



# Stadt Hildesheim

Der Oberbürgermeister

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr: 22/166</b>	
Federführend: 61.1 Stadterneuerung	Status: öffentlich Datum: 17.05.2022 Verfasser/in: Schumacher, Heidi	
<b>Städtebauförderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Moritzberg mit Phoenixgelände" - Städtebauliche Neuordnung "Nördliche Pappelallee" - Entscheidung zur Ausarbeitung eines Strukturkonzepts</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.06.2022	Ortsrat Moritzberg/Bockfeld	Anhörung
15.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität	Vorberatung
27.06.2022	Verwaltungsausschuss	Entscheidung

## Sachverhalt:

## Allgemeines:

Im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts von 2007 und dem Flächennutzungsplan von 2011 beabsichtigt die Stadt Hildesheim auf dem rund 5 ha großen Areal der ehemaligen DJK-Fläche nördlich der Pappelallee in Moritzberg einen Wohnstandort zu entwickeln. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim und liegt im Fördergebiet des Städtebauförderprogramms Wachstum und nachhaltige Erneuerung „Moritzberg mit Phoenixgelände“.

Bereits am 04.12.2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans HW 316 „An der Pappelallee“ und zur Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr gefasst (s. Vorlage 13/495).

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat am 16.11.2020 beschlossen, dass „... statt des Gutachterverfahrens ein Planungsbüro oder eine Planungsgemeinschaft mit einem dialogorientierten Entwurfsprozess beauftragt werden. Dieser Entwurf wird als Grundlage des im Anschluss durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens dienen“ (Vorlage 20/335). Ergänzend zu dem Beschluss des Verwaltungsausschusses, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr am 02.12.2020 städtebauliche Zielsetzungen, die als Grundlage für die Gebietsentwicklung gelten, beschlossen (Vorlage 20/339).

## Prozess:

Nach der Bestandsaufnahme und Sichtung aller Gutachten durch das Planungsbüro fand im September 2021 ein Verwaltungsworkshop statt, indem die bisherigen Rahmenbedingungen reflektiert und konkretisiert worden sind. Anschließend wurden drei Strukturkonzepte entwickelt, um mögliche Dichten, Entwicklung von Gebäudehöhen sowie Typologien aufzuzeigen. Sie dienen nach Abstimmung mit der Verwaltung als ein Baustein der weiterführenden Einbindung der Bürgerschaft.

## Strukturkonzepte:

Die wesentlichen Unterschiede der einzelnen Varianten sind kurz in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt. Grundlage für die Strukturkonzepte war, dass rund 300 bis 350 Wohneinheiten auf dem Gelände entwickelt werden können.

Variante 1:	Variante 2:	Variante 3:
		
<p><b>Bebauung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heterogenes Quartier mit zentral gelegenem Platz</li> <li>- Mehrfamilienhäuser und Stadthäuser</li> <li>- 3 bis 4 Geschosse</li> <li>- die Bebauung dient als Lärmschutz für die B1</li> </ul> <p><b>Freiraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompakter Park am Kupferstrang</li> </ul> <p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschließung erfolgt im Südosten von der Pappelallee</li> <li>- Quartiersgarage an der Pappelallee</li> </ul>	<p><b>Bebauung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lockere Bebauung entlang der Erschließungsachse</li> <li>- 3 bis 5 Geschosse</li> </ul> <p><b>Freiraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- großer Park am Kupferstrang</li> </ul> <p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschließung erfolgt im Süden mittig von der Pappelallee</li> <li>- Quartiersgarage im Norden</li> </ul>	<p><b>Bebauung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompakte und hohe Bebauung im Zentrum und Punktbebauung (Stadthäuser) am Park</li> <li>- 3 bis 6 Geschosse</li> </ul> <p><b>Freiraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- großer Park im Norden des Areals</li> </ul> <p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ringerschließung und zwei Zufahrten</li> <li>- Quartiersgarage an der Pappelallee</li> </ul>

Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger fand in zwei Stufen statt. Aufgrund der Pandemie konnte eine vorgesehene Präsenzaufaktveranstaltung und damit der direkte Austausch mit der Bewohnerschaft nicht stattfinden. Auf eine Beteiligung sollte dennoch nicht verzichtet werden, so dass die Beteiligung in den digitalen Raum verlagert wurde.

Am 30.11.2021 fand eine digitale Informationsveranstaltung statt, in der die wesentlichen Rahmenbedingungen (Restriktionen sowie die Potentiale) erläutert und die drei Strukturvarianten dargestellt wurden. Anschließend ist eine Umfrage im Zeitraum vom 06.12.2021 bis 31.12.2021 durchgeführt worden, in der die Teilnehmenden per Fragebogen sowie über das Internet teilnehmen konnten.

Insgesamt haben an der Befragung 278 Bürgerinnen und Bürger, mehrheitlich aus dem Stadtteil, teilgenommen und Anregungen sowie Hinweise vorgetragen. Des Weiteren wurde sich zu Themen wie Nutzung der Flächen, Art der Bebauung, Wohnformen, Freiraum, Verkehr und Mobilität, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zu den erarbeiteten Strukturkonzepten geäußert.

Mit Blick auf die Ergebnisse zur Auswahl der Strukturkonzepte ist festzuhalten, dass die Variante 3 die meisten Stimmen erhalten hat. Unter Berücksichtigung der anderen Ergebnisse ist davon auszugehen, dass es vor allem an der Größe der Freifläche zu verorten ist.

Die Zusammenfassung der Umfrage liegt der Beschlussvorlage bei.

Die Ergebnisse und die Strukturkonzepte wurden in einem nächsten Schritt dem politischen Arbeitskreis Moritzberg (8. Februar 2022) vorgestellt und intensiv diskutiert. Dabei wurde schnell deutlich, dass es nicht eine Variante gibt, sondern die drei Varianten unterschiedliche Aspekte besitzen, die als positiv zu bewerten sind.

So konnten aus der Diskussion der drei Varianten eine Vorzugsvariante abgeleitet und eine Vorzugsvariante entwickelt werden. Sie wurde dem Ortsrat Moritzberg in der Sitzung am 30. März 2022 vorgestellt und von der politischen Vertretung positiv bewertet. Einigkeit bestand, dass das neue Quartier so weit wie möglich verkehrsarm geplant werden soll. Durch die zentrumsnahe Lage bietet sich ein autoarmes Quartier an.

### **Kurzbeschreibung Vorzugsvariante:**

Die Vorzugsvariante sieht eine städtebauliche Struktur mit unterschiedlichen Dichten und Gebäudetypologien vor, um vielfältige Wohnformen auf der Fläche ermöglichen zu können. Dabei spielt neben der Realisierung möglichst kompakter Strukturen auch die Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes eine Rolle. So soll eine gute Belüftung gewährleistet und Freiflächen, die resilient zu den anstehenden Klimaveränderungen sind, geschaffen werden.

Vorgesehen ist ein – zu großen Teilen – autofreies Quartier, dessen Quartiersgarage unmittelbar an der Pappelallee vorzufinden ist. Stellplätze, Paketstation, CarSharing Angebote, Fahrräder, Ladestationen und andere Inhalte könnten hier verortet werden. Der vorgesehene Feuerwehrstandort auf der Fläche gliedert sich unmittelbar an die Quartiersgarage an und orientiert sich zur Veranstaltungshalle. Die Feuerwehrmitglieder können im Erdgeschoss der Garage parken, sodass auch hier platzsparend vorgegangen wird. Weitere Abstimmung zur Umsetzung des Feuerwehrstandortes sind in den weiteren Planungen mit der Feuerwehr vorzunehmen.

Der zentrale Ort des gesamten Quartiers bildet ein Quartiersplatz, der von allen Seiten stadträumlich gefasst ist. Die Baublöcke werden dabei sehr unterschiedlich strukturiert und gegliedert. Die Höhenentwicklung bewegt sich zwischen drei und fünf Geschossen im gesamten Entwicklungsgebiet. In der weiteren Ausarbeitung wird geprüft, ob punktuell höhere Geschosshöhen in die Struktur städtebaulich integriert werden können.

Der Bundesstraße werden zwei Baufelder vorgestellt, die sich in West-Ost-Richtung orientieren und in Verbindung mit entsprechenden baulichen Strukturen eine geschlossene Front zur Bundesstraße bilden. Hiermit soll ein städtebaulicher Lärmschutz für die dahinterliegenden Bereiche erreicht werden.

Zwischen dem Standort der Feuerwehr und der Veranstaltungsarena ist die Haupteinfahrt des Quartiers vorgesehen, die grundsätzlich nur für Sonderfahrten (Müllfahrzeug, Feuerwehr, Umzug, u.ä.) vorgesehen ist. Ansonsten sind die Fahrzeuge in der Quartiersgarage abzustellen.

Im westlichen Bereich ist ein großer Stadtpark vorgesehen, der in der weiteren Betrachtung unterschiedlich zoniert und mit unterschiedlichen Funktionsflächen belegt sein wird. Eine Idee ist dabei, die Renaturierung des Kupferstrangs und eine weitere Aufwertung der Freifläche mit in die Betrachtung einzubinden.

Insgesamt sieht die Entwicklung eine Anzahl von 300 bis 350 Wohneinheiten vor. Diese kann bei Bedarf und der Betrachtung der Höhenentwicklung noch weiterführend angepasst werden.

### Beschlussvorschlag:

Die Vorzugsvariante wird weiter ausgearbeitet und die Themen Energie, Mobilität und Entwässerung konkretisiert.

**Finanzielle Auswirkungen:**  ja, in der Vorlage erläutert  
(dann Folgekostenabschätzung erstellen)  nein

**Personelle Auswirkungen:**  ja, in der Vorlage erläutert  
(dann FB 11 beteiligen)  nein

**Demografische Auswirkungen:**  ja, in der Vorlage erläutert  
(unter Einbeziehung der Komponente des  
Demografie-Checks)  nein

**Nachverfolgung:**  ja, dann  nein  
 voraussichtliches/r Datum bzw. Zeitraum  
der Umsetzung

### Anlagen:

- Entwurf Vorzugsvariante
- Perspektiven