



Stadt Hildesheim

# **Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans "Universität Nord"**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>2</b>
1.1 Lage des Plangebiets	2
1.2 Gebietsbeschreibung und Eigentumsverhältnisse	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG</b>	<b>2</b>
<b>3. BELANGE DER RAUMORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>4. INHALT DER ÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>5. VERKEHR UND INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
<b>6. IMMISSIONSSCHUTZ, UMWELTBELANGE UND UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>7. FINANZIELLE UND DEMOGRAPHISCHE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>8. VERFAHREN</b>	<b>7</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Planänderungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtbereich der Stadt Hildesheim im Stadtteil Marienburger Höhe. Im Westen grenzt es an den Fußweg östlich der ehemaligen Liebfrauenkirche an und südlich an das Gelände der Stiftung Universität. Es beginnt südlich des Vereinsheims der Kleingartenanlage „Blauer Kamp“. Nördlich und östlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befinden sich dementsprechend auch Kleingartenparzellen.

Das Planänderungsgebiet umfasst rund 5.500 Quadratmeter. Die genaue Abgrenzung ist dem Geltungsbereich zu entnehmen.

### **1.2 Gebietsbeschreibung und Eigentumsverhältnisse**

Das Planänderungsgebiet ist bislang Teil der Kleingartenanlage „Gartenfreunde Blauer Kamp e.V.“. Diese erstreckt sich vom Planänderungsgebiet aus sowohl Richtung Norden, als auch insbesondere Richtung Osten über die angrenzende Umgebung. Direkt nördlich des Planänderungsgebiets befindet sich das Vereinsheim des Kleingartenvereins. Nördlich an diese Kleingartenanlage sind eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die Tonkuhle, ein Badesee zu finden. Weiter östlich und nördlich schließen dann die freie Landschaft sowie der bewaldete Galgenberg an. Im Süden grenzt das Planänderungsgebiet direkt an den Hauptcampus der Universität Hildesheim mit der Wegeverbindung „Ützenkamp“ an. Die Bereiche westlich sowie im weiteren Verlauf auch südöstlich des Plangebiets sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Durch das Planänderungsgebiet führt heute eine Fußwegeverbindung.

Die Kleingartenparzellen innerhalb des Planänderungsgebietes sind größtenteils bewirtschaftet und befinden sich in einem gepflegten Zustand mit Gartenlauben. Das Planänderungsgebiet umfasst nur einen kleinen Teilbereich der Kleingartenanlage „Blauer Kamp“, konkret handelt es sich um weniger als 10 % der Fläche der bestehenden Kleingartenanlage mit 63.000 m<sup>2</sup>.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich nicht um städtische Grundstücke. Eigentümer ist der Allgemeine Hannoversche Klosterfond. Zum Eigentümer der Kleingartenflächen besteht in dieser Angelegenheit bereits Kontakt. Er verpachtet die Flächen zurzeit an die Stadt, welche diese wiederum an den Bezirksverband der Kleingärtner verpachtet hat. Eine Verlagerung und/oder Aufgabe der betroffenen Parzellen wurde in diesem Zusammenhang bereits thematisiert. Die grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen wurde besprochen. Die konkrete Abwicklung ist noch abzuklären.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung**

Durch kontinuierlich steigende Studentenzahlen hat die Universität Hildesheim in den letzten Jahren immer größere Raumprobleme. Daher wurden an verschiedenen Campi bereits Umstrukturierungen und Nachverdichtungen durchgeführt, in dem Bestreben den entstehenden

Raumbedarf zu decken. Am Hauptcampus selbst ist beispielsweise das neue Forum am Universitätsplatz entstanden und zuletzt wurde die neue Mensa gebaut. Die Entwicklung hält jedoch weiterhin an, mit entsprechend hohem Flächen- bzw. Raumbedarf, welcher trotz Auslagerungen und Anmietungen andernorts bislang nicht gedeckt werden konnte und sich absehbar noch weiter vergrößern wird. Die durch Fremdanmietungen und Auslagerungen erfolgte Zerstreuung der Universität soll nicht weiter fortgesetzt werden. Die Stiftung Universität Hildesheim beabsichtigt daher eine zweistufige Erweiterung des Hauptcampus in nördlicher Richtung, welche die Stadt Hildesheim unterstützen möchte im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen (Boden). Hier sind nur Erweiterungen vorgesehen, die einen Anschluss an den Standort Hauptcampus aus technischen oder inhaltlichen Gründen benötigen. Betroffen von der jetzt geplanten Erweiterung sind voraussichtlich insbesondere knapp 20 Kleingartenparzellen. Um entsprechendes Planungsrecht zu schaffen sollen diese Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan HO 08 „Universität Nord“ im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für das Planänderungsgebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Die Darstellung soll in Sonderbauflächen „Universität, Hochschule, Fachhochschule“ geändert werden.

Die (Fuß-) Wegebeziehungen gilt es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neu zu definieren und zudem auch die Verkehrsbeziehungen des Radwegenetzes zu berücksichtigen.

Die Stiftung Universität Hildesheim verfolgt, neben der Deckung des Raumbedarfs, im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung weitere inhaltliche und gestalterische Entwicklungsziele. So soll die Campuspromenade im Rahmen dieser Erweiterung abgeschlossen und der Campus um einen naturnahen, nachhaltigen Baustein ergänzt werden. Zudem wird, als einflussnahe Ausgleichsmaßnahme, mindestens eine teilweise Renaturierung der landwirtschaftlichen Fläche entlang der Tonkuhle angestrebt. Als Beitrag zur Klimaresilienz wird die Option eines integrierten Regenwassermanagements, auch als markantes Gestaltungsmotiv, angestrebt. Daher wird eine oberflächennahe Führung von Regenwasser ebenso wie die Versickerung und Regenrückhaltung geprüft. Des Weiteren ist die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes mit Verringerung des PKW-Anteils Gegenstand der Projektplanung.

#### Ziel und Zweck dieser Planänderung:

- Darstellung von Sonderbauflächen „Universität, Hochschule, Fachhochschule“

### **3. Belange der Raumordnung / übergeordnete Planungen und Fachplanungen**

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm <sup>1)</sup> (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> (RROP) des Landkreises Hildesheim als „Oberzentrum“ eingestuft.

Gemäß LROP soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf zentrale Orte und vorhandene Siedlungsgebiete konzentriert werden. Auch im RROP wird der Stadt Hildesheim als Oberzentrum u.a. die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugesprochen. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe soll sich, basierend auf

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen; Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 - Stand inkl. Änderungsverordnung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

<sup>2)</sup> Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 02.11.2016 (inkl. 1. Änderung vom 07.10.2019)

den Prinzipien des RROP „Nachhaltigkeit und dezentrale Konzentration“, vorrangig auf bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie auf geeigneten Brachflächen vollziehen. Die künftige Siedlungsentwicklung muss der zentralörtlichen Gliederung entsprechen (vgl. 2.2, RROP). Die Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Hildesheim ist in Karte 1 des RROP dargestellt. Allerdings ist diese Darstellung der Planungsebene entsprechend unscharf. Das Planänderungsgebiet ist im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Zudem sind die Umwelt- und Lebensbedingungen durch Beseitigung nachhaltiger Verdichtungsfolgen im baulichen Verkehrsbereich sowie durch Förderung städtebaulicher Entwicklung nachhaltig zu verbessern. Die Freiraumentwicklung soll durch Erhaltung oder Schaffung eines angemessenen Freiflächenanteils gefördert werden. Generell gilt es einen sparsamen Umgang mit Freiflächen einzuhalten. Der Bodenwasserhaushalt ist insbesondere als Lebensgrundlage sowie Teil des Naturhaushalts zu schützen, pflegen und entwickeln. Generell ist es Ziel u.A.: die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig zu sichern.

Grundsätzliches und auch entsprechend in der regionalen Raumordnung verankertes Ziel ist es, die Inanspruchnahme von bislang unversiegeltem Boden auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. In diesem Fall sollen nun auch bislang unversiegelte Böden, d.h. konkret die Flächen, die bislang als Grünflächen (Kleingartenanlage) genutzt wurden, in Anspruch genommen werden. Allerdings nur bezogen auf eine relativ keine Fläche absolut sowie auf den Flächenanteil sowohl bezogen auf die Kleingartenanlage, als auch in Relation zur bereits bestehenden Fläche des Hauptcampus. Der gewählte Standort für die Erweiterung der Universität an dieser Stelle ist ein Ergebnis, das aus einer Entwicklungskonzeption mit mittel- bis langfristigen Zeithorizont und unter Betrachtung aller Campi entstanden ist. Auch wenn grundsätzlich möglichst wenig bislang nicht im Eigentum der Stiftung Universität ist sowie hier zudem auch noch bislang überwiegend unversiegelte Flächen im Zuge dieser Entwicklung in Anspruch genommen werden sollen, so gibt es doch inhaltliche, rechtliche, technische und räumliche Zwänge, aufgrund derer bestimmte Erweiterungen im und am Hauptcampus der Universität notwendig werden (siehe hierzu auch „Alternativstandort“ im Umweltbericht). Diese lassen sich nicht ausschließlich auf den bisherigen Flächen der Stiftung Universität in diesem Bereich abbilden. Daher soll hier direkt räumlich angrenzend die angestrebte nachhaltige Entwicklung vollzogen werden. Hier wird den Belangen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Oberzentrums, insbesondere hier auch als Wirtschafts- und Bildungsstandort (im Sinne einer nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Universitätsstandortes etc. siehe hierzu auch Kapitel „Finanzielle und demographische Auswirkungen“), der Vorrang, vor dem Belang der Sicherung von Böden etc., gegeben. Insbesondere aufgrund der beschriebenen Flächenverhältnisse sind diese entgegenstehenden Nutzungsansprüche jedoch hier als weniger gewichtig einzustufen. Der notwendige Ausgleich für die geplante Bodeninanspruchnahme ist auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten und sicherzustellen.

Der Planänderungsbereich ist in der Zielkarte des Landschaftsrahmenplans als „Grünanlage mit Entwicklungspotential“ dargestellt und in seiner Rolle für das Freiraumsystem gewürdigt. Er wird der Zielkategorie I, d.h. einem „Gebiet mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter“ zugeordnet. Die vorliegende Planung widerspricht somit auf den ersten Blick z.T. den allgemeinen Zielaussagen bzw. konkret den Empfehlungen zur Umsetzung des Zielkonzeptes bei der Nutzung und Pflege von Grünflächen des Landschaftsrahmenplans. Der Planänderungsbereich umfasst im Hinblick auf die Größe der im Landschaftsrahmenplan erfassten und dargestellten Bereiche hier aber nur eine untergeordnete Teilfläche. Dies gilt ebenso für den Kulturraum an sich. Die Inhalte des im Landschaftsrahmenplan benannten Zielkonzeptes werden aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der sich daraus ergebenden neuen Nutzungsansprüche nur geringfügig konterkariert. Zudem handelt es sich um die Darstellung im Landschaftsrahmenplan um eine schematische Darstellung. Grundsätzlich sind somit die Darstellungen des Rahmenplans immanent parzellenunscharf und können etwaige kleinteilige Qualitäten nicht abbilden. Aufgrund der geringen Auswirkungen ist die Planung demzufolge vom Grundsatz her mit dem Zielkonzept vereinbar. Zudem wird den Belangen der Sicherung der Funktionen eines Oberzentrums insbesondere der Sicherung des Universitätsstandortes (Bildung) in diesem Fall bezüglich des beabsichtigten Maßes der Vorrang

vor den Belangen der Landschaftsplanung eingeräumt, aufgrund des sich durch die geplante Änderung ergebenden Nutzens für die Allgemeinheit vor dem Hintergrund der o.g. Maßstäblichkeiten. Zudem sind für die konkreten sich ergebenden etwaigen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu definieren und festzusetzen, der Artenschutz ist zu beachten und die allgemeine Eingriffs-Ausgleichsregelung ist anzuwenden. Diese Flächennutzungsplanänderung und das parallel verlaufende Bebauungsplanverfahren HO 08 „Universität Nord“ will die Stadt Hildesheim die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Hauptcampus der Universität Hildesheim schaffen.

Zusammenfassend folgt die 19. Änderung des Flächennutzungsplans (mit dem Ziel Darstellung von Sonderbauflächen „Universität, Hochschule, Fachhochschule“) grundsätzlich den Zielen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Zielsetzungen.

#### **4. Inhalt der Änderung**

Anstelle der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird der Planänderungsbereich als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Universität, Hochschule, Fachhochschule“ dargestellt.

#### **5. Verkehr und Infrastruktur**

Die Flächen im Planänderungsbereich werden dem bisherigen Universitätsgelände angeschlossen. Neue Planstraßen innerhalb des Bereichs sind nicht notwendig. Die Führung der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die konkrete Abwicklung des ruhenden Verkehrs sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu planen, abzuklären, zu sichern und/oder zu thematisieren.

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsbereichs bezüglich Strom, Wasser und Abwasser etc. erfolgt über die umgebend bereits bestehenden Leitungssysteme.

Die konkrete Planung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

#### **6. Immissionsschutz, Umweltbelange und Umweltbericht**

Durch die Darstellung als Sonderbaufläche „Universität, Hochschule, Fachhochschule“ wird kleinräumig eine andere Schallsituation für das Planänderungsgebiet sowie dessen Umgebung erwartet. Jedoch ist für die Umgebung des Planänderungsbereichs sowie auch für die beabsichtigte Gebietsentwicklung insgesamt, erwartungsgemäß keine gebietsunverträgliche Schallsituation zu erwarten. Eine Konfliktlösung etwaiger sich ergebender Konflikte auf der Bebauungsplanebene erscheint definitiv möglich, zumal hier nicht mit Konflikten gerechnet wird.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in direkter Nachbarschaft zu nachgewiesenen archäologischen Fundstellen (Hildesheim 32, 121). Es muss davon ausgegangen werden, dass sich dieser Fundplatz bis zu und auf das Plangebiet ausdehnt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer bekannten archäologischen Fundstelle ist bei Erdarbeiten unbedingt mit dem Auftreten von Funden und Befunden zurechnen. Diese archäologischen

Hinterlassenschaften sind Kulturdenkmale im Sinne § 3 Abs. 4 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Es muss sichergestellt werden, dass im Plangebiet vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen im Rahmen von Ausgrabungen sachgerecht und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet werden daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG bedürfen. Die Genehmigung, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird nur unter entsprechenden Auflagen, Bedingungen und Hinweisen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasserprinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen. Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern bzw. um Planungssicherheit bzgl. des Umfangs der ggf. im Plangebiet notwendigen archäologischen Untersuchungen zu erlangen, wird dem Veranlasser der Planung dringend empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten, diesem Umweltbericht zugrundeliegenden, Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplans.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt erwartet. Nach § 2 Abs.4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung wird gem. § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts bzw. von dessen Ergebnissen ist auf den Seiten 15 und 16 des Umweltberichts zu finden, der Teil II dieser Begründung darstellt.

Im Ergebnis können alle aufgrund der Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sowie Beeinträchtigungen von geschützten Brutvogelarten durch Maßnahmen im Sinne der geltenden Rechtsgrundlagen voraussichtlich vermieden, vermindert oder mindestens vollständig ausgeglichen werden. Detailliertere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7. Finanzielle und demographische Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen entstehen der Stadt durch dieses Bauleitplanverfahren nicht. Die Kosten für Planung bis hin zur Umsetzung trägt die Stiftung Universität Hildesheim.

Diese Planänderung sowie das parallel laufende Bebauungsplanverfahren HO 08 „Universität Nord“ dienen vorwiegend der Stärkung von Bildung und Qualifizierung, da die Universität in die Lage versetzt wird den Campus in einer zeitgemäßen Strukturierung und effizienten Gestaltung zu arrondieren, um somit ihr Raumangebot den steigenden Studierendenzahlen entsprechend zu erweitern. Zudem ermöglicht der von der Universität geplante Umzug der Servicestelle für Wissens- und Technologietransfer sowie des Gründungsservice an den Hauptcampus Kontakte zwischen Wissenschaft und Wirtschaft vor Ort besser zu begleiten und zu initiieren, Serviceangebote durch kurze Wege zu optimieren und die Sichtbarkeit von Forschungsvorhaben mit Relevanz für die regionale Wirtschaft zu erhöhen. Die sich daraus ergebenden Kooperationen und das damit verbundene Entwicklungspotential stärkt den Wirtschaftsstandort und erhöht die Attraktivität des Forschungs- und Studienstandorts, was letztendlich auch den Wirtschaftsstandort stärkt. Darüber hinaus dient das Projekt der Stärkung der Familienfreundlichkeit und Generationensensibilität, da eine Zusammenführung bislang aufgrund von Raumangel verstreuter Bürostandorte und Kumulation am Hauptcampus kürzere Wegezeiten und/oder klarere und somit besser planbare Wegebeziehungen für die Angestellten erzeugt, was zu einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf beiträgt.

## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.03.2022
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs.1 BauGB)	07.06.2022 - 07.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.06.2022 - 07.07.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.04.2023 -13.05.2023
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.04.2023 -13.05.2023
Feststellungsbeschluss	26.06.2023
Kenntnisnahme-Beschluss über die Auflagen der Genehmigung vom Amt für regionalen Landesentwicklung Leine-Weser vom 20.06.2024 und Beschluss über die ergänzte Begründung inkl. Umweltbericht	. 29.07.2024

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 29.07.2024

Im Auftrag

  
(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 25.06.2024 beschlossen. Die Auflagen aus der Genehmigung vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 20.06.2024 hat der Rat der Stadt Hildesheim dann in seiner Sitzung am 16.09.2024 zur Kenntnis genommen und diese ergänzte Begründung inklusive des ergänzten Umweltberichts zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Hildesheim, den 18.09.2024

  
Dr. Ingo Meyer  
Oberbürgermeister

