

M 1 : 5.000



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung (M 1: 5.000)

 LGLN © 2020

HINWEIS

Der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordstemmen liegt § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit geltenden Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung; BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057), zugrunde.

Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde zusammen mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 0804 "Teichstrasse - Ost" im Amtsblatt Nr. 35 für den Landkreis Hildesheim am 20.07.2022 veröffentlicht.

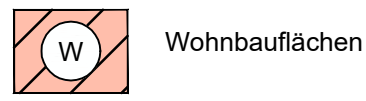
Nordstemmen, den 21.07.2022

Siegel

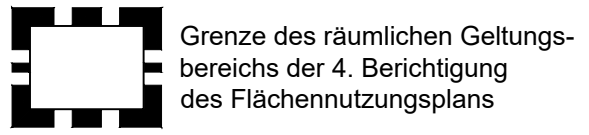
gez. i. V. Tischbier
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

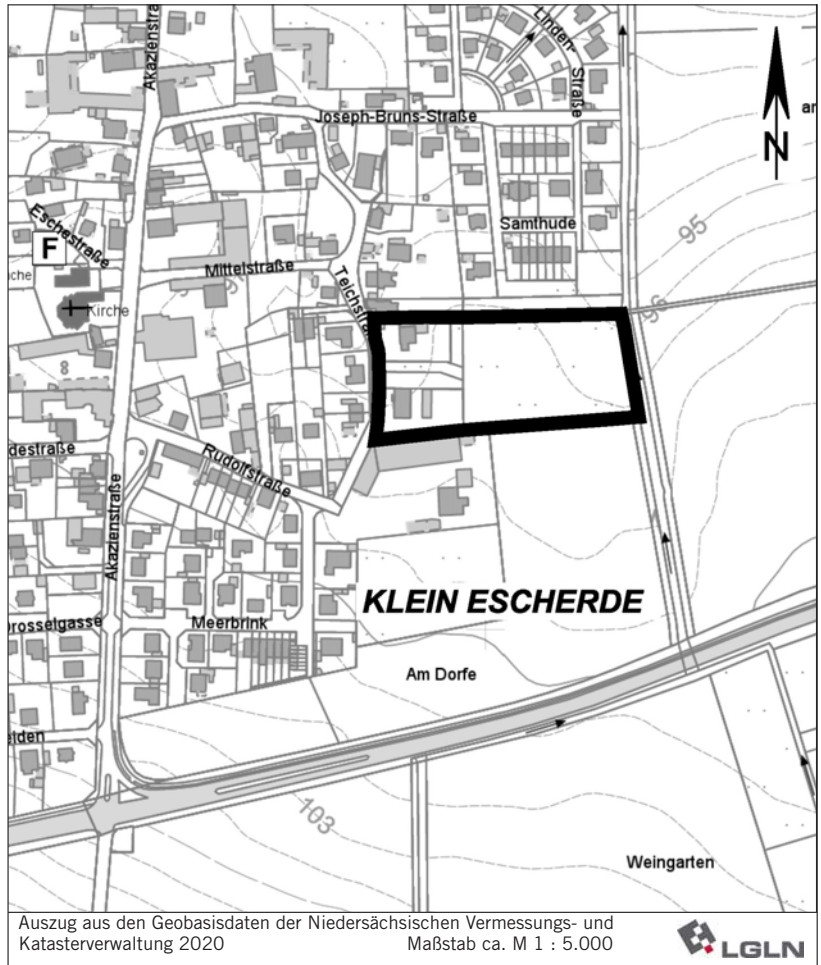


2. Sonstige Planzeichen



**GEMEINDE NORDSTEMMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4.BERICHTIGUNG**

Abschrift



LANDKREIS HILDESHEIM
GEMEINDE NORDSTEMMEN
ORTSCHAFT KLEIN ESCHERDE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. BERICHTIGUNG

im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 0804
"Teichstraße - Ost"

im Verfahren gemäß § 13b BauGB

ERLÄUTERUNG

Abschrift

Erläuterung zur 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Voraussetzungen und Planung

Die Gemeinde Nordstemmen beabsichtigt, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0804 "Teichstraße - Ost" ihren Flächennutzungsplan durch eine 4. Berichtigung an die Festsetzungen des B-Planes anzupassen. Der B-Plan Nr. 0804 sieht vor, in der Ortschaft Klein Escherde ein "Allgemeines Wohngebiet" für das ländliche Wohnen festzusetzen. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Bis zum Ablauf des 31.12.2024 gilt hierfür der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet schließt im Norden, Westen und Süden an Siedlungsbereiche (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) an. Nördlich liegt das Baugebiet des B-Planes Nr. 0803 "Klein Escherde - Ost", westlich werden Teile der Bebauung an der Teichstraße in das Plangebiet einbezogen und südwestlich grenzt ein größeres landwirtschaftliches Gehöft an der Teichstraße an.

Die voraussichtliche Grundfläche des Plangebietes liegt bei ca. 3.624 qm, so dass der Schwellenwert von 10.000 qm eingehalten wird. Außerdem werden überwiegend nur wohnbezogene Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen; unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.02.2019 gefasst worden, damit ist die Aufstellung vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet worden.

Innerhalb des § 13 a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wird bestimmt, "dass ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung), der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen stellt derzeit im westlichen Planbereich "Dorfgebiet", im östlichen Planbereich eine "Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage", "Bolzplatz" und "Grillplatz" dar. Die Dorfgebietsnutzung trifft auf die ausschließlich wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Teichstraße nicht mehr zu. Die Zweckbestimmungen der Grünfläche und die damit bei Aufstellung des FNP beabsichtigte Zielsetzung als öffentlicher Bolz- und Grillplatz konnte an dieser Stelle nicht umgesetzt werden, die Grünfläche wurde bislang als Pferdeweide und Longierplatz genutzt. Ein weiterer Bedarf wird an dieser Stelle nicht gesehen, insbesondere weil nördlich mittlerweile ein Wohngebiet anschließt, und die Nachbarschaft von öffentlichem Bolz-/Grillplatz und Wohnen unter Emissionsaspekten regelmäßig zu Konflikten führt. Für kleinere Kinder befindet sich ein Spielplatz in fußläufiger Nähe nördlich des Plangebietes.

Das geplante Wohngebiet wird über bestehende Verkehrswege der Ortslage (Teichstraße, Rudolfstraße, Akazienstraße) direkt an die südlich verlaufende Bundesstraße 1 und das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das westlich von Klein Escherde gelegene Grundzentrum Nordstemmen liegt ca. 4,5 km entfernt. Die östlich benachbart liegende Stadt Hildesheim befindet sich in ca. 9 km Entfernung (Zentrum). Über die Buslinie 52 besteht außerdem eine Verbindung zur Stadt Hildesheim und zum ÖPNV-Haltepunkt Bahnhof Nordstemmen, der von Klein Escherde aus in ca. 15 Mi-

nuten erreicht wird. Von dort fahren die Züge des Metronom, z. T. abgestimmt auf den Busverkehr, in die Landeshauptstadt Hannover. Insgesamt ist damit eine gute Einbindung in das Netz des ÖPNV gegeben.

Im südlich der B 1 liegenden Nachbarort Groß Escherde befindet sich eine Kindertagesstätte (ca. 1,5 km entfernt). Im Grundzentrum Nordstemmen bestehen über die Grundschule an der Astenstraße und die Marienberg-Oberschule umfassende schulische Einrichtungen, die über den Bus auch leicht erreicht werden können. Ebenso ist eine Anfahrt per Fahrrad über bestehende Wege bzw. entlang der Straßen über Radwege möglich.

Durch die nahe Lage zum Grundzentrum Nordstemmen und zur Stadt Hildesheim sind vielfältige Möglichkeiten zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden. Es ist eine ausreichende örtliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge gegeben.

Eigenentwicklung / Raumordnung

Das geplante Baugebiet lässt sich in den Rahmen der Eigenentwicklung gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim einordnen.

Klein Escherde hat derzeit ca. 510 Einwohner (Stand 30.09.2020). Bei einer lt. RROP 2016 zugelassenen Eigenentwicklung von 3 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner, sind für die nächsten 10 Jahre ca. 15 WE zulässig. Das letzte Baugebiet in Klein Escherde ist vor 20 Jahren rechtswirksam geworden, es ist seit ca. 5 Jahren vollständig ausgebaut. Damit besteht zusätzlich ein Fehlbedarf von ca. 7,5 WE, bezogen auf die letzten 5 Jahre.

Es sind keine Reserven der Innenentwicklung in Klein Escherde verfügbar. Durch die Gemeinde Nordstemmen wird systematisch ein öffentlich zugängliches Baulückenkataster geführt (s. hierzu Internetseite der Gemeinde Nordstemmen). Dieses führt nur Grundstücke und Baulücken auf, bei denen der Eigentümer seine Zustimmung gegeben hat. Danach stehen in Klein Escherde keine Baulücken zur Verfügung.

Die Gemeinde Nordstemmen beabsichtigt, auch den flächensparenden Geschosswohnungsbau zu unterstützen. Im östlichen Gemeindegebiet von Nordstemmen besteht derzeit nur ein geringes Angebot von freien bzw. verfügbaren Bauplätzen.

Das geplante Baugebiet stellt bei einer ausschließlichen Einfamilienhausbebauung maximal ca. 12-13 Wohneinheiten zur Verfügung. Damit wird der Rahmen der Eigenentwicklung lt. RROP eingehalten. Bei zwei möglichen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern wären dort maximal ca. 10 Wohneinheiten und z.B. 9 Einfamilienhäuser, insgesamt ca. 19 WE umsetzbar.

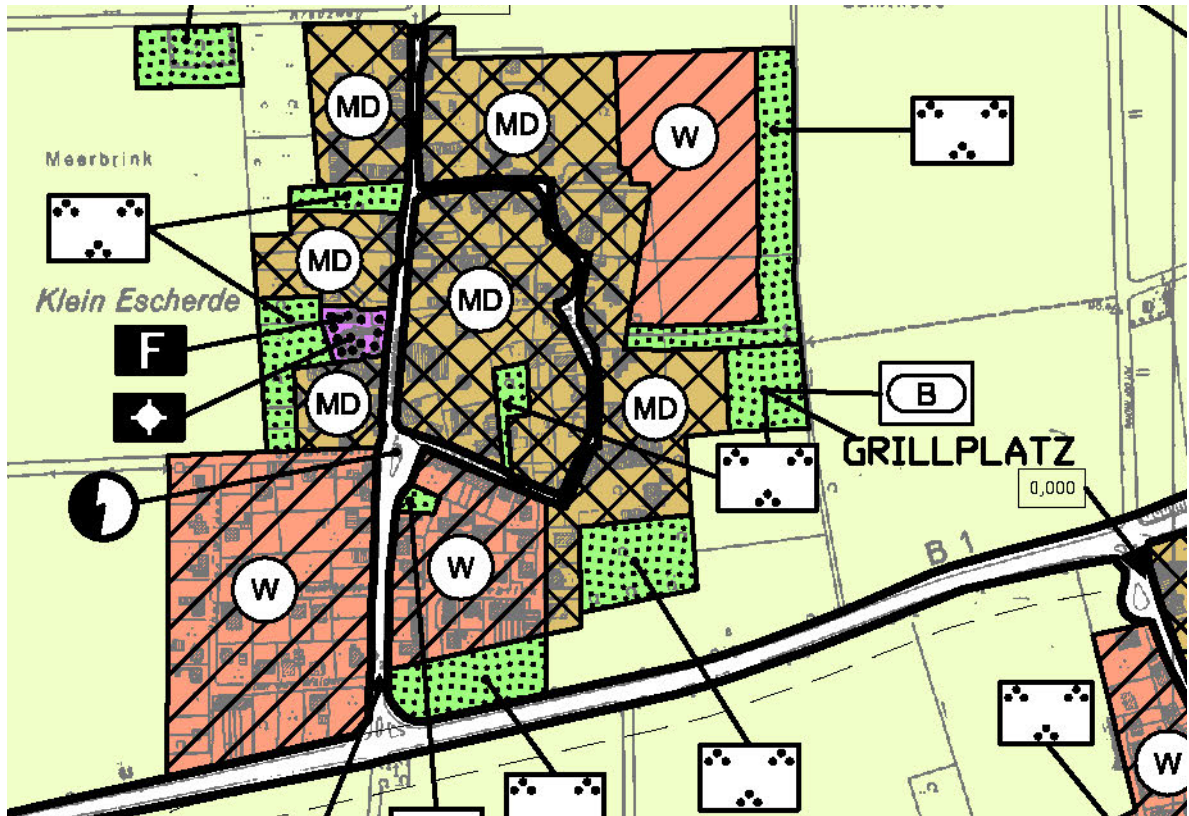
In der Begründung zum RROP 2016 (s. S.47 "Eigenentwicklung") wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung "die Entwicklung der Vergangenheit mit einzubeziehen ist". Unter Einbeziehung des Fehlbedarfs (22,5 WE) und bei Ansatz einer durchschnittlichen Grundstücksgröße/WE von 600 qm (lt. RROP) entspricht dies einer Wohnbaufläche von 13.500 qm. Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von 10.353 qm. Damit ist eine Größenordnung gegeben, die sich aus den Zielen der Raumordnung entwickeln lässt.

Im Ergebnis wird durch das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Daraus folgt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0804 "Teichstraße - Ost" den Vorgaben des § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB entspricht und die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden kann.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen werden zukünftig "Wohnbauflächen" in einer Größe von rd. 1,2 ha dargestellt.

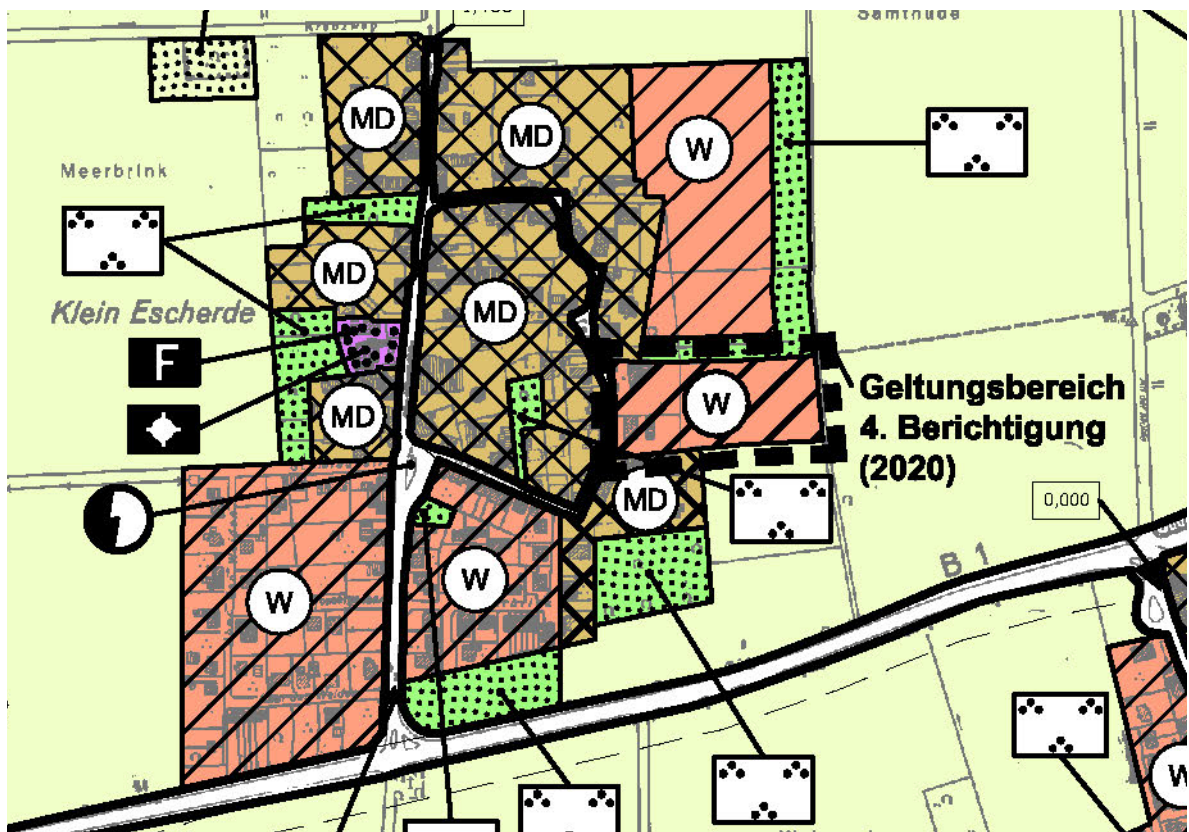
Anlage 1 zur Erläuterung:

Auszug aus der digitalen Arbeitsfassung des wirksamen Flächennutzungsplans



Anlage 2 zur Erläuterung:

Auszug aus der digitalen Arbeitsfassung des wirksamen Flächennutzungsplans mit 4. Berichtigung



Planverfasser

Die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde zusammen mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 0804 "Teichstraße - Ost" im Amtsblatt Nr. 35 des Landkreises Hildesheim vom 20.07.2022 veröffentlicht.

Nordstemmen, den 21.07.2022

Siegel

i.V. Tischbier
Bürgermeisterin