



Stadt Hildesheim

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans "Renatastraße"

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung und Lage des Plangebiets

An der Renatastraße sollen eine Grundschule und eine Kindertagesstätte (Kita) errichtet werden. Die hierfür in Frage kommende Fläche liegt bislang zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ sowie zum Teil im unbeplanten Innenbereich. Zudem werden unmittelbar westlich angrenzende Flächen (ehemaliger Klinikumparkplatz), die ursprünglich für universitäre Nutzungen vorgesehenen waren, von der HAWK nicht benötigt. Im Zusammenhang mit einer Überplanung des betreffenden Bereichs ist es daher geboten auch die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen zu überarbeiten. Einerseits, wurden hier im Bebauungsplan HM 304 Festsetzungen getroffen, die nach heutiger sach- und Interessenlage nicht mehr umgesetzt werden können bzw. sollen und andererseits, sind hier bestehende Wege- und Leitungsrechte anzupassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich somit das Gelände südlich der Renatastraße zwischen dem HAWK-Campus und der Straße Hohnsen exklusiv der unmittelbar an der Ecke Goschentor gelegenen Grundstücke. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch den geplanten Fuß- und Radweg, der den Campus und den Hohnsen verbinden soll.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebietsfläche „Universität, Hochschule, Fachhochschule“ sowie als gemischte Baufläche dar. Damit wäre die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und eine Kindertagesstätte nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zudem sind die bislang dargestellten Sondergebietsflächen für universitäre Nutzungen anzupassen, denn hier sind Wohnbauflächen vorzusehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,4 ha.

1.2 Gebietsbeschreibung und Eigentumsverhältnisse

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den früheren Klinikumparkplatz sowie eine Fläche auf der ehemals ein Gastronomiebetrieb (das Klee) bestand, welcher jedoch aufgegeben und das Gebäude bereits abgerissen

wurde. Diese Fläche liegt seither brach. Zudem befinden sich im Plangebiet Garagengrundstücke und ein Schaltwerk der Energieversorgung Hildesheim (EVI), welches innerhalb des Plangebiets verlegt werden soll.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim, der EVI sowie im Privatbesitz.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Diese Flächennutzungsplanänderung verfolgt 2 wichtige Ziele:

- Darstellung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung eines Grundschul- und Kita-Standortes
- Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zur Arrondierung der an den Schulstandort westlich direkt angrenzenden Flächen

Der Bau einer Grundschule sowie einer Kindertagesstätte stellt eine sinnvolle Ergänzung des „Bildungsstandortes“ am Weinberg dar und ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete auch im Hinblick auf eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl an dieser Stelle städtebaulich empfehlenswert. Diese Nutzung kann aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung tragen zu können ist daher an dieser Stelle die Darstellung „gemischter Baufläche“ in „Gemeinbedarfsfläche“ zu ändern.

In Hildesheim besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Wohnnutzungen in zentraler Lage. Die Fläche des ehemaligen Klinikumsparkplatzes würde sich zur Realisierung (insbesondere auch studentischen Wohnens) eignen, zumal sie für universitäre Nutzungen – wie vormals geplant – nicht mehr benötigt wird. Daher ist hier die bisherige Darstellung von „Sonderbauflächen“ für universitäre Nutzungen in „Wohnbauflächen“ zu ändern.

Die Planung wirkt sich somit insgesamt in positiver Weise auf die Folgen des demographischen Wandels aus.

3. Belange der Raumordnung / übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm¹⁾ als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ eingestuft worden. In Hildesheim sind demnach Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums erhalten oder verbessern.

Das Plangebiet ist zur Entwicklung einer Grundschule sowie einer Kita und für Wohnnutzungen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung besonders geeignet, da

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 02.11.2016

die Flächen zentral gelegen und verkehrlich gut angebunden sowie von anderen Bildungseinrichtungen und Wohnnutzungen umgeben sind. Durch die in Aussicht genommene Entwicklung einer Grundschule, einer Kindertagesstätte und der Arrondierung des Wohngebietes kann die bauliche Nutzung im Plangebiet angemessen weiterentwickelt bzw. in diesem Bereich (mit Entwicklung des entsprechenden Bebauungsplans) abschließend städtebaulich geordnet werden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, hier Gemeinbedarfs und Wohnbaufläche darzustellen, folgt demnach den Zielen der Raumordnung.

4. Inhalt der Änderung

Statt der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche wird Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen (Grund-)Schule und Kita dargestellt und anstelle der bisherigen Darstellung von Sonderbaufläche (Universität, Hochschule, Fachhochschule) wird Wohnbaufläche dargestellt.

Die 8. Flächennutzungsplanänderung „Renatastraße“ wird prinzipiell parallel zum Bebauungsplanverfahren für den betreffenden Bereich (HM 244 „Renatastraße“) durchgeführt.

5. Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Renatastraße bereits erschlossen. Die Grundstücke im Plangebiet können an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz angeschlossen werden.

Das innerhalb des Plangebietes befindliche Schaltwerk der EVI über welches das Wohngebiet und der HAWK-Campus versorgt werden soll innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung verlegt werden. Zusätzlich wird voraussichtlich ein Blockheizkraftwerk errichtet werden.

6. Immissionsschutz und Umweltbelange

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche und die mögliche Ansiedlung schutzbedürftigerer Wohnnutzungen ergibt sich eine andere Schallsituation für das Gebiet. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die u. A. die vorhandenen umgebende Nutzungen (auf mögliche Lärmemittenten) und den vorhandenen Verkehrslärm auf die Verträglichkeit mit den geplanten Wohnnutzungen untersucht. Die aus dieser Untersuchung resultierenden Empfehlungen sind im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Im Rahmen ihrer Planungshoheit ist die Stadt Hildesheim gefordert hier im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren den Möglichkeiten des vorbeugenden Lärmschutzes Rechnung zu tragen. Eine Festsetzung von detaillierten Lärmpegelbereichen und Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.

In Teilbereichen des Plangebietes sind schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sofern Kinder- bzw. Außenspielflächen im Bereich dieser Veränderungen errichtet werden sollten, haben zuvor Bodensanierungen zu erfolgen. Dieser Belang ist in

Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die erforderlichen Maßnahmen sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung wird gem. § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert.

Auf der Ebene der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der u.a. Aussagen zu Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs von Eingriffen in den Naturhaushalt beinhaltet. Die getroffenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

7. Umweltbericht

Der am 22.06.2016 von der Planungsgruppe Stadtlandschaft in Hannover vorgelegte Umweltbericht ist anliegend beigefügt und stellt Teil II dieser Begründung dar.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	01.07.2015
<i>Unterrichtung und Erörterung</i> (§ 3 (1) BauGB)	06.07.2015 - 31.07.2015
<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</i> (§ 4 (1) BauGB)	06.07.2015 - 10.08.2015
<i>Öffentliche Auslegung</i> (§ 3 (2) BauGB)	20.12.2016 - 23.01.2017
<i>Beteiligung der Behörden</i> (§ 4 (2) BauGB)	21.12.2016 - 24.01.2017

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

Hildesheim, den 18.07.2017

Im Auftrage


.....
(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 28.08.2017 beschlossen.

Hildesheim, den 29.08.2017


.....
(Dr. Ingo Meyer)
Oberbürgermeister



