich durchschneidet die Leitung den Änderungsbereich.

Die HD-Erdgasleitungen Nr. 20 und Nr. 20.1 dienen der öffentlichen Energieversorgung. Der Bestand der Leitungen bleibt den Vorschriften entsprechend gesichert.

Nach Rücksprache mit der Erdgas-Verkaufsgesellschaft Münster wird der geplante Kreisverkehrsplatz so angeordnet, dass unterirdische Armaturen nicht berührt werden. Soweit die Überdeckung der vorhandenen Leitung erweitert werden muss, wird dies durchgeführt. Der Zugang zu den Leitungen wird gewährleistet.



Gemeinde Nordstemmen
Flächennutzungsplan - 10. Änderung

Karte 3: Entwässerungskonzeption
Schema, M. 1 : 4.000

Planungsbüro SRL Weber, Spinozastr. 1
Tel. 0511/ 85658-0, 30625 Hannover

7.0 Immissionen

Die Auswirkungen der Zuordnung des Einzelhandelszentrums auf die angrenzende, wohnbauliche Umgebung hat die Gemeinde prüfen lassen. Der Gutachter, Dipl.-Ing. Bonk, kommt in seinem schalltechnischen Gutachten vom 22.11.2000 zur Vertäglichkeit mit der Umgebung zu dem Ergebnis, dass im westlichen Bereich ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall erforderlich ist, um die eigentlichen Fahrgeräusche vom Parkplatzverkehr abzumindern. Zusätzlich dazu soll das geplante Gebäude im westlichen Bereich eine eingehauste Anlieferzone erhalten, so dass die Be- und Entladung der Lkw's im Innern des Gebäudes geschieht.

8.0 Anregungen

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat es von einigen Bürgern Beiträge zur Planung gegeben. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2002 die über die Anregungen beraten und abgewogen. Anlage 4 des Erläuterungsberichtes enthält das Abwägungsergebnis.

8.2 Trägerbeteiligung

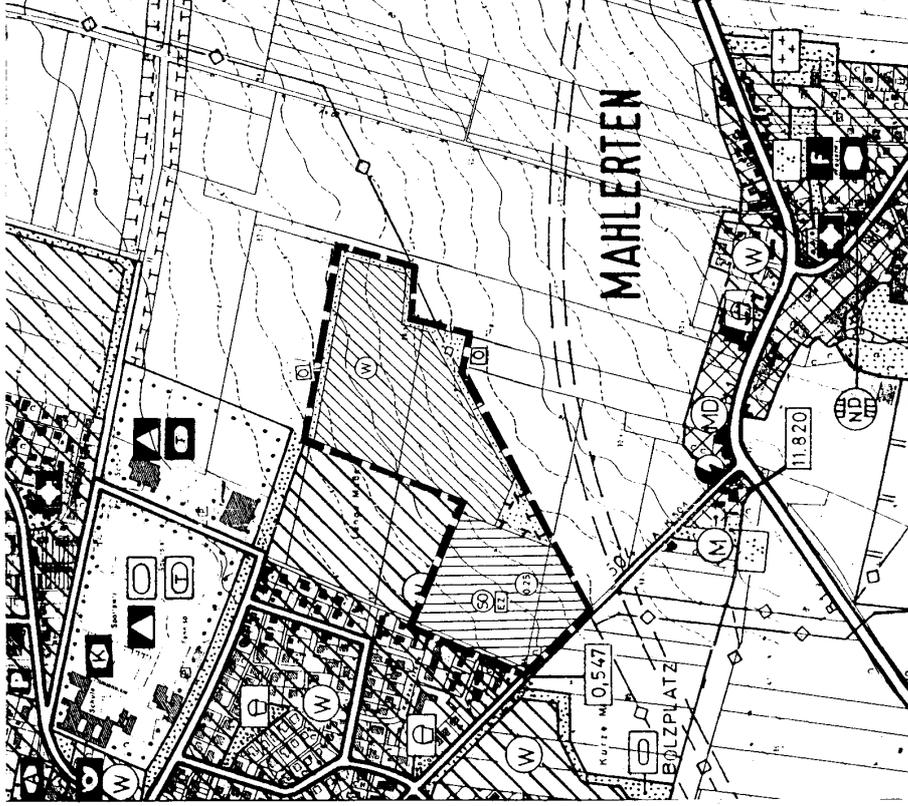
Anregungen, die anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgetragen wurden, hat der Rat der Gemeinde am 25.02.2002 abgewogen. In der Anlage 4 ist das Abwägungsergebnis dargestellt.

8.3 Öffentliche Auslegung

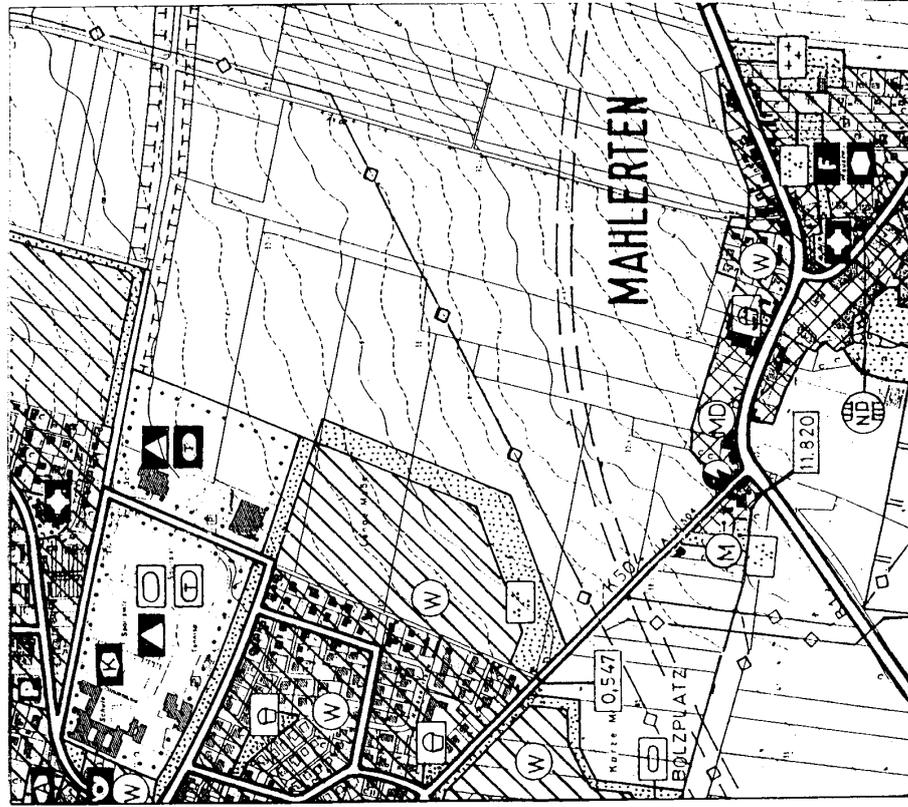
Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußert wurden, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 18.06.2002 abgewogen und gleichzeitig den Feststellungsbeschluss gefasst. Anlage 5 enthält das Abwägungsergebnis.

A N L A G E N

ANLAGE 1
zum Erläuterungsbericht



Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächen-nutzungsplanes der Gemeinde Nordstemmen mit 10. Änderung, Bereich Nordstemmen, M. 1: 10.000



Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächen-nutzungsplanes der Gemeinde Nordstemmen, Bereich Nordstemmen, M. 1: 10.000



LANDKREIS HILDESHEIM
DIE LANDRÄTIN



ANLAGE 3
zum Erläuterungsbericht

Hier kom. auf den

Postanschrift: Landkreis Hildesheim, 31132 Hildesheim

Gemeinde Nordstemmen
Hauptstraße 46

31169 Nordstemmen

Bearbeitende Dienststelle:	
Fachdienst Planung	
Diensträume Hildesheim	
Bischof-Janssen-Straße 31	
Auskunft erteilt	
Herr Flory	
<input checked="" type="checkbox"/> Vermittlung	<input checked="" type="checkbox"/> Durchwahl
(0 51 21) 309-0	(0 51 21) 309 - 469
Fax-Durchwahl	(0 51 21) 173 - 402

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen/Mein Schreiben vom

Datum:
07.01.2002

Raumordnerische Beurteilung für ein Einkaufszentrum in der Gemeinde Nordstemmen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 28.07.2000 hat der Landkreis Hildesheim die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Bekleidungsfachmarktes an der Mahlerter Straße als städtebaulich bedenklich, jedoch raumordnerisch noch akzeptabel beurteilt. Diese Bedenken können jedoch von der Gemeinde Nordstemmen im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Abwägung überwunden werden.

In dem mir nun vorliegenden Antrag auf Raumordnerische Beurteilung vom 10.08.2001 ist das Vorhaben um einen Lebensmitteldiscounter erweitert worden. Zu beurteilen sind damit ein Verbrauchermarkt mit ca. 1.800 m², ein Bekleidungsfachmarkt mit ca. 500 m², ein Lebensmittel-discounter mit 750 m² sowie Shops mit 50 m² Verkaufsfläche.

Um die Auswirkungen des geplanten Projektes zu berechnen, sind in einem ersten Schritt Angebot und Nachfrage gegenüberzustellen und in einem zweiten Schritt um die durch das Vorhaben selbst zu erwartenden Umsätze zu ergänzen. Der Gutachter setzt für die Gemeinde Nordstemmen ein Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf von ca. 56 Mio. DM an. Dem steht heute ein Angebot von ca. 29 Mio. DM gegenüber.

In Übereinstimmung mit dem Gutachter und der IHK kann aufgrund der Lage und Struktur der Gemeinde Nordstemmen eine Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf von ca. 70 % erreicht werden. Dies bedeutet, dass knapp 40 Mio. DM als verfügbares Nachfragepotential einem Angebot von ca. 29 Mio. DM gegenüberstehen. Somit besteht ein Ansiedlungspotenzial im periodischen Bedarf von gut 10 Mio. DM.

Allgemeine Sprechzeiten:
Montag 8.30 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag bis Freitag 8.30 Uhr - 12.00 Uhr

FS 92 72 88 Lkh d
Fax Hildesheim (0 51 21) 309 - 200
Fax Alfeld (0 51 81) 704 - 235

Kreissparkasse Hildesheim 1 614 (BLZ 259 501 30)
Postgiraamt Hannover 76 45 - 302 (BLZ 250 100 30)
E-Mail Landkreis.Hildesheim@T-Online.de

In Übereinstimmung mit der IHK ist ein Umsatz für das geplante Einkaufszentrum von ca. 24 Mio. DM im Bereich des periodischen Bedarfes anzusetzen. Dies ergibt in der Summe mit dem heutigen Angebot einen potentiellen Umsatz von ca. 53 Mio. DM. Dieser Umsatz reduziert sich um einige Mio. DM, wenn im heute von Aldi genutzten Gebäude kein oder nur umsatzschwächerer (Getränke-, Drogeriemarkt) Einzelhandel im periodischen Bedarf als Nachnutzung gefunden werden kann. Dies hätte jedoch wiederum negative Auswirkungen für die Attraktivität der Hauptverkehrsstraße insbesondere im Verhältnis zum geplanten Einkaufszentrum und ist aufgrund der Genehmigungssituation – es sind die für den Einzelhandel potenziell nutzbaren Flächen anzusetzen - für eine Raumordnerische Beurteilung irrelevant.

Dagegen können die Auswirkungen der innergemeindlichen Umverteilung durch Kaufkraftzuflüsse von außen reduziert werden. Die vom Gutachter angesetzten 15 % des Planumsatzes für das Projekt liegen jedoch nach hiesiger Ansicht aufgrund der gut ausgestatteten Nachbargemeinden (Elze, Gronau, Sarstedt, Springe, Pattensen) zu hoch. Doch selbst bei Erreichen dieses Wertes wird das oben errechnete Ansiedlungspotenzial im periodischen Bedarf von gut 10 Mio. DM um fast das Doppelte dieses Betrages durch das geplante Einkaufszentrum überschritten. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der branchenübergreifenden Bandbreite des Projektes wird die Umverteilung zu Lasten des bestehenden Einzelhandels in der Ortslage Nordstemmen sowie den noch ausgestatteten Ortsteilen (Adensen, Rössing) gehen.

Neben den periodischen stehen auch die aperiodischen Sortimente im Verbrauchermarkt und Bekleidungsmarkt in Konkurrenz zu den in der Hauptstraße gelegenen Geschäften. Trotz der nur geringen Ausstattung der Gemeinde Nordstemmen im aperiodischen Bedarf wird es nach hiesiger Ansicht auch hier zu Verdrängungswettbewerb kommen. Gleichzeitig fehlen der Hauptstraße die (periodischen) Frequenzbringer für den dort ansässigen Einzelhandel.

Der Landkreis Hildesheim hat als Untere Landesplanungsbehörde zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt mehr als unwesentliche Auswirkungen auf benachbarte Gebietskörperschaften hat oder den Bestand des Einzelhandels im Gemeindezentrum gefährdet. Da das Projekt trotz der Randlage noch der Ortslage Nordstemmen und damit dem Zentrum der Gemeinde Nordstemmen zuzuordnen ist, müssen beide Punkte verneint werden. Somit sind Belange der Raumordnung nicht berührt.

Wie schon oben ausgeführt, liegt die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen in der Planungshoheit der Gemeinde Nordstemmen. Somit hat sie sich im anstehenden Bauleitplanverfahren mit den hier aufgeführten Auswirkungen auseinander zusetzen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


Flory

Flächennutzungsplan, 10. Änderung

Gemeinde Nordstemmen, Landkreis Hildesheim

Abwägung der Anregungen und Hinweise durch Behörden und von Privaten

vorgetragen anlässlich der

Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

Stellungnahmen

Erdgas-Verkaufsgesellschaft mbH, Münster, vom 08.06.2001

Im Planbereich verlaufen unsere HD-Erdgasleitungen Nr. 20 und Nr. 20.1, die der öffentlichen Energieversorgung dienen. Ferner betreiben wir südlich der Mahlerter Straße unsere Erdgasstation Nordstemmen.

Als Anlage erhalten Sie einen Übersichtsplan M. 1:5.000, in dem der Verlauf der Erdgasleitungen dargestellt ist, sowie eine unmaßstäbliche Einmessungsskizze der Stationsfläche. Wir weisen darauf hin, dass die Unterlagen nur zur unverbindlichen Information dienen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der Leitungen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie durch unseren Betriebsführer in der Örtlichkeit bestätigt werden.

Ferner haben wir unser Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen HD-Erdgasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen beigefügt, aus dem die sich aus dem Vorhandensein unserer Leitungen ergebenden Nutzungsbindungen im Einzelnen zu entnehmen sind.

Die HD-Erdgasleitungen sind durch Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch rechtlich gesichert und in einem Schutzstreifen von 8 m Breite verlegt. Nach dem Wortlaut der zur Leitungssicherheit eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden sowie leitunggefährdende Einwirkungen untersagt.

Gegen die Planung nördlich der Mahlerter Straße erheben wir grundsätzlich keine Bedenken.

Zur verkehrlichen Anbindung des Baugebietes von der Mahlerter Straße aus ist allerdings unmittelbar über unseren Leitungen und im Bereich der Station ein Kreisverkehr geplant. Aus gasbetrieblichen Gründen können wir dieser Planung nicht zustimmen. Insbesondere befinden sich in diesem Bereich zahlreiche unterirdische Armaturen und Anlagenteile. Hier muss der ungehinderte Zugang für Unterhaltungs- und Wartungsmaßnahmen auch künftig jederzeit gewährleistet sein.

Um die planerischen Möglichkeiten und Alternativen im Detail zu erörtern, sowie eventuell erforderliche Anpassungs- und Schutzmaßnahmen an unseren Anlagen abzustimmen, halten wir ein persönliches Gespräch für unbedingt erforderlich. Wir werden in Kürze auf Sie zukommen, um einen Termin mit Ihnen zu vereinbaren.

Abwägung

Die Informationen über die Erdgasleitungen und die besonderen Bedingungen bei der Anlage von baulichen Einrichtungen im Bereich der Leitungen wurden zur Kenntnis genommen. Dies wird bei der Planung und Durchführung des Vorhabens berücksichtigt.

Nach Rücksprache mit der Erdgas-Verkaufsgesellschaft Münster wird der geplante Kreisverkehrsplatz in seiner Anordnung so verändert, dass unterirdische Armaturen nicht berührt werden. Soweit die Überdeckung der vorhandenen Leitung (Schutzrohr) erweitert werden muss, wird dies durchgeführt.
Der Zugang zu den Leitungen wird gewährleistet.

Stellungnahmen

Wir behalten uns vor, bei sämtlichen Arbeiten im Leitungsbereich anwesend zu sein. Zu diesem Zweck ist unser Leitungsüberwachungsdienst, der von der Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, Pf 1265, 49403 Barnstorf, Tel. 05422/20-211 (Herr Welp), durchgeführt wird, mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Industrie- und Handelskammer Hannover - Hildesheim, vom 29.05.2001

Gegen die geplante Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 4.100 qm Verkaufsfläche am südöstlichen Ortsrand von Nordstemmen erheben wir Bedenken. Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme (als Anlage) vom 13.07.2000 an den Landkreis Hildesheim.

Unsere darin enthaltene Einschätzung hinsichtlich des Umsatzpotenzials im Grundzentrum Nordstemmen, das (ohne städtebaulich oder raumordnerisch bedenkliche Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur und die Funktionsfähigkeit zentraler Marktbereiche) in Nordstemmen zusätzlich zur Verfügung stünde, halten wir aufrecht.

Anders als zunächst vorgesehen (2.400 qm Gesamtverkaufsfläche mit Verbrauchermarkt 1.500 qm, Getränkemarkt 300 qm, Shop-Zone 100 qm, Bekleidungsgeschäft 550 qm) ist jetzt ein Vorhaben geplant, das mit seiner erheblich größeren Verkaufsfläche eine herausgehobene Alleinstellung unter den Märkten im Gemeindegebiet erzielen würde. Mit 2.550 qm Verkaufsfläche allein für den periodischen Bedarf darüber hinaus wäre der Planansatz annähernd doppelt so hoch wie ursprünglich vorgesehen. Für die vorgesehene 1.000 qm-Verkaufsfläche für "mehrere kleine Ladeneinheiten" können wir im übrigen keine Auswirkungen prognostizieren, da der Bebauungsplan dazu keine verbindlichen inhaltlichen Festsetzungen zu Branchen bzw. Sortimenten trifft. Diese Festsetzungen treffen wir auch vor dem Hintergrund einiger von uns nicht zu bestätigender Aussagen im überarbeiteten Gutachten der Firma GWH Lademann, von denen wir im folgenden nur die wichtigsten hervorheben:

Abwägung

Bei sämtlichen Arbeiten im Leitungsbereich wird der Leitungsüberwachungsdienst rechtzeitig beteiligt.

Dies wird erfolgen.

Aus den vorbereitenden Erörterungen zum Sondergebiet des Einzelhandelszentrums ergibt sich eine Verringerung der Verkaufsfläche auf 3.100 qm VK.

Unter Zugrundelegung der verschiedenen, aufeinanderfolgenden Gutachten der Dr.Lademann GmbH&Co. KG, Hamburg, und der Stellungnahmen der IHK Hannover-Hildesheim gab der Landkreis Hildesheim am 07.01.2002 eine raumordnerische Beurteilung ab, bei deren Erarbeitung die IHK einbezogen wurde.

Danach bestehen aus der Sicht der Raumordnung keine Bedenken, jedoch hat die Gemeinde die städtebaulichen Erwägungen in Bezug auf die Wirkungszusammenhänge im Gemeindegebiet in ihre Abwägung einzustellen.

Stellungnahmen

- Potenzialreserve
Die Anrechnung von Umsatzpotenzialen (Potentialreserven) in Höhe von 15%, deren Verfügbarkeit weder quantitativ noch zeitlich sichergestellt ist, zum Zeitpunkt des Markteintrittes eines Einzelhandelsprojektes im Plangebiet in jedem Fall (noch) nicht verfügbar sein wird, darf für eine Wirkungsprognose i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO keinesfalls ausschlaggebend sein. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass ein für die derzeitige Nachfrage weit überproportional dimensioniertes Vorhaben in den Markt eintreten würde und sein Umsatzziel (mangels noch nicht real vorhandener "Potentialreserve") wesentlich durch Verdrängung erzielen müsste.

- Einzugsgebiet und Marktpotenzial
Wir gehen vom Gemeindegebiet als Einzugsgebiet aus. Nordstemmen ist Grundzentrum und wird große Mühe haben, die von uns angesetzte maximal mögliche Kaufkraftbindung zu erreichen. Eine Erweiterung des Einzugsgebietes widerspricht den raumordnerischen Vorgaben. Sie erscheint aber auch unrealistisch; denn sowohl Pattensen (Wal-Mart!) als auch Springe als Mittelzentrum (Einzelhandelsgroßprojekt auf dem Bison-Gelände) unternehmen Erfolg versprechend alle Anstrengungen, zumindest die auf ihrem Gebiet vorhandene Kaufkraft zu binden.

In ihrem ersten Gutachten hatte die Firma GWH Lademann noch selbst betont, dass für das Planvorhaben nur mit einem "marginalen Kaufkraftzufluss aufgrund der Standortlage" zu rechnen sei. Diese von uns mitgetragene Aussage gilt auch heute noch, selbst wenn sie vom Gutachter offenbar nicht mehr aufrechterhalten wird.

In der tabellarischen Wirkungsprognose (-Gesamt-) auf S.16 des aktuellen Gutachtens beruhen die rechnerisch zugrunde gelegten Effekte, die zur Reduzierung des verdrängungswirksamen Umsatzpotenzials auf nur noch 8,7% führen sollen, auf Prognosen, deren Eintrittswahrscheinlichkeit überwiegend ungesichert ist. Aus den bereits genannten Gründen können wir diese Prognosen und das daraus abgeleitete Ergebnis nicht mittragen.

- Umsatzangaben
Die Umsatzangaben zur Verlagerung und Vergrößerung eines Discounters, für den offenbar nur die Firma ALDI im Gespräch ist, sind nicht geeignet, ein realistisches Bild möglicher Auswirkungen zu vermitteln. Die betreffenden Angaben (8.000 DM pro qm) liegen weit unter den von diesem Betreiber bekannten Umsätzen (ca. 16.000 DM pro qm). Auch die für den Verbrauchermarkt anteilig angesetzten Umsätze am Planstandort sind u.E. unvertretbar unterdurchschnittlich angesetzt.

Abwägung

Dem ist zuzustimmen. Die realisierten Angebote sind der zu erwartenden Nachfrage entsprechend zu bemessen. Verdrängung soll vermieden werden. Allerdings können Verlagerungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Einzugsgebiet bleibt auf das Gemeindegebiet beschränkt. Die vorhandene Kaufkraft soll soweit wie möglich in Nordstemmen gebunden werden.

Dem stimmt die Gemeinde zu. Der Kaufkraftzufluss wird lediglich als "marginal" zu erwarten sein.

Das Gutachten wurde überarbeitet.

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.

Stellungnahmen

- Zentrenrelevante Sortimente und Umsatzpotenzial
Der Gutachter bezieht im Rahmen seiner Umsatzpotenzialberechnung die gesamten Verbrauchsausgaben ein und überhöht damit das für das Projekt verfügbare Kaufkraftpotenzial (überwiegend periodischer Bedarf!) unsachgemäß. Sollten im übrigen insbesondere die geplanten 1.000 qm für Shops für den Non-food-Bereich vorgesehen sein, so ist auch vor diesem Hintergrund eine sorgfältige Differenzierung nach konkret geplanten (und rechenbaren) Angeboten und den entsprechenden Verbrauchsangaben notwendig.

Wir empfehlen, unter erneutem Hinweis auf das Ergebnis unserer Beurteilung des Projektes mit Schreiben vom 13.07.2000, die Verkaufsfläche deutlich zu reduzieren und zusätzlich jede Einzelverkaufsfläche auch hinsichtlich der Branche textlich festzusetzen.

Landkreis Hildesheim, vom 07.06.2001

1. Gesundheitsschutz

Bei den beabsichtigten Maßnahmen sind aus der Sicht des Gesundheitsamtes Hinweise und Anregungen vorzubringen:
Das schalltechnische Gutachten von Dipl.-Ing. Bonk vom 22.11.2000 ist zwingend zu berücksichtigen. Bodenkontaminationen und Altablagerungen sind auszuschließen.

Abwägung

Der Shop-Bereich ist nunmehr auf 50 qm im periodischen Bedarf bemessen.

Die Reduzierung ist erfolgt. Der Empfehlung von Einzelfestsetzungen zu den Verkaufsflächen wird im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 0125 bezogen auf die Größenangaben zu den jeweiligen Flächen gefolgt.

Das Gutachten (Bonk, Garbsen) zu den Schallimmissionen wird befolgt. Es werden Schutzvorkehrungen getroffen. Bodenkontaminationen und Altablagerungen sind für den Planungsraum nicht bekannt.

Stellungnahmen

2. Planungsrecht / Städtebau
Die raumordnerische Beurteilung vom 28.07.2000 führt bereits "städtebaulich motivierte Vorbehalte" gegen das Vorhaben an, da mit "Geschäftsaufgaben in der Ortslage Nordstemmen sowohl im periodischen als auch im aperiodischen Bedarf" zu rechnen ist. Hierbei wurde jedoch ein deutlich kleineres Projekt (ohne Discounter und mit Shopzone von lediglich 100 qm) beurteilt. Die Auswirkungen der nun vorgelegten Planung werden mit Sicherheit wesentlich stärker ausfallen. Gerade die Shopzone mit 1.000 qm wird die kleineren, alteingesessenen Betriebe an der Hauptstraße stark gefährden, so dass Geschäftsaufgaben, verbunden mit Leerständen, als sicher gelten können. Vor diesem Hintergrund ist auch der Aussage auf Seite 5 des Erläuterungsberichtes zu widersprechen, nach der es Ziel der Gemeinde ist, "eine ausgewogene und möglichst gleichgewichtige Entwicklung der bestehenden und der neuen Geschäftslagen vorzubereiten und zu sichern". Vielmehr muss aus städtebaulichen Gründen die Entwicklung bzw. Sicherung der Hauptstraße oberste Priorität besitzten.

Abwägung

Das nunmehr geplante Vorhaben des Einzelhandelszentrums lag der raumordnerischen Beurteilung durch den Landkreis Hildesheim vom 07.01.2002 zugrunde. Raumordnerische Bedenken wurden nicht erhoben. Die Gemeinde muß die Auswirkungen des Projektes im Gemeindegebiet städtebaulich abwägen.

Die Zielsetzung der Gemeinde (S. 5, Erl.-ber.) bleibt bestehen. Unter diesem Aspekt würde eine Reduzierung der Verkaufsflächen - insbesondere im Shop-Bereich auf lediglich 50 qm - vorgenommen. Das neue Einzelhandelszentrum wird eine Ergänzung des Angebotes in der Hauptstraße darstellen.

Die Sicherung und Entwicklung der Hauptstraße als "oberste Priorität" kann deshalb nicht ausschließlich verfolgt werden, weil (a) die Gemeinde in einem Entwicklungsprozess steht und in ihrer Struktur auf ein leistungsfähiges Versorgungsgefüge eingerichtet werden muß, weil (b) das Gemeindegebiet mit seinen Einzelhandelseinrichtungen den Einwirkungen von außerhalb gelegenen Versorgungszentren ausgesetzt ist, weil (c) der in der Hauptstraße bestehende Einzelhandelsbereich in seinen Wandlungs- und Ausbaumöglichkeiten, wie auch

in den Initiativen dazu begrenzt ist. Es muß deshalb bei Einhaltung der notwendigen, regelnden Beschränkungen gleichwohl ein offenes Wirkungsfeld erhalten bleiben.

Dieses Ladenlokal an der Hauptstraße steht seit längerer Zeit leer. Es ist gegenwärtig völlig ungeklärt, ob überhaupt und in welcher Weise eine Nachnutzung erfolgen wird. Soweit bekannt, kann der Leerstand noch über geraume Zeit fortauern. Eine Disposition ist gegenwärtig nicht möglich.

Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnten wertvolle Anregungen für die weitere Planbearbeitung gewonnen werden. Die Gemeinde hält dieses Vorgehen für berechtigt.

Die Raumordnerische Beurteilung - aufgrund der neuen Daten - liegt seit dem 07.01 2002 vor. Danach werden Belange der Raumordnung nicht berührt.

Dies bedeutet gleichzeitig, dass im ehemaligen "Kaiser's -Ladenlokal" an der Hauptstraße ein neuer "Anziehungspunkt" wichtig wäre; ein Anschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort, wie im Gutachten auf S. 24 empfohlen, wäre dagegen das völlig falsche Signal und würde die Hauptstraße noch weiter schwächen.

Abschließend wird angemerkt, dass es unverständlich ist, die Flächennutzungsplanänderung in das Beteiligungsverfahren zu geben, bevor das Gutachten zur Lage des Einzelhandels an der Hauptstraße vorliegt.

3. Regionalplanung
Zu der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung kann von Seiten der Regionalplanung zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben werden.

Stellungnahmen

In der Raumordnerischen Beurteilung vom 28.07.2000 wurde ein völlig anderes Projekt als das nun geplante beurteilt. Gemäß Absprache mit der Gemeinde Nordstemmen wird ein weiteres Gutachten zur Lage des Einzelhandels an der Hauptstraße nachgereicht. Sobald dieses Gutachten vorliegt, kann eine neue raumordnerische Beurteilung erfolgen.

4. Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zur o.g. Flächennutzungsplanänderung keine weiteren Anregungen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an die Kreisstraße K 504 direkt von der federführenden Stelle mit dem Straßenbauamt Hannover abgeklärt wird.

5. Immissionsschutz

Dem Erläuterungsbericht ist als Anlage 4 ein schalltechnisches Gutachten beigefügt. Im Erläuterungsbericht selbst wird allerdings auf die in diesem Gutachten dargestellte Problematik nicht eingegangen. Die Würdigung der Immissionssituation ist nachzuholen.

6. Gegen die Planung bestehen Bedenken hinsichtlich der Abwasserbeseitigung:

Der Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine Aussagen zur Abwasserbeseitigung. Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen ist die Kläranlage Nordstemmen, an die das Plangebiet anzuschließen ist, ausgelastet. Es ist daher zu prüfen und nachzuweisen, dass die Kläranlage Nordstemmen tatsächlich in der Lage ist, das aus dem Plangebiet zu erwartende Abwasser aufzunehmen und den wasserrechtlichen Anforderungen entsprechend zu behandeln.

Abwägung

(Die Unterlagen liegen vor.)

Die Abstimmung ist erfolgt. Bedenken von Seiten des SBA Hannover bestehen nicht.

Dem wird entsprochen (s. Umweltbericht).

Die Entwässerung wird über das bestehende System der Kläranlage Nordstemmen sichergestellt. Eine Auslastung kann die Gemeinde nicht bestätigen. Eine entsprechende Expertise liegt der Gemeinde vor.

Stellungnahmen

Da Teilgebiete der Ortschaft Nordstemmen im Mischsystem entwässern, ist ferner darzulegen, ob sich aus der Erschließung des Plangebietes Auswirkungen auf die hier vorhandene Regenentlastung ergeben.

- Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Nieders. Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

- Bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass von dem Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Hierfür sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzuschlagen. Priorität hat die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Erst wenn die Versickerung, durch ein Bodengutachten bestätigt, nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Regenrückhaltebecken oder einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden.

Hierfür ist die Menge des von der unbebauten Fläche abfließenden Niederschlagswassers nachzuweisen, um eine Drosselung des Abflusses festzulegen.

Die Verwendung von wasserdurchlässigem Wegebauaterial für Straßen- und Parkflächen wird seitens der Unteren Wasserbehörde empfohlen.

Abwägung

Die Oberflächenentwässerung wird so geregelt, dass das Regenwasser zunächst den Regenrückhaltebecken zugeführt und dann verlangsamt an den Vorfluter abgegeben wird. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Dieser Empfehlung wird gefolgt.

Stellungnahmen

**Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Northeim,
vom 07.06.2001**

Der Bereich der o.a. Planung liegt am östlichen Ortsrand von Nordstemmen. Das überplante Gebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Östlich und südlich liegen weitere, umfangreiche landwirtschaftliche Flächen.

Planungsanlass ist die Deckung der Nachfrage nach örtlichen Wohngrundstücken. Die Größe des gesamten Baugebietes (B-Plangebiet) beträgt 17,26 ha, davon werden 7,125 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die vorliegende Planung berührt von uns zu vertretende Belange. Wir könnten ihr dennoch zustimmen, wenn nachfolgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

1. Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maß hinzunehmen wären.

2. Bei der vorgesehenen Größe des Baugebietes ist insbesondere eine frühzeitige Flächenzerschneidung und -zersplitterung zu vermeiden. Die Erschließungsarbeiten sollten möglichst kontinuierlich erfolgen, damit die Restflächen noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Leineverband, Göttingen, vom 23.05.2001

Den beigefügten Unterlagen wird entnommen, dass das vermehrt auftretende Oberflächenwasser über Regenrückhaltung im Plangebiet zurückgehalten werden soll und sich sowohl das Planungsgebiet als auch die vorgesehene Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme nicht im Überschwemmungsgebiet des Gewässers Leine befindet. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehenen Planungen in Konzeption, Bemessung und dgl. mit dem Landkreis Hildesheim abgestimmt sind.

**Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung,
vom 31.05.2001**

Abwägung

Den Hinweisen und Anregungen wird gefolgt.

Dem wird gefolgt.

Stellungnahmen

Es wird empfohlen, vor der Umwidmung / Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probennahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, Hil- desheim, vom 17.05.2001

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden zu vertretenden Belange geprüft worden:

- landeseigene Anlagen
- Messeinrichtungen.

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Aufgrund der Betrachtung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der vorhandenen Kenntnisse über

- Gewässerabfluss
- Gewässergüte

ergeben sich aus der Funktion als Gewässerkundlicher Landesdienst folgende Hinweise:

Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte das anfallende unbelastete Regenwasser im Bereich der Planungsfläche versickert werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Ist eine Versickerung nicht angebracht oder nur zum Teil möglich, sollte durch Rückhaltemaßnahmen der Spitzenabfluss gedrosselt werden. Dadurch können die Bauwerke für die Ableitung des Regenwassers kleiner bemessen, die Einleitungen gedämpft und die Schäden in und an den Gewässern minimiert werden.

Aufgrund der beschleunigten und erhöhten Abflüsse aus den Siedlungsgebieten kommt es immer wieder zu Hochwasserschäden. Die Bodenversiegelung sollte deswegen auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden.

Abwägung

Bodenbelastungen liegen, soweit gegenwärtig bekannt und zu vermuten ist, nicht vor.

Auch die Gemeinde geht davon aus, dass das Oberflächenwasser teilweise im Plangebiet versickern kann. Gleichwohl wird ein System von Entwässerungsgräben und Rückhaltebecken angelegt, um einen gedämpften Abfluß sicherzustellen.

Stellungnahmen	Abwägung
<p>Polizeiinspektion Hildesheim, vom 28.05.2001</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass das Neubaugebiet wie die anderen Gebiete, z.B. an der Kreisstraße 507, als Tempo-30-Zone mit durchgehender Rechts-vor-Linksregelung geplant ist. Vor diesem Hintergrund werden keine verkehrlichen Bedenken vorgetragen. Die Einzelbeschilderung ist mit der Verkehrskommission abzustimmen.</p> <p>Stadt Elze, vom 28.05.2001</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wird seitens der Stadt Elze darauf hingewiesen, dass die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Hildesheim, die Anlage des Erl.berichtes zur FNP-Änderung ist, nur eine Shop-Zone von 100 qm berücksichtigt, das Vorhaben jedoch eine Shop-Zone von 1.000 qm vorsieht. Die Beurteilung des Landkreises sollte dahingehend korrigiert und überarbeitet werden.</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Dies ist inzwischen geklärt: Die Shopzone umfasst lediglich noch 50 qm. Die raumordnerische Beurteilung liegt dementsprechend überarbeitet seit dem 07.01.2002 vor.</p>
<p>Weiterhin darf durch das Vorhaben der Einzelhandel in Elze nicht negativ beeinflusst werden.</p> <p>Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Der Versorgungsbereich bleibt auf das Gemeindegebiet von Nordstemmen beschränkt.</p> <p>Die erbetene Beteiligung wird erfolgen.</p>
<p>Stadt Hildesheim, vom 23.05.2001</p> <p>Seitens der Stadt Hildesheim bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Mahlerter Straße-Nord). In dem anschließenden Bebauungsverfahren wird gebeten sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente gem. dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner sich nur in dem Rahmen bewegen, der zur Bedarfsdeckung im Einzugsbereich der Gemeinde erforderlich ist. Es wird gebeten, die Stadt Hildesheim bei dem anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die maximal zulässigen Verkaufsflächen bleiben auf das notwendige Ausmaß für die Bedarfsdeckung im Gemeindegebiet beschränkt.</p> <p>Die erbetene Beteiligung wird erfolgen.</p>

Stellungnahmen

Straßenbauamt Hannover, vom 29.05.2001

Die vorliegende FNP-Änderung wird erforderlich aufgrund der seitens der Gemeinde beabsichtigten Erweiterung der Wohnbauflächen am Ostrand der Ortschaft mit gleichzeitigem Ansiedelungsvorhaben eines Einzelhandelszentrums. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung führt dabei etwa zwischen Str.km 0,590 und 0,220 bis an die Ostseite der Kreisstraße 504 heran, die ab km 0,547 gesetzlich als freie Strecke festgesetzt ist. Danach ist gem. dem NStrG die Freihaltung von direkten Zufahrten sowie der Bauverbotszone von 20,0 m erforderlich. Zur Erschließung des Plangebietes wird ein neuer Straßenanschluss zur K 504 erforderlich. Untersuchungen im Rahmen der Vorplanung haben ergeben, dass hierfür die Form eines Kreisverkehrsplatzes eine auch aus verkehrstechnischer Sicht günstige Lösung darstellt. Die hierfür erforderlichen Flächen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, an der das Straßenbauamt im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung beteiligt ist, abgesichert werden.

Gegen die 10. Planänderung bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken.

Weitere Abstimmungen, insbesondere der planerischen Details für den Straßenanschluss erfolgen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Es wird um weitere Beteiligung und Zustellung des später rechtskräftigen Planes gebeten.

**Herr H. Schwerdtfeger, Mahlerter Straße 20, 31171 Nordstemmen,
13.04.2001**

Abwägung

Lage und Anordnung des Kreisverkehrsplatzes wurden bereits mit dem Straßenbauamt Hannover abgestimmt.

Die erbetene Beteiligung und Zustellung des rechtskräftigen Planes werden erfolgen.

Stellungnahmen

In Ergänzung zum Schreiben vom 15.03.2001 wird nochmals folgendermaßen Stellung genommen:
Es wird gebeten, von der 10. Änderung des FNP in der vorgesehenen Form Abstand zu nehmen: Nachdem der Gemeinderat 1977 eine Raumordnungstrasse der B1 im Gemeindegebiet befürwortet hatte, kreuzten entsprechend großmaßstäbliche Trassierungsentwürfe der Raumordnungstrasse B1 die Mahlerter Straße (K 504) bisher immer in der Mitte zwischen den Wohnhäusern Nr. 19 am derzeitigen Ortsausgang Nordstemmen und Nr. 20 am Ortsausgang Mahlerthen.

Alle Trassierungsentwürfe, die die K 504 nicht in der Mitte zwischen den vorgenannten Häusern kreuzen, würden Benachteiligungen betroffener Anlieger bewirken. Schallschutzmaßnahmen könnten diese Benachteiligungen nicht oder nur unbefriedigend ausgleichen.

Der im Erläuterungsbericht (Stand: 12.04.2001) zum o.a. FNP unter 2.1 angesprochene freizuhaltende Straßenkorridor würde infolge der 10. Änderung für einen Straßenausbau der B1 zu unzumutbaren Benachteiligungen für das Wohnhaus Mahlerter Straße Nr. 20 führen. Mögliche Ausbaumöglichkeiten der Raumordnungstrasse B1 oder der Ortsumgehung Mahlerthen der B1 müssen daher vor der Änderung des FNP u.a. unter der Berücksichtigung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes untersucht werden.

**Jutta Holdt, Dr. Ingo Holdt, Rennemannstieg 8,
31171 Nordstemmen, von April 2001**

1. Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklung Nordstemmens:
a) Wohnflächen: Der prognostizierte Zuwachs an Einwohnern ist für Nordstemmen erfreulich. Die Ansiedlung im Planungsgebiet in der alten wie der neuen Fassung des Bebauungsplans Mahlerter Straße Nord halten wir für richtig.

Abwägung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen ist eine Straßentrasse für eine neue Bundesstraße B 1 eingetragen, die sich auf die landesplanerische Feststellung von 1970 bezieht. Sie wird von der hier beabsichtigten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. - Sollte es jemals zum Ausbau der B 1 (neu) kommen, wären die im Bereich geltenden Schutzansprüche zu respektieren.

Die Straßentrasse ist gegenwärtig in den Ausbauplänen des Bundes nicht enthalten. Mit einer Realisierung ist auf absehbare Zeit nicht zu rechnen. Die Darstellung der Trasse wird von der Gemeinde Nordstemmen zur Vorsorge gehalten.

Die vorgetragenen Bedenken in Bezug auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind unbegründet. Es besteht für die Gemeinde deshalb keine Veranlassung, von den beabsichtigten Darstellungen abzuweichen.

Zustimmung.

Stellungnahmen

b) Einzelhandelszentrum: Die Notwendigkeit einer Ergänzung des Angebots besteht. Insbesondere fehlt seit der Schließung der Kaiser-Niederlassung im Sommer 2000 ein Vollsortimenter im Bereich der periodischen Bedarfsdeckung. Die Ansiedlung im Ortsteil Nordstemmen ist der einzig gangbare Weg, um auch die benachbarten Ortsteile (den sog. Kernbereich, also Burgstemmen, Mahlerten und Heyersum) zu versorgen. Allerdings ist die Einordnung des Ortsteils Rössing, immerhin nach Nordstemmen der einwohnerstärkste Ortsteil, als Randbereich nur unter dem Blickwinkel des Standorts Mahlerter Straße Nord gerechtfertigt; die Rössinger sind mehrheitlich ebenfalls nach Nordstemmen orientiert. Auch ihre Grundversorgung kann und sollte von Nordstemmen aus erfolgen.

Die Frage, ob auch aperiodische Angebote fehlen, wird unterschiedlich bewertet. Während im Gutachten von Dr. Lademann von einer Unterversorgung, namentlich im Bereich Bekleidung/Schuhe ausgegangen wird, sieht der Landkreis in seiner Stellungnahme bereits heute eine grundzentrumstypische Kaufkraftbindung. Die Verdropelung der Verkaufsfläche allein durch das geplante Einzelhandelszentrum erscheint fragwürdig.

Im Bereich Bekleidung/Schuhe bestehen derzeit Schuhhaus Pleuse, Boutique Nouveau, Boutique Corsage, Textilhaus Becker, Kinderbekleidung Zwergenstube, Müllers Klamottchen, Stöberstübchen, Kurzwaren Hüter. Dies ist ein diversifiziertes Angebot, wenn auch mit sehr kleinen Strukturen und im mittleren bis gehobenen Preisbereich. Angebotsergänzung müsste also in erster Linie im niedrigpreisigen Marktsegment erfolgen. Wir geben zu bedenken, dass ein Textildiscounter in der Hauptstraße 78 sich nicht halten konnte. Außerdem wird dieses Marktsegment zum Teil von den Discountern Aldi und Lidl sowie saisonal Tchibo (Shop in Shop bei R-Kauf) angeboten.

2. Standort

Zu den Abwägungen zum Standort des Einzelhandelszentrums unter den in 2.2 des Erläuterungsberichtes aufgestellten Kriterien nehmen wir wie folgt Stellung:

Abwägung

Das neue Einzelhandelszentrum stellt eine Ergänzung der Einzelhandelseinrichtungen in der Ortschaft Nordstemmen dar, es ist auf die Versorgung im gesamten Gebiet der Gemeinde Nordstemmen ausgerichtet.

Der Einkaufsbereich an der Hauptstraße soll grundsätzlich gesichert und ausgebaut, keinesfalls aber in Frage gestellt werden.

Damit dürfte auch die bestehende Versorgung der Rössinger Einwohnerschaft durch Einzelhandelseinrichtungen in der Ortslage Nordstemmen weiterhin gewährleistet sein.

Durch inzwischen erfolgte Reduzierung der Verkaufsflächen auf 3.100 qm VK erscheinen diese Befürchtungen abgemildert.

Das Niedrigpreis-Segment wird am neuen Standort durch den Textil-Discounter bedient. Es liegt durchaus im Interesse der Gemeinde, dass sich die hier genannten Betriebe oder auch andere aus dem mittleren und gehobenen Preisbereich an der Hauptstraße befinden und die Versorgung von dort aus sicherstellen.

Stellungnahmen

Der Standort Süd (Mahlerer Straße Nord) ist den Standorten Südwest (Burgstemer Straße), West (Marienbergstraße), Nordwest (Gewerbegebiet Nord) und Nordost (Heyersumer Straße Ost) aus den im Erläuterungsbericht genannten Gründen vorzuziehen. Der Standort Mitte (Hauptstraße) bietet nicht die Fläche der Planungsvorgaben an einem Stück, jedoch sind Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen. Neben dem Gebäude der ehemaligen Kaiser-Niederlassung sind einige kleine Ladenlokale derzeit frei: ehemalige Schlachtereier Inßen/Hanke (Hauptstraße 83); gegenüber, vormals Bäckerei/Salon Gardlo (Hauptstraße 81); Hauptstraße 107 (ehemals Früchte-Fischer). Durch den geplanten Umzug des Discounters Aldi in das Einzelhandelszentrum wird weitere Verkaufsfläche frei werden. Mittelfristig könnte auch die Halle der Fa. Müller (seit Aufgabe der Pkw-Vertretung nur noch teilweise als Ausstellungsraum genutzt) zur Entwicklung zur Verfügung stehen.

Auch das im Erläuterungsbericht als Gebiet Mitte-Ost bezeichnete ehemalige Gelände des Sportplatzes (Heyersumer Straße) kann auf mittlere Sicht erschlossen und mit der Hauptstraße verbunden werden. Zwar sind bauleitplanerische Änderungen vorzunehmen (genauso wie dies auch für die Mahlerer Straße Nord nötig ist). Der abschlägigen Bescheidung des Landkreises aus dem Jahr 1984, die sich über die städtebauliche Unvereinbarkeit mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan hinaus auf Nutzungskonflikte mit den umliegenden reinen Wohngebieten stützt, wäre möglicherweise bei erneuter Anfrage ebenfalls mit der Ausweisung eines Sondergebietes zu begehen.

Abwägung

Der Standort "Mitte" (Hauptstraße) stellt weiterhin einen wesentlichen Handelsbereich dar, den es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Gegenwärtig können darüber keine Aussagen gemacht werden, wieweit die Aldi-Räumlichkeiten - sollte es zu einer Verlagerung kommen - für andere Einzelhandelsbetriebe genutzt werden, oder die Gebäude der Fa. Müller nach Betriebsaufgabe für den Einzelhandel zur Verfügung stehen könnten. Es muss der Gemeinde aber daran gelegen sein, im Sinne der weiteren Entwicklung greifbare Ergebnisse zu erreichen, die bald realisiert werden können.

Der Standort Mitte-Ost kann und soll als Möglichkeit für ein Einzelhandelszentrum nicht weiter verfolgt werden, weil der vor allem auf das Wohnen gerichtete Charakter der engen Umgebung hier dominant bleiben soll. Das Interesse der Gemeinde ist darauf gerichtet, in diesem Bereich auch den Anteil des "verdichteten Wohnens" in Doppel- oder Reihenhäusern sowie in Geschößwohnhäusern zu verstärken.

Dem ist zuzustimmen.
Für die Wohngebiete westlich der Bahn und die Bewohner in Rössing sind die Versorgungseinrichtungen an der Hauptstraße wichtig und unverzichtbar.

Sowohl beim Standort Mitte-Ost wie beim Standort Mitte ist die Erreichbarkeit von Rössing aus gegeben, die Anbindung an den ÖPNV besteht und muss nicht erst noch geschaffen werden. Die Anbindung an Burgstemmen und Mahleren ist hingegen - solange die im Verkehrsplan der Gemeinde vorgesehene Straßenverbindung zwischen B1 und Heyersumer Straße westlich der Ortschaft Heyersum nicht besteht - nicht gut. Jedoch wäre unter dem Kriterium der Erreichbarkeit aus der engeren Umgebung insbesondere beim Standort Hauptstraße als Pluspunkt zu vermerken, dass die Wohngebiete westlich der Bahnlinie seit dem Weggang des Kaiser-Marktes fußläufig keinen Verbrauchermarkt mehr haben (vgl. Anlage 2 des Lademann-Gutachten).

Stellungnahmen

3. Auswirkungen auf das bestehende Angebot (Hauptstraße)
Das in Auftrag gegebene Gutachten zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Einzelhandelsgewerbe in der Hauptstraße liegt derzeit leider noch nicht vor. Aus unserer Sicht wäre es besser gewesen, wenn die Gemeinde eine andere als die bereits für den Investor des Vorhabens tätig gewordene Beratungsgesellschaft beauftragt hätte. Insbesondere weil die Einschätzungen des Gutachters Dr. Lademann bzgl. möglicher Erhöhung der Nachfragebindung, Umverteilung der bestehenden Nachfrage und den Kompensationseffekten vom Landkreis ausdrücklich in Frage gestellt werden.

Wir vermuten, dass es nicht zu einer Erweiterung des bestehenden Angebotes, sondern schlicht zu einem Austausch des Angebotes und zu einer Verlagerung des Standorts kommen wird. Zwar ist gegen Konkurrenz auch zu bestehenden Geschäften nichts einzuwenden. Insbesondere wegen der Größe der geplanten Shopzone und der dort angesetzten Verkaufsflächen besteht aber die Gefahr des Verdrängungswettbewerbs, wie es der Landkreis in seiner Stellungnahme anspricht. Optiker, Spielwarengeschäft und Krankengymnastik als mögliche Mieter der Shopzone stellen kein neues Angebot für Nordstemmen dar. Die Ansiedlung solchen Einzelhandelsgewerbes wird mittelfristig zu Leerstand im neu geschaffenen Einzelhandelszentrum oder in der Hauptstraße führen. Dabei wird durch die neu geschaffenen Parkplätze das Einzelhandelszentrum tendenziell im Vorteil sein. Das gemeindliche Ziel, den Standort Hauptstraße als ein wichtiges Geschäftsgebiet zu stabilisieren, würde bei Verfolgung der jetzigen Pläne unserer Einschätzung nach konterkariert.

4. Vorschläge bzgl. des Einkaufszentrums Mahlerter Straße Nord:

Die Bereitstellung von Verkaufsflächen für einen Verbrauchermarkt und eine Discounter ist wünschenswert, um die neuen Wohngebiete, das Blumenviertel und das Musikerviertel sowie Burgstemmen und Mahlertern zu versorgen, wenn auch die Verkaufsfläche weiterhin sehr groß erscheint. Die geplante Shopzone ist dagegen weit überdimensioniert und sollte auf ein bis zwei Shops (inkl. Textilmarkt) verkleinert werden. Andernfalls ist die Einzelhandelsstruktur in der Nordstemmer Hauptstraße gefährdet.

Abwägung

Der Landkreis Hildesheim hat die Gutachten der Dr. Lademann GmbH&Co.KG, Hamburg geprüft und sie bei der Abfassung der Raumordnerischen Beurteilung des Einzelhandelsstandortes herangezogen. Regionalplanerisch begründete Einwände wurden nicht erhoben. Es wurde aber auf die innerörtliche Problematik verwiesen, die durch die Gemeinde im Rahmen der Abwägung städtebaulich zu bewältigen ist.

Die Gemeinde Nordstemmen steht in einer Entwicklungsphase, in der zu dem sich fortsetzenden Ausbau der Ortschaften im Gemeindegebiet auch ein tragfähiges Versorgungsgefüge vorbereitet werden muß. Das Angebot ist sowohl inhaltlich als auch flächenbezogen zu erweitern - auch, um aus Nordstemmen abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen. Zugleich ist der differenzierte Bestand zu erhalten und zu entwickeln, so wie er sich in den Verkaufseinrichtungen an der Hauptstraße darstellt. Es bedarf dabei einer langdauernden Strategie, um wechselseitig Destabilisierungen zu vermeiden. Ein Verzicht auf das Vorhaben würde dagegen nicht zu verantworten sein, weil die Gemeinde den nunmehr überdeutlich erkennbaren Anforderungen dann nicht gerecht werden könnte. Dabei ist zu bedenken, dass dieses Vorhaben nach Jahrzehnten der Wohnbauentwicklung der erste Ansatz einer planmäßigen Erweiterung der Versorgungsinfrastruktur in Nordstemmen ist. Die Besorgnisse sind insofern unbegründet.

Die Verkaufsfläche ist nunmehr auf 3.100 qm VK verkleinert worden. Darin macht die Shop-Zone nur noch 50 qm aus.

Stellungnahmen

5. Vorschläge zur Stärkung des Standortes Hauptstraße

Die Parkplatzsituation muss verbessert werden. Nachdem die Parkflächen entlang der Hauptstraße durch deren Neugestaltung verringert wurden, wäre eine Parkzeitbegrenzung auf den verbliebenen öffentlichen Parkplätzen und die Kontrolle der Parkzeitbegrenzung sinnvoll. Möglicherweise lassen sich neue Parkplätze gegenüber der ehemaligen Post (derzeit nicht genutzte Grünfläche Rühmekorff) gewinnen.

In die mittelfristige Entwicklungsplanung könnte neben der bereits oben genannten Halle der Fa. Müller und dem ehemaligen Sportgelände auch das derzeit nur als Lager genutzte ehemalige Postgebäude einbezogen werden. Wenigstens die davor genutzten Parkplätze sollten öffentlich zugänglich bleiben.

Der Ortsteil Rössing muss - sofern das bisher anders gesehen wurde - zum Nordstemmer Kernbereich gezählt werden. Die Versorgung in Rössing ist in erster Linie durch die Hauptstraße sicherzustellen.

Abwägung

Die Vorschläge sind begrüßenswert und in die Maßnahmen zur Verbesserung der Lage an der Hauptstraße einzubeziehen.

Dem wird zugestimmt

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 15.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom:
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 2, 30625 Hannover.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2002 dem Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts haben vom 18.03.2002 bis einschließlich 18.04.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes in seiner Sitzung am 18.06.2002 beschlossen.

Genehmigung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom 02.09.2002 von der Bezirksregierung Hannover gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

Inkrafttreten

Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am 09.10.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 43 bekannt gemacht worden. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 09.10.2002 wirksam geworden.

Nordstemmen, den 20.06.2002

Siegel

gez. Bothmann
Bürgermeister