Stadt Northeim

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Berichtigung Flächennutzungsplan

Entwurf

Stand: 09.10.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

598 Berichtigung FNP 2-a

Aufgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
26.09.2025	E. Wirthwein		26.09.2025	J. Gessner	
09.10.2025	J. Gessner		09.10.2025	J. Gessner	
Maßstab: 0 10 20 30 40 50 1:5000			Blattgröße: A4		

A: BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, PLANZEICHNUNG IM MAßSTAB 1:5.000

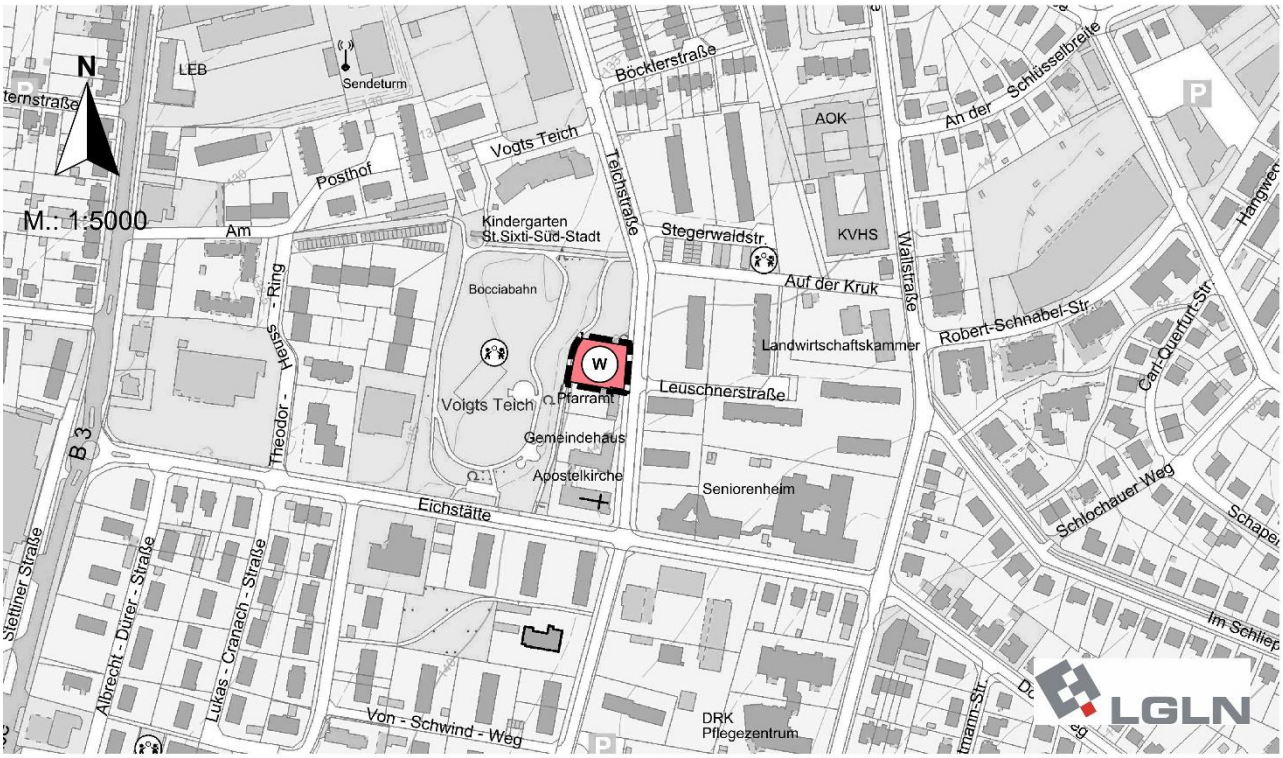

Abbildung: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Northeim Maßstab 1:5.000

B: BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) BauGB)

W — Wohnbaufläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von "planungsgruppe puche gmbh", Northeim

Northeim, den 09.10.2025

_____
(Gessner)

Beschluss

Der Rat der Stadt Northeim hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ in seiner Sitzung am __.__._____ als Satzung beschlossen.

Northeim, den __.__._____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

Bekanntmachung

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde nach Maßgabe der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ ortsüblich am __.__._____ bekannt gemacht und ist dadurch in Kraft getreten. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Northeim, den __.__._____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Begründung

Die Stadt Northeim verfolgt grundsätzlich das Ziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes und somit im Innenbereich. Außerdem dient die Planung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Eigentümerin des Grundstückes Teichstraße 54 (Flurstück 119/148, Flur 15, Gemarkung Northeim) hat von der Stadt Northeim das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 114/37, Flur 15, Gemarkung Northeim) erworben. Sowohl auf dem durch ein privates Wohnhaus bebauten Bestandgrundstück als auch im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche sind bauliche Veränderungen vorgesehen.

Beide Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, das Flurstück 119/148 liegt zudem im Änderungsbereich der 2. Änderung des genannten Bebauungsplans. Das ursprünglich im Eigentum der Kirche befindliche Flurstück 119/148 ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, das nördlich angrenzende unbebaute Flurstück 114/37 als Grünfläche mit Spiel- und Sportlatz.

Um die heutige Nutzung des bestehenden Gebäudes als privates Wohnhaus sowie die geplanten baulichen Veränderungen planungsrechtlich zu legitimieren, ist die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des ca. 0,1 ha großen Plangebiets erforderlich.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“, werden eine Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ überplant und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die bestehenden Baugrenzen werden nach Norden in den Bereich der aktuellen Grünfläche erweitert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Northeim stellt die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt dar. Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist darin als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Dingen dienend Gebäude und Einrichtungen (Süden) und als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz (Norden) dargestellt. In der näheren Umgebung befinden sich

auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Norden und Westen eine Grünfläche, im Osten eine Wohnbaufläche sowie im Süden eine Gemeinbedarfsfläche.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich des Bebauungsplanes berichtigt. Dies geschieht im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 30 „Vogts-Teich – Göttinger Straße“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Künftig wird der nördliche Teil der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die nördlich angrenzende Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das gesamte Plangebiet wird demnach auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes beeinflusst die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets insofern, dass eine Grünfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird und in diesem Bereich bauliche Maßnahmen und eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend berichtigt bzw. im Bereich des bestehenden Wohngebäudes von einer Fläche für den Gemeinbedarf zu einer Wohnbaufläche geändert. Diese Entwicklungsabsicht entspricht den in Kapitel 2.3 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Zielen und Zwecken der Planung. Mit negativen Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der Tatsache, dass das Wohngebäude bereits besteht, nicht zu rechnen.

Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Northeim, den __.__.____
Stadt Northeim
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)