

SÖHLDE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

28. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
9.8.2017			

1. Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Söhlde hat die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der Änderung befindet sich in der Ortsmitte Hoheneggelsens auf der Nordseite der Hauptstraße (Bundesstraße 1).

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollversorger ermöglicht werden, der die Nahversorgung der Bevölkerung in Hoheneggelsens mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs mit sicherstellen soll. Dies kann hier in besonderem Maß erreicht werden, weil der vorgesehene Standort sich inmitten der Ortschaft Hoheneggelsens befindet und somit besonders leicht von Fußgängern und Fahrradfahrern erreicht werden kann. Insofern kann an diesem Standort die wohnortnahe Versorgung insbesondere der nicht-motorisierten Teile der Bevölkerung ermöglicht werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch einen Markt in der Ortsmitte, der von allen Seiten fußläufig erreichbar ist, eine Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung erreicht werden kann. Insbesondere von einer innerörtlichen Konkurrenz der Anbieter kann der Verbraucher auch profitieren. Dagegen dient die Bauleitplanung nicht dem wirtschaftlichen Schutz Einzelner vor Konkurrenz. Statt einer Schwächung der Einzelhändler in der Ortsmitte wird in der Summe eher eine Stärkung erwartet, weil durch den Markt zusätzlich potentielle Kunden in die Ortsmitte gezogen werden, die dann auch andere Geschäfte mit aufsuchen können.

Söhlde ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RRÖP) für den Landkreis Hildesheim als Grundzentrum festgelegt worden. In der Begründung zum RRÖP heißt es auf Seite 56: „In der Gemeinde Söhlde ist ... in der Realität von einer Aufgabenteilung auszugehen. Der Ortsteil Söhlde nimmt somit die Funktion des Grundzentrums wahr, der Ortsteil Hoheneggelsens übernimmt für den Bereich Einzelhandel die Versorgungsfunktion“. Dies führt dazu, dass in der Ortsmitte in zentraler und fußläufig von allen Seiten erreichbarer Lage ein Versorger angesiedelt werden soll, der alle Kriterien der Raumplanung erfüllt. Es ist angesichts der üblichen kleinteiligen Grundstücksstrukturen in kleineren Orten nicht selbstverständlich, dass eine so zentrale und wohnortnahe Versorgung ermöglicht werden kann. Eine Gefährdung der Ziele der regionalen Raumordnungsplanung ist daher nicht zu befürchten.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Dies wird durch die Festsetzung eines Lebensmittelmarktes mit angemessen begrenzter Verkaufsfläche beachtet.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das ist hier der Fall, weil Hoheneggelsen im Regionalen Raumordnungsprogramm die grundzentrale Funktion „Versorgung“ innerhalb der Gemeinde Söhle als festgelegtes Grundzentrum zugesprochen bekommen hat

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Dies ist an diesem Standort in der Ortsmitte Hoheneggelsens an der zentralen Hauptstraße in besonderem Maß der Fall

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Durch die Lage an der Hauptstraße mit der hier verkehrenden Buslinie 32 Hildesheim - Söhle ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenso gesichert wie die verbrauchernahe Versorgung durch die zentrale Lage. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, sondern gefördert, da erwartet werden kann, dass ein Lebensmittelmarkt in ortszentraler Lage das Geschäftsleben in seiner Umgebung fördert. Andere zentrale Orte werden durch die Begrenzung des Vorhabens nicht gefährdet.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Anforderungen unter Berücksichtigung der oben genannten Inhalte des RROP 2016 erfüllt werden.

Bestätigt wird diese Auffassung durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, vom 3.2.2017, das mit Datum vom 29.6.2017 fortgeschrieben wurde und dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist. Danach ist eine Gefährdung vorhandener Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten. Aufgrund der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wird die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wiederholt.

Der Landkreis Hildesheim hat angeregt diese Wünsche in der vorliegenden Bauleitplanung abzuhandeln, wünschenswert wäre ein Gesamtkonzept für die ganze innerörtliche Grünfläche zu entwickeln. Die Gemeinde könne im Rahmen ihrer Planungshoheit, dabei entscheiden, ob sie weitere Wünsche berücksichtigen will, oder wie anderweitig mit dieser sich anbahnenden Konfliktsituation - Wohnnutzung und großflächiger Einzelhandel in unmittelbarer Nähe - umgegangen werden sollte. Die Gemeinde Söhle sieht derzeit keinen konkreten Anlass, innerhalb der vorliegenden Planung für ein Einzelhandelsprojekt weitere Bebauungsmöglichkeiten im Umfeld zu prüfen und gegebenenfalls planerisch vorzubereiten. Dies kann, wenn der Rat es für angemessen und sinnvoll hält, in einem gesonderten Verfahren geschehen, dann unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Planung.

Für die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Problemstellungen wurden Gutachten erarbeitet, die eine grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens zum Ergebnis haben.

Weiterhin wurde auf der Grundlage eines Beleuchtungskonzeptes eine Licht-Immissionsprognose erstellt.

Für Hoheneggelsen besteht ein Dorferneuerungsplan, der die zentrale Grünfläche zwischen Kampweg und Hauptstraße als erhaltenswert bezeichnet. Ihre Öffnung für die Allgemeinheit wird danach angestrebt. Dieses Ziel wird von der Gemeinde zugunsten einer Versorgungsmöglichkeit der ansässigen Bevölkerung inmitten des Ortszentrums Hoheneggelsens zurückgestellt. Gegenüber einer Versorgung „auf der grünen Wiese“ kann hier eine wohnortnahe und fußläufige Erreichbarkeit geschaffen werden. Insofern wird der Innenverdichtung durch einen Vollversorger in Ergänzung der am Ortsrand vorhandenen Discountmärkte und eines weiteren Vollversorgers der Vorrang eingeräumt.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege teilt der Landkreis Hildesheim mit, dass Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte im Plangebiet nicht auszuschließen seien, da sich das Plangebiet in der historischen Ortsmitte befinde. Die §§ 10, 12-14 NDSchG seien zu beachten. Es sei davon auszugehen, dass im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu Bauvorhaben eine harte archäologische Prospektion beauftragt werde.

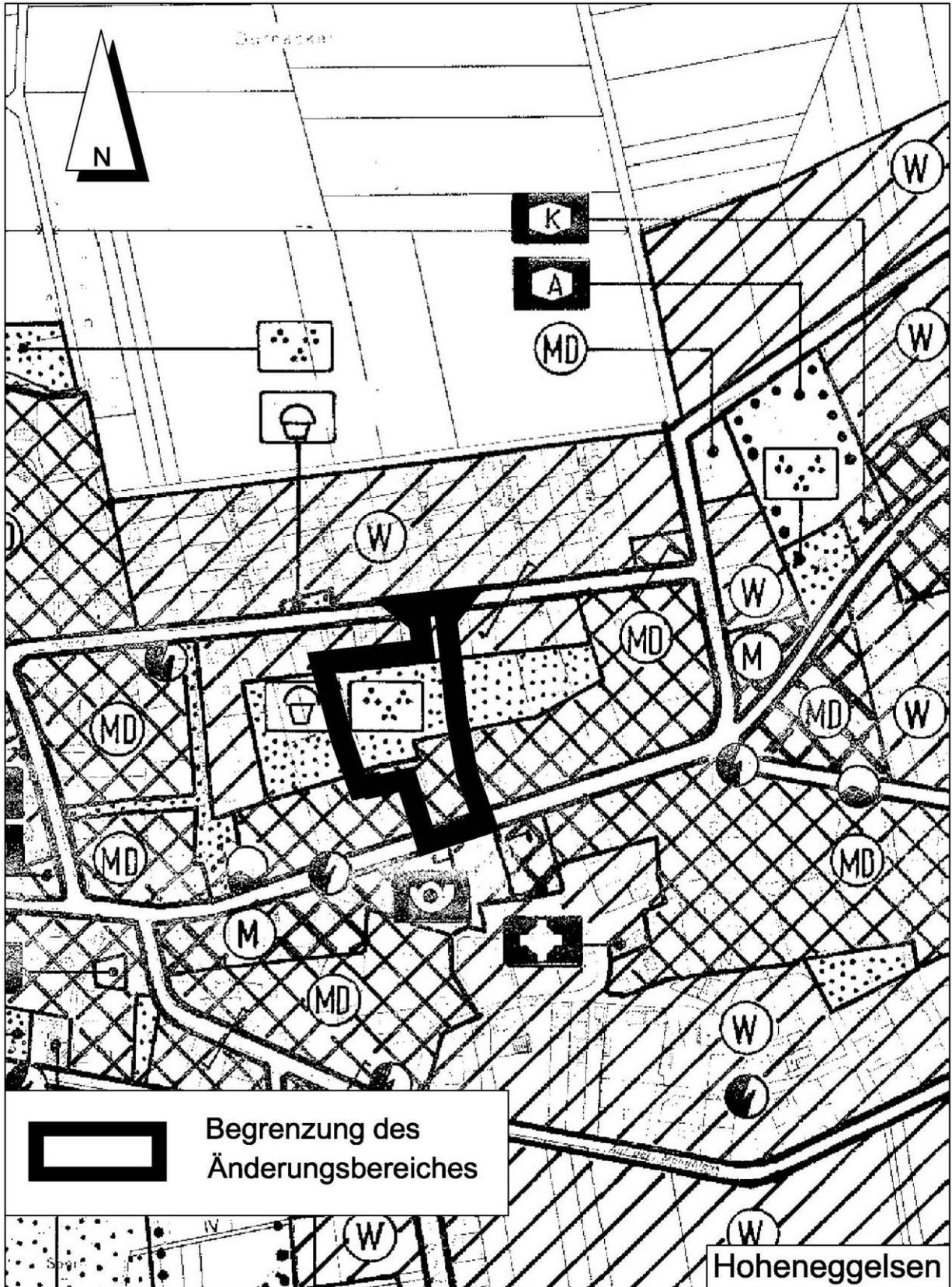
Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,96 ha und wird bislang als Dorfgebiet im Süden, als Wohnbaufläche im Norden sowie dazwischen als Grünfläche „Park-/ Gartenanlage“ dargestellt, die allerdings nicht öffentlich zugänglich ist.

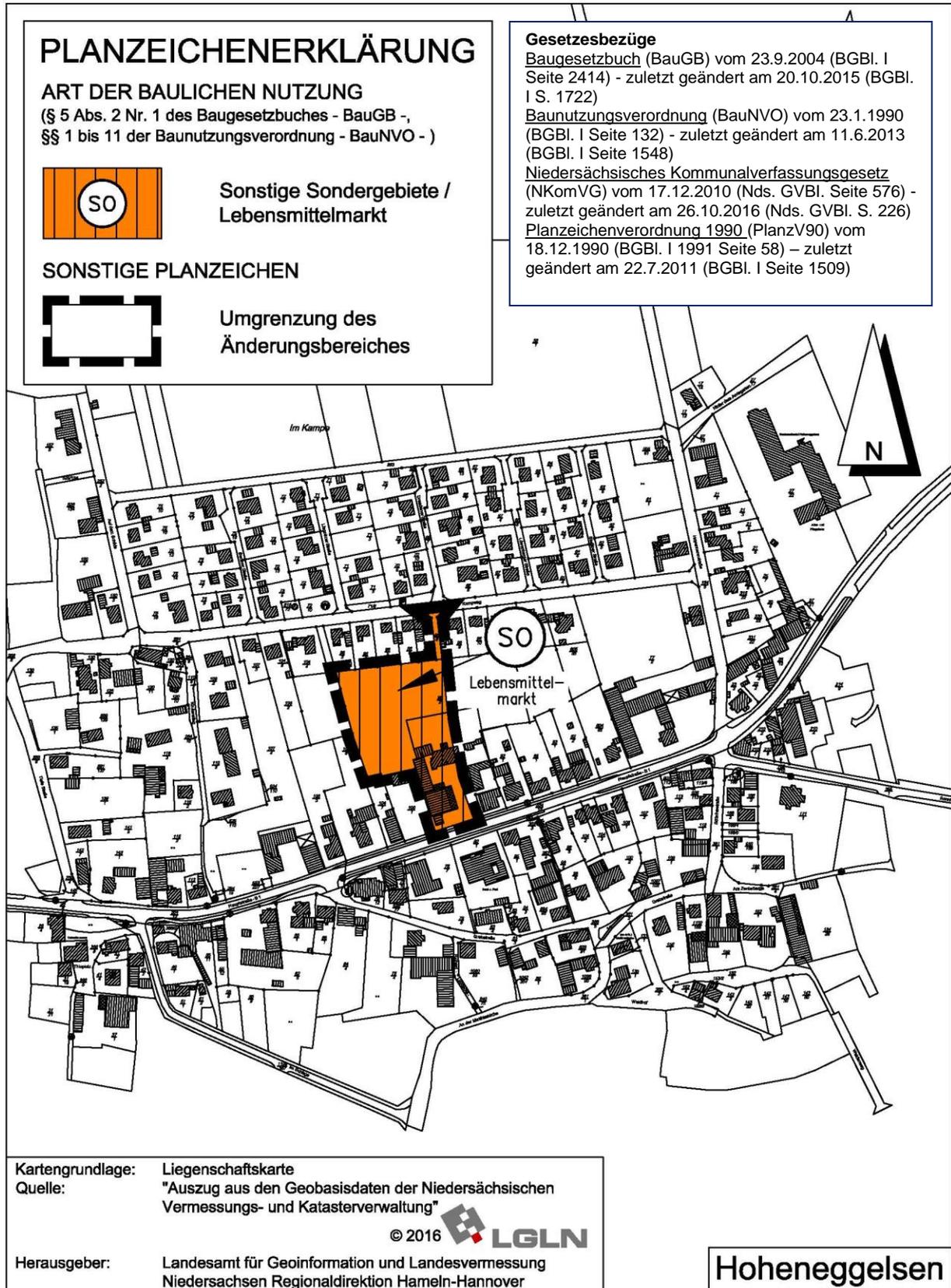
3. Umweltbericht

Der Zustand von Natur und Landschaft, die Auswirkungen der geplanten Anlagen sowie die zur Kompensation der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und als gesonderter Teil dieser Begründung zu verstehen ist, ausführlich dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 28. Änderung, Maßstab 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576 in der jeweils zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Söhlde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Söhlde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000



Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Juni 2016

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

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Söhlde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat / VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Söhlde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat / VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. 4)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Söhlde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Söhlde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).

Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den

(Siegel)

Landkreis Hildesheim
Der Landrat

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom / Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die 28. 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 Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Söhlde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Söhlde, 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 des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Söhlde, 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