

DIEKHOLZEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

8. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung 14.11.2019	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		

1. Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 8. Änderung besteht aus einer Einzelfläche in Diekholzen und zwei Flächen in Söhre.

2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)

2.1 Änderungsbereich 1 Diekholzen

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich der Südwaldstraße auf dem Gelände der ehemaligen Lungenklinik.

Bislang wird für diesen Änderungsbereich ein Sondergebiet - Krankenhaus dargestellt.

Stattdessen soll zukünftig eine Wohnbaufläche in die Darstellungen aufgenommen werden.

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Änderungsbereich als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich eingestuft. Diekholzen wird als Grundzentrum bezeichnet, in dem zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. In Zentralen Orten ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig. Geeignete Flächen im Innenbereich sollen vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Es soll eine sinnvolle Zuordnung von Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen zueinander erfolgen, um eine fußläufig Erreichbarkeit zu ermöglichen. Die Entwicklung von Wohngebieten soll sich am regionalen ÖPNV-Netz orientieren.

Die Einwohnerzahl des Kernortes Diekholzen als Grundzentrum und zentraler Ortsteil der Gesamtgemeinde ist seit dem Jahr der letzten Volkszählung 1987 von 2.827 auf 3.054 im Jahr 2018 (jeweils zum 31.12.) gestiegen. Dies entspricht entgegen dem Trend in anderen Landesteilen einer Steigerung von 8,0 % in 32 Jahren.

Es zeigt sich, dass Diekholzen ein attraktiver Wohnstandort ist, der in der Vergangenheit seine Einwohnerzahl halten und eine Entwicklung ermöglichen konnte, die zu einer Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur beitragen konnte.

In der jüngeren Vergangenheit wurden in Diekholzen in Abständen von etwa 10 Jahren neue Wohnbaugebiete ausgewiesen. So wurde das im Südwesten gelegene Gebiet „Heide“ in zwei Abschnitten in den Jahren 1987 / 1989 entwickelt; das Baugebiet „Langes Feld“ im Südosten im Jahr 2001. In der Einwohnerstatistik ist zu erkennen, dass jeweils danach die Einwohnerzahl stieg. Seit 2004 ist eine Stagnation bzw. ein leichtes Sinken der Zahl festzustellen, nachdem keine Bauplätze mehr in den Neubaugebieten zur Verfügung standen und keine neuen Baugebiete verwirklicht wurden.

Um zu vermeiden, dass Menschen, die einen eigenen Hausstand in Diekholzen gründen wollen, hier keine Bauplätze vorfinden, soll nun, fast 20 Jahre nach dem letzten Neubaugebiet, wieder eine Fläche vorbereitend für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass Diekholzen in das Nahverkehrssystem der benachbarten Großstadt Hildesheim eingebunden ist, und aber insbesondere in den Gewerbegebieten „Werkgelände“ und „Hildesia“ Arbeitsplätze in einer verhältnismäßig großen Zahl zur Verfügung gestellt werden können, wird deutlich, dass eine eigene Einwohnerentwicklung unabhängig von der Nähe zu Hildesheim möglich ist. Darüber hinaus sind entsprechend der Bewertung als Grundzentrum Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Dies schließt eine Grundschule sowie eine ärztliche- und zahnärztliche Versorgung einschließlich Apotheke ein. Über zwei Buslinien wird Diekholzen mit Alfeld und Hildesheim verbunden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten sind in Diekholzen durch die Topographie, aber auch durch konkurrierende Nutzungen eingeschränkt.

Im Süden und Südosten sowie im Nordwesten grenzen Waldgebiete an die bebaute Ortslage an, die im Nordwesten zusätzlich durch historisch gewachsene Gewerbegebiete besetzt sind.

Im Südwesten ist ein Wohngebiet vorhanden, dass zuletzt Anfang der neunziger Jahre erweitert und gewissermaßen abgeschlossen worden ist. Hier hat sich im Lauf der Jahre ein eingegrünter und nach außen zur freien Landschaft abgeschlossener Ortsrand gebildet. Eine Erweiterung wäre hier nicht in gewissermaßen organischer Weiterentwicklung möglich, sondern es müsste ein völlig eigenständiger, mit dem bestehenden Wohngebiet unverbundener Ortsteil gebildet werden. Dabei wären die von der hier verlaufenden Landesstraße 485 Hildesheim - Alfeld ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen zu beachten, die aufgrund der Steigung dieser Straße relativ hoch sind. Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim beginnt hier ein aus regionaler Sicht wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Derzeit sind im Flächennutzungsplan zwei bislang unbebaute Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand am Krähenbergfeld sowie am östlichen Ortsrand am Langen Feld enthalten. Zusammen mit dem bereits realisierten Feuerwehrgebäude an der Kreisstraße 302 nach Söhre sollen sie langfristig den östlichen Ortsrand bilden. Sie liegen jedoch verhältnismäßig weit von der Ortsmitte an der Alfelder Straße entfernt. Das hier umzuplanende Gebiet am Bahnberg liegt dagegen unmittelbar nördlich an die Ortsmitte angrenzend und ist auf kurzem Wege fußläufig an die zentralen Einrichtungen Diekholzens angebunden. Durch die Aufgabe der Kliniknutzung steht hier ein Gelände zur Verfügung, dass bereits bislang baulich genutzt wurde. Die raumordnerische Forderung nach der Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des Innenbereichs vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich wird hier ebenso erfüllt wie die Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie zur Haltestelle des öffentlichen Personen-Nahverkehrs. Aufgrund dieser Vorzüge und des Ziels, eine Umnutzung des Klinikgeländes zu ermöglichen und damit einen allmählichen Verfall der vorhandenen Anlagen und damit das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes in zentrumsnaher Lage zu vermeiden, wird der Entwicklung dieses Gebietes der Vorrang eingeräumt vor der Realisierung der beiden Wohnbauflächen östlich der Ortslage. Sie sollen jedoch in der Planung verbleiben, weil das Gebiet am Bahnberg aufgrund der Nutzungseinschränkungen durch den angrenzenden Wald für eine längerfristige Bedarfsdeckung zu klein ist. Außerdem sollte durch die beiden östlichen Gebiete zusammen mit dem Feuerwehrstandort ein gemeinsamer und abgerundeter Ortsrand geschaffen werden, der durch die Aufgabe einer oder beider Wohnbaufläche(n) planerisch wieder aufgerissen würde. Dies wäre nach den städtebaulichen Überlegungen zu Zeiten der maßgeblichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch unzulässig. In dieser 6. Änderung wurde für Diekholzen ein Flächenbedarf von 8,96 ha ermittelt; ausgewiesen wurden in den beiden Wohnbauflächen 8,87 ha. Es ergab sich demnach eine Unterdeckung von 0,09 ha. In der

vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung werden dagegen 6,72 ha Wohnbaufläche neu ausgewiesen, von der im deren Südwesten 1,23 ha bereits bebaut sind und unverändert weiter genutzt werden. Es wird demnach eine Überdeckung von 5,49 ha entstehen. Dies wird aber unter Berücksichtigung der dargelegten Ziele und Qualitäten des Grundzentrums Diekholzen als noch akzeptabel beurteilt.

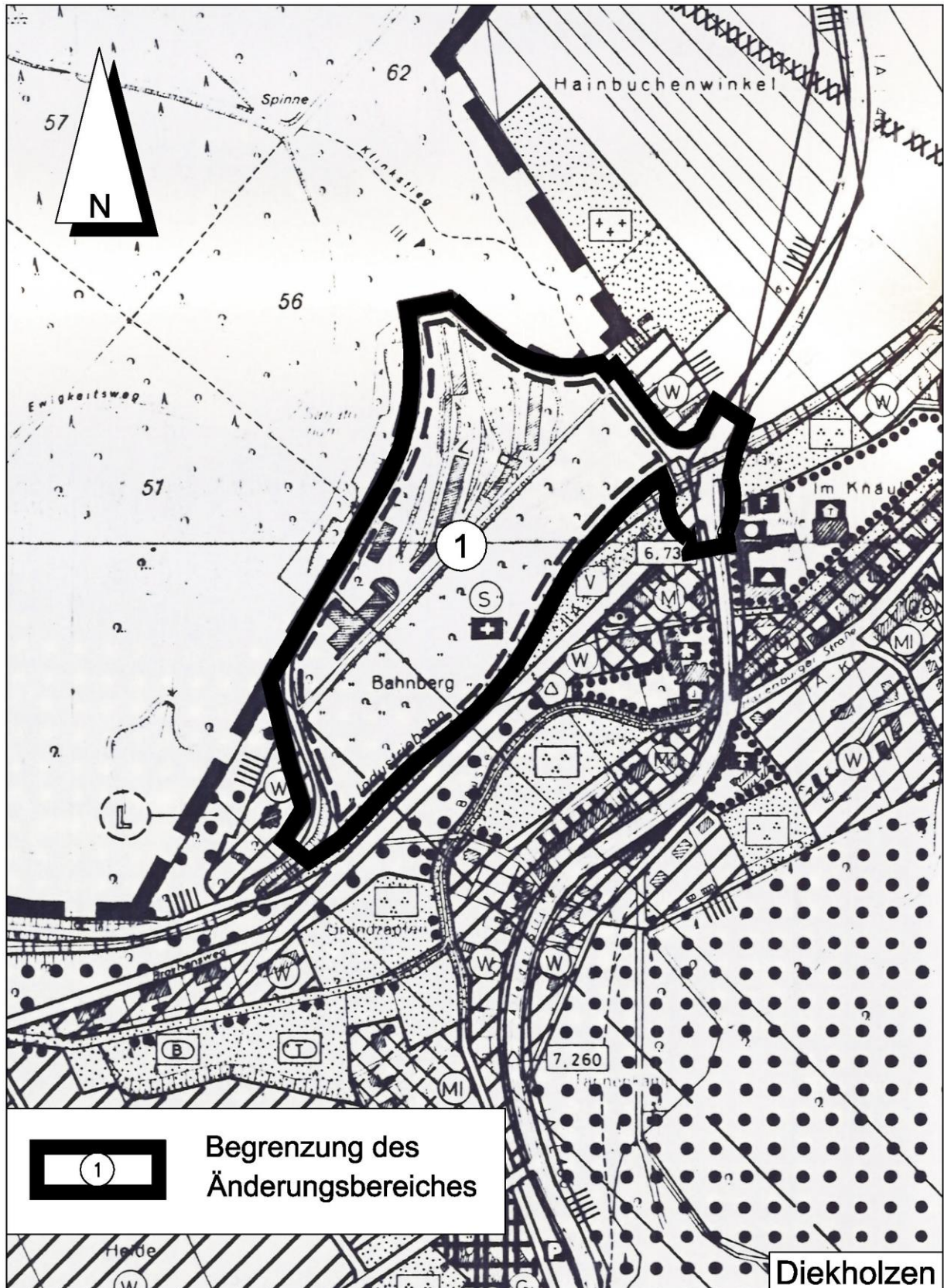
Das Gebiet wird verkehrlich von Westen über die Südwaldstraße sowie im Osten über die Straße „Am Hohen Turm“ erschlossen. Der Bereich der Einmündung der Südwaldstraße in die Alfelder Straße wird zugunsten der Anlage eines Verkehrskreisels aufgeweitet. Die Haltestelle Diekholzen Schule südlich der Südwaldstraße bietet Busverbindungen nach Hildesheim und Alfeld.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

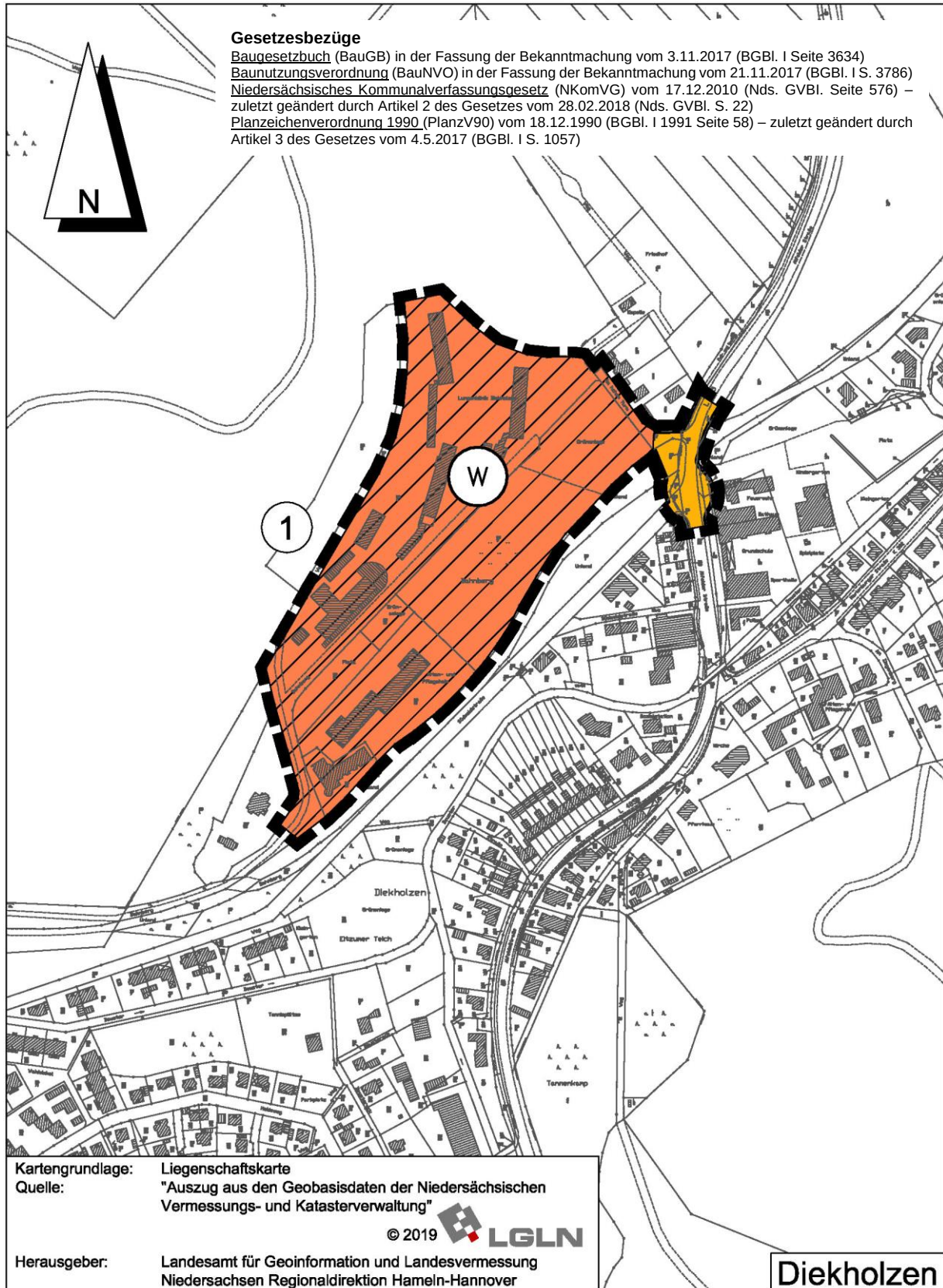
Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechend zu sichern. Hinweise, dass dies grundsätzlich nicht möglich sein könnte, liegen nicht vor.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7,09 ha; davon sind ca. 6,72 ha Wohnbaufläche und ca. 0,37 ha Verkehrsfläche.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 8. Änderung, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Sonstige überörtliche und ört-
liche Hauptverkehrsstraßen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

2.2 Änderungsbereiche 2 und 3 Söhre

Der Planbereich 2 in Söhre befindet sich nördlich des Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse und westlich der Barienroder Straße; der Änderungsbereich 3 im Südwesten Söhres südlich der Bebauung an der Straße „Kreuzkamp“ und westlich der Forststraße.

Die im Änderungsbereich 3 bislang dargestellte Wohnbaufläche soll zugunsten einer Wohnbaufläche im Änderungsbereich 2 entfallen, weil die Erschließung von der Kreisstraße 302 her durch einen Großteil des Dorfkerns verlaufen müsste. Dies wird aus heutiger Sicht hinsichtlich der damit verbundenen Verkehrs- und damit auch Immissionsbelastung des Ortskerns nicht mehr als sachgerecht beurteilt.

Stattdessen soll die Wohnbauentwicklung Söhres im Norden vorgesehen werden, wo eine direkte Anbindung an die Kreisstraße 301 Barienroder Straße möglich ist. Damit ist die Verkehrsanbindung erheblich besser zu beurteilen als für den Änderungsbereich 3. Zwar ist die neu vorgesehene Wohnbaufläche im Änderungsbereich 2 um 0,4 ha und damit etwa fünf Baugrundstücke größer als sie im Änderungsbereich 3 war, aber dies wird als akzeptabel beurteilt, da zusätzlich zu den im Kapitel 2.1 genannten Grundlagen über die Eigenentwicklung hinaus eine Baulandentwicklung auch unterhalb der Hierarchiestufe Grundzentrum erfolgen kann, wenn von den folgenden Kriterien mindestens vier erfüllt sind:

- stündliche ÖPNV-Anbindung
- Betreuungseinrichtung für Kinder
- Grundschule
- Lebensmittel-Einzelhandel
- ärztliche Grundversorgung

In Söhre sind alle fünf Kriterien erfüllt. Die Buslinie 5/43 verbindet den Ort stündlich mit Diekhöfen und Hildesheim. Es bestehen eine kirchliche Kindertagesstätte sowie eine privat organisierte Kinderbetreuung. Eine Grundschule ist vorhanden. Ein Biohof verkauft Lebensmittel und es besteht eine Fachärztinpraxis für innere Medizin.

Zusätzlich soll im Änderungsbereich 2 eine Fläche für die Feuerwehr vorgesehen werden, weil das bisherige Feuerwehrgerätehaus in Söhre nicht mehr ausreicht und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Die Fläche wird so groß bemessen, dass zukünftige Entwicklungen für die Feuerwehr in ausreichendem Maß ermöglicht werden können.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich 2 nicht bekannt.

Seine Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an örtliche Anlagen ohne weiteres hergestellt werden.

Für Söhre ergeben sich folgende städtebaulichen Werte:

Änderungsbereich 2	
Wohnbaufläche	3,22 ha
Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr	0,38 ha
Verkehrsfläche	0,26 ha
Änderungsbereich 3	
Landwirtschaftliche Fläche	2,82 ha

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 8. Änderung, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

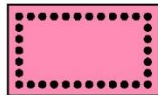
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VER-
SORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND
FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Sonstige überörtliche und ört-
liche Hauptverkehrsstraßen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

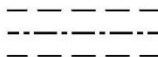


Flächen für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches



Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

3. Umweltbericht

Derzeit wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Ergebnisse im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und eingearbeitet werden. Er wird einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung, beschlossen.

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im November 2019

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 8. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 15-11 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).
Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den

(Siegel)

Landkreis Hildesheim
Im Auftrage

Der Rat ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)
Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)
Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. ~~eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und~~
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Diekholzen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich