

DIEKHOLZEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

10. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung 4.3.2022	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		

1. Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich nordwestlich der Ortsmitte Diekholzens auf dem Gelände der ehemaligen Lungenklinik.

2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)

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 mit Grünflächen in die Darstellungen aufgenommen werden.

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Änderungsbereich nachrichtlich als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich bezeichnet. Diekholzen wird als Grundzentrum festgelegt, in dem zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den täglichen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. In Zentralen Orten ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig. Vor neuen Flächen im Außenbereich sollen vorrangig geeignete Flächen im Innenbereich für die Siedlungsentwicklung 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.

Der angrenzende Hildesheimer Wald ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie für Natura 2000 und weiterhin als Vorsorgegebiet für Wald gekennzeichnet. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

Zu belastetem Wald ist laut RROP ein Mindestabstand von 35 m einzuhalten. Ein unbelasteter Waldrand, der einen Abstand von 100 m erfordern würde, ist hier aufgrund der bislang vorhandenen Nutzung als Lungenklinik mit entsprechenden vorhandenen Bebauungen nicht anzunehmen.

Als faktisches Vogelschutzgebiet darf der angrenzende Wald in dieser Zweckbestimmung nicht beeinträchtigt werden; allerdings muss und darf die Verkehrssicherheit für die angrenzende Nachbarschaft gewährleistet werden.

Die Einwohnerzahl des Kernortes Diekholzen als Grundzentrum und zentraler Ortsteil der Gesamtgemeinde ist seit dem Jahr der letzten Volkszählung 1987 von 2.827 auf 3.029 im Jahr 2021 (jeweils zum 31.12.) gestiegen. Dies entspricht entgegen dem Trend in anderen Landesteilen einer Steigerung von ca. 7,1 % in 34 Jahren.

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

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, 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, das 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.

Eine aktuelle Bestandsaufnahme vom März 2022 hat ergeben, dass in Diekholzen keine Leerstände und keine Baulücken vorhanden sind. Unbebaute Grundstücke werden entweder als Garten im Zusammenhang mit benachbarten bebauten Grundstücken genutzt, können aufgrund ihrer Topographie oder ihrer geringen Flächengröße nicht bebaut werden oder stehen als hofnahe Flächen bzw. als Entwicklungsflächen benachbarter Nutzungen für einen Verkauf an Bauwillige nicht zur Verfügung.

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, das 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. Die vorhandenen Klinikgebäude sind noch in einem guten Zustand, obwohl sie derzeit nicht mehr genutzt werden und leer stehen. Es gibt jedoch konkrete Nachfragen nach einer wohnbezogenen Nachnutzung einiger dieser Gebäude, so dass sie nachhaltig weitergenutzt werden können und ihr allmählicher Verfall verhindert wird.

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 10. Flächennutzungsplanänderung werden dagegen 4,92 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 3,60 ha entstehen. Dies wird aber unter Berücksichtigung der dargelegten Ziele und Qualitäten des Grundzentrums Diekholzen als noch akzeptabel beurteilt.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Hildesheimer Waldes sowie aufgrund der Qualitäten des Änderungsbereiches selbst als Naturraum wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, um festzustellen, unter welchen Bedingungen und Maßgaben eine bauliche Nachnutzung des Klinikgeländes zumindest teilweise möglich erscheint. Dies wird im Einzelnen im Umweltbericht einschließlich Fachbeitrag Fauna, Biotoptypenkartierung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Natura-2000-Verträglichkeitsstudie dargelegt, der durch das Büro Dr. Schwahn, Göttingen, und weitere Fachgutachter erstellt wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Aufbauend auf dem Umweltbericht und der Nachbarschaft Wald einerseits sowie dem vorhandenen und erhaltenswerten Bestand baulicher Anlagen andererseits wird eine Nutzungskonzept in die Flächennutzungsplanung aufgenommen, dass durch Darstellung von Grünflächen einen ausreichenden Abstand zum angrenzenden Hildesheimer Wald berücksichtigt, wo immer dies unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung möglich ist. Weiterhin wird im Süden des Änderungsbereiches eine im Umweltbericht als besonders wertvoll erkannte Fläche als Grünfläche dargestellt. Entlang der ehemaligen Bahntrasse wird darüber hinaus eine Grünfläche vorgesehen, die eine entsprechend gestaltete Einbindung des Änderungsbereiches zum dem jetzt dort verlaufenden Radwanderweg und damit zu einem öffentlich genutzten Raum ermöglicht. Dieser Grünbereich soll auch

kaskadenartig angeordnete Regenwasserrückhalteflächen beinhalten, die in die Gesamtgestaltung einbezogen werden können. Weiterhin wird durch diese Fläche ein gestalterischer Übergang von der südlich des Radwanderweges vorhandenen öffentlichen Grünfläche in das Gelände der ehemaligen Lungenklinik geschaffen.

Die verbleibende Fläche soll für die Wohnnutzung vorgesehen werden. Dies schließt auch ehemalige Klinikgebäude ein, die sich in einem guten technischen Zustand befinden, und für die derzeit konkret eine sozialen Zwecken dienende Wohnnutzung angestrebt wird. Unter Berücksichtigung dessen kann der Waldabstand von 35 m im Bereich dieser Gebäude nicht neu geschaffen werden.

Das Gebiet wird verkehrlich von Westen über die Südwaldstraße sowie im Osten über die Straße „Am Hohen Turm“ erschlossen. Da ein Gebiet dieser Größe nicht nur über eine einzige Straße erschlossen werden kann, muss die östliche Zufahrt ermöglicht werden.

Der Bereich der Einmündung der Südwaldstraße in die Alfelder Straße wird zugunsten der möglichen Anlage eines Verkehrskreisels aufgeweitet. Die Haltestelle Diekholzen Schule südlich der Südwaldstraße bietet Busverbindungen nach Hildesheim und Alfeld.

Eine direkte fußläufige Anbindung an die Ortsmitte Diekholzens ist bereits ebenso vorhanden wie an den genannten Radwanderweg, der auf der ehemaligen Eisenbahntrasse südlich des Änderungsbereiches verläuft.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

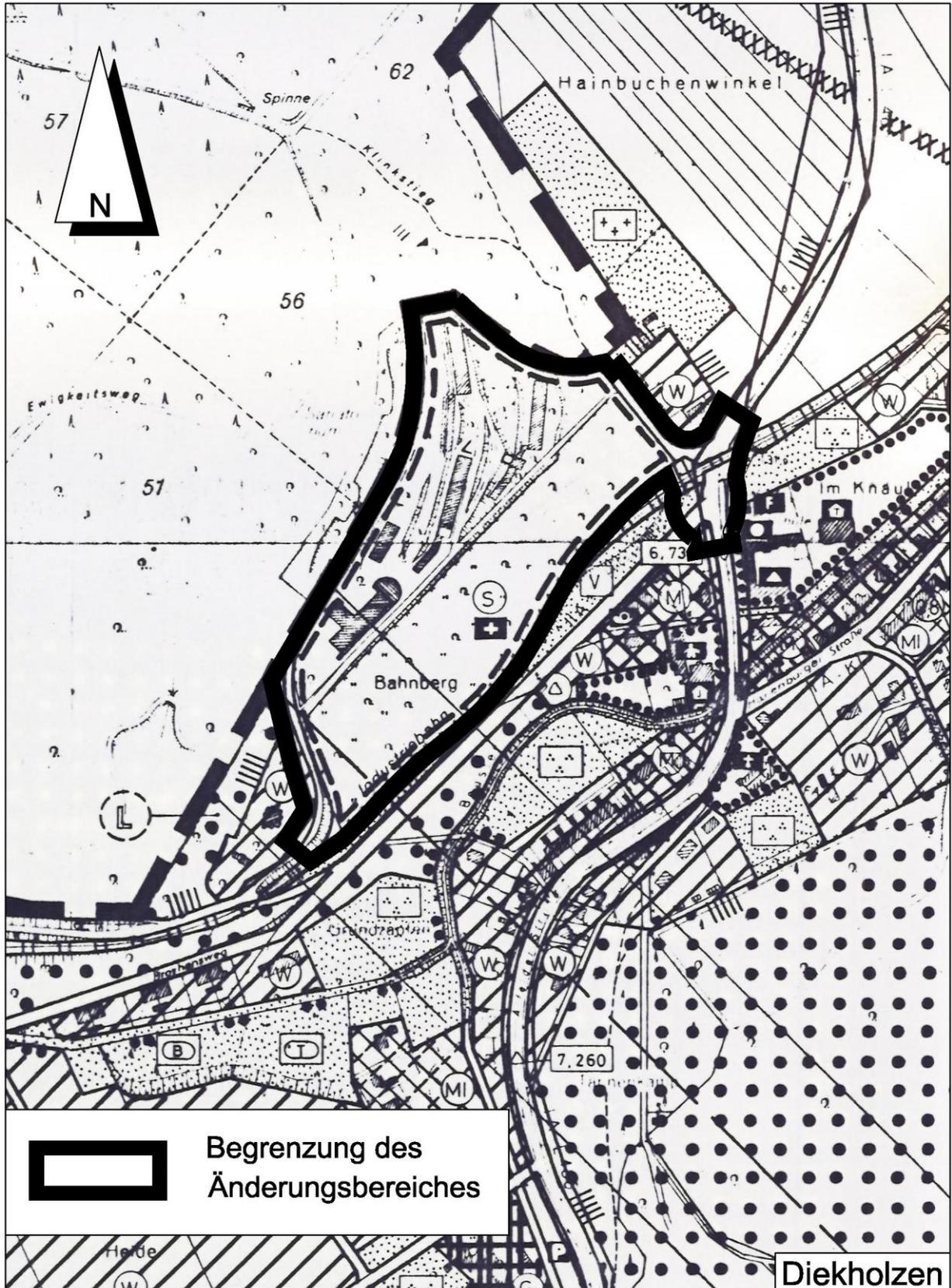
Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechend zu sichern. Hinweise, dass dies grundsätzlich nicht möglich sein könnte, liegen nicht vor.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7,09 ha

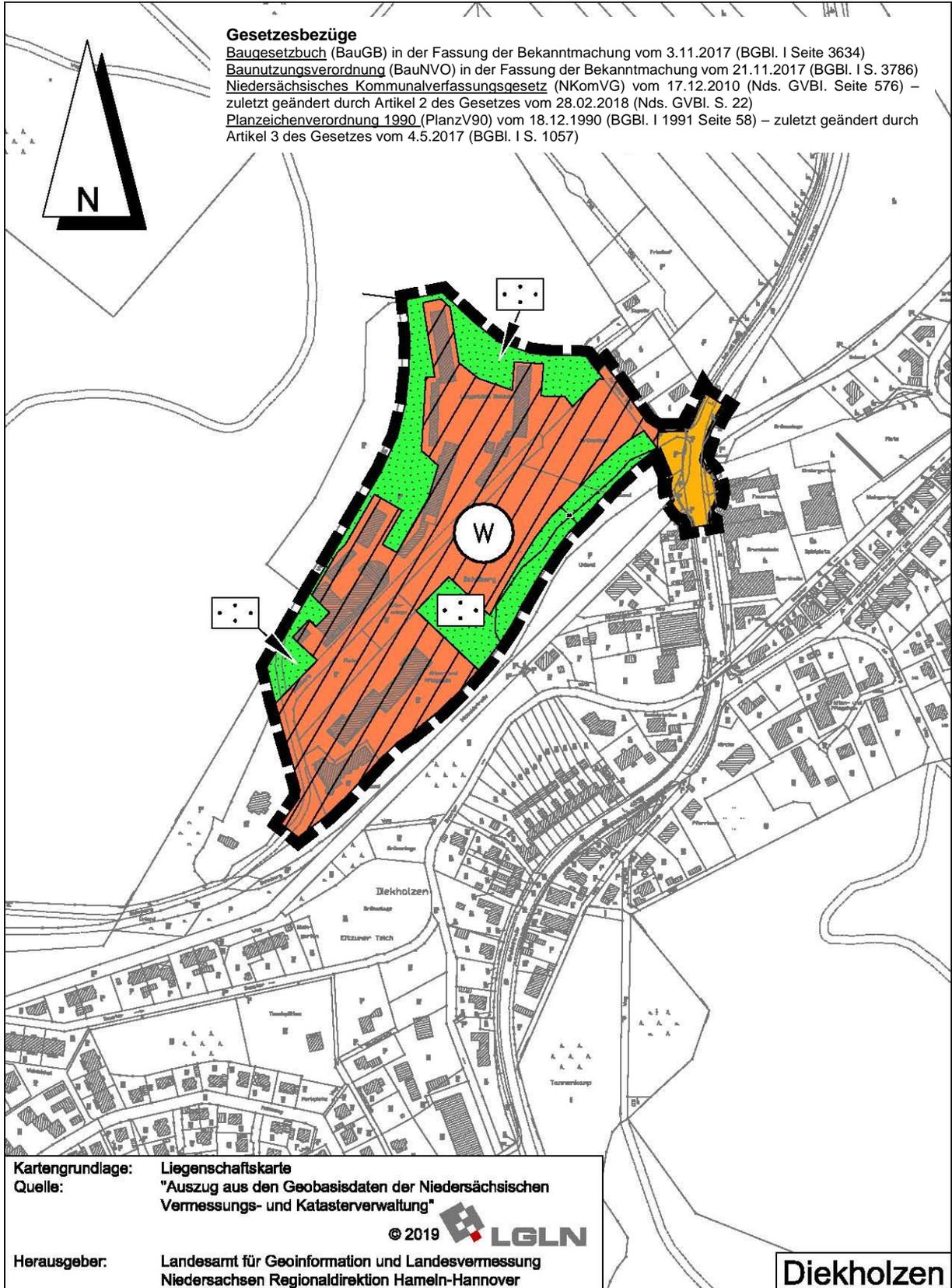
davon sind:

Wohnbaufläche	4,92 ha
Grünflächen	1,81 ha
Verkehrsfläche	0,36 ha

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



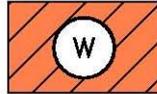
Flächennutzungsplan, 10. Änderung, M 1 : 5.000



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

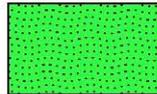
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

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 10. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im November 2021 BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung 30559 Hannover Lothringer Straße 15 Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diekholzen, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diekholzen, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Diekholzen, den (Siegel) Bürgermeister

Die 10. 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 ausgelegt. 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 10. 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 10. 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