



Stadt Hildesheim

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Bernwardshof“

1 Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Das Gelände des ehemaligen Seminarzentrums der Kongregation der barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul auf dem Bernwardshof in Himmelsthür soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Bisher liegt das Gelände überwiegend im unbeplanten Innenbereich. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche der bisher ausgeübten Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Damit wäre die Ausweisung eines Wohngebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um das Projekt realisieren zu können, ist es daher erforderlich, hier den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte Himmelsthür trägt zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur bei. Die Planung wirkt sich somit in positiver Weise auf die Folgen des demographischen Wandels aus.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Himmelsthür angrenzend an den alten Ortskern. Es wird im Norden von der Straße „Hinter dem Bernwardshof“, im Osten von der Straße „An der Fohlenkoppel“, im Süden von der nördlichen Bebauung in der Straße „Sierstorfskamp“ und im Westen von der „Winkelstraße“ begrenzt.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das ca. 2,56 ha große Plangebiet wird durch das von West nach Ost verlaufende Fließgewässer „Beeke“ in zwei Teilbereiche geteilt. Nördlich der „Beeke“ befinden sich die Hauptgebäude des Bernwardshofs, welche zuletzt als Tagungs- und Bildungszentrum genutzt wurden. Eines der Gebäude dient derzeit - voraussichtlich noch bis Jahresende - als Flüchtlingsunterkunft. Im südlichen Teil befinden sich an der Winkelstraße ein größeres Wohngebäude mit einem Tagungsraum, ein kleineres Gebäude mit Hausmeisterwohnung sowie Garten- und Nebenanlagen. Der überwiegende Teil der Freiflächen ist hier befestigt und wird für private Pkw-Einstellplätze genutzt. Der östliche Teil wird als Gartenanbaufläche und Parkanlage genutzt. Über den gesamten Geltungsbereich erstreckt sich ein umfangreicher Altbaumbestand, welcher soweit wie möglich zu erhalten und in das Gesamtkonzept zu integrieren ist.

2 Ziele und Zwecke der Änderung

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen der bisher ausgeübten Nutzung entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie im südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Damit wäre die Ausweisung eines Wohngebietes für die nördlichen 2 Drittel des Geltungsbereichs nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachdem der Betrieb als Tagungs- und Bildungszentrum eingestellt wurde, soll auf dem Gelände langfristig ein reines Wohngebiet entwickelt werden.

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte Himmelsthür wird zur Stabilisierung und Stärkung der Einwohnerzahl sowohl der Gesamtstadt als auch des Ortsteils Himmelsthür und der Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzepts beigetragen, somit wird zudem in positiver Weise auf die Folgen des demographischen Wandels reagiert. Zusätzlich kommt man durch diese Planung dem Gebot des integrierten Stadtentwicklungskonzepts nach, weitere Bauflächen vorwiegend im Innenbereich (Innenentwicklung), insbesondere auch für Himmelsthür, auszuweisen. Damit wird auch dazu beigetragen, die vorhandene technische Infrastruktur wirtschaftlicher auszunutzen.

Um das Projekt realisieren zu können, ist es daher erforderlich, hier den Flächennutzungsplan zu ändern und Wohnbauflächen darzustellen. Parallel ist es geboten für diesen Bereich eine verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln, d.h. einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, im Bereich des Bernwardshofs ein neues Wohngebiet für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zu errichten, wobei der eigentliche „Bernwardshof“ umgebaut und erhalten werden soll. Das neuere Wohngebäude an der Winkelstraße sowie das Gebäude an der Straße „Hinter dem Bernwardshof“ (mit dem angebauten Schwimmbad) sollen dabei voraussichtlich ebenfalls zunächst erhalten bleiben.

Die im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung bestehenden Nutzungen „Schule“ und „Feuerwehr“ sollen bestehen bleiben. Somit ist hier die Darstellung von „Flächen für Gemeinbedarf“ mit den entsprechenden Zweckbestimmungen angebracht.

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. In Hildesheim sind demnach Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums mit seiner Funktion als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum einschließlich der Wohnraumversorgung erhalten oder verbessern.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, hier eine Wohnbaufläche darzustellen, folgt also den Zielen der Raumordnung.

4 Inhalt der Änderung

Statt der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“, wird die Fläche zwischen den Straßen „Hinter dem Bernwardshof“, der Straße „An der Fohlenkoppel“ und der „Winkelstraße“ künftig als Wohnbaufläche und die Grundstücke der St. Martinus Grundschule und der Feuerwehr als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ bzw. „Feuerwehr“ dargestellt.

Die 7. Flächennutzungsplanänderung „Bernwardshof“ wird parallel zum Bebauungsplanverfahren HT 204 „Bernwardshof“ durchgeführt. In dem Bebauungsplan soll in einem kleineren Geltungsbereich als in der Flächennutzungsplanänderung (bis auf die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ bzw. „Feuerwehr“) zukünftig ein Wohngebiet festgesetzt werden.

5 Verkehr und Infrastruktur

Der Bernwardshof ist durch die umliegenden Straßen (Hinter dem Bernwardshof, An der Fohlenkoppel, Winkelstraße) verkehrlich erschlossen. Zur internen Erschließung wird voraussichtlich eine weitere Straße erforderlich.

Das Gebiet ist durch die Leitungen in den angrenzenden Straßen auch leitungstechnisch erschlossen. Die interne Versorgung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen für Strom und Wasser. Eine

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

weitere interne Versorgung mit Gas ist denkbar, wenn der Erschließungsträger die Leitungen auf eigene Kosten herstellt.

6 Immissionsschutz und Umweltbelange

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche und die mögliche Ansiedlung schutzbedürftigerer Wohnnutzungen ergibt sich keine grundlegend andere Schallsituation für das Gebiet als bisher. Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der vorhandenen Lärmemittenten und dem vorhandenen Verkehrslärm im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den geplanten Wohnnutzungen ist somit nicht notwendig, insbesondere auch da die bereits bestehende Bebauung am Rand des Gebietes den inneren Bereich abschirmt.

Der zugehörige Landschaftsraum ist der naturräumlichen Haupteinheitengruppe „Weser-Leinebergland“ mit der naturräumlichen Haupteinheit „Innerstebergland“ zuzuordnen (Landschaftsrahmenplan (LRP) Stadt Hildesheim 2014, Tabelle 1.7-1).

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung wird gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert (siehe Kapitel 7).

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

7 Umweltbericht

Der am 27.02.2017 von dem Landschaftsarchitekturbüro Gruppe Freiraumplanung, Freiraumplanung Ostermeyer+Partner mbB vorgelegte Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB orientiert sich an den Anforderungen der UVP-Richtlinie. Der vorliegende Umweltbericht folgt in seinem Aufbau der Anlage 1 des BauGB.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.07.2015
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.02.2016 - 03.03.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.01.2016 - 03.03.2016

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

20.06.2017
- 19.06.2017

Beteiligung der Behörden
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

21.06.2017
- 23.07.2017

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

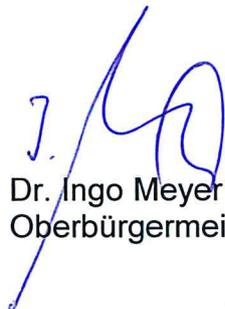
Hildesheim, den 21.08.2017

Im Auftrage


(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 13.11.2017 beschlossen.

Hildesheim, den 14.11.2017


Dr. Ingo Meyer
Oberbürgermeister



