



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 48 „GEMEINDEZENTRUM STADTFELD“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Anlass, Akteure und Vorbemerkung**

Seit Oktober 2010 ist die „Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld“ im Hildesheimer Siedlungsgebiet Stadtfeld aktiv. Es handelt sich dabei um eine freie Initiative von verschiedenen lokal tätigen Akteuren, insbesondere der Wohnungswirtschaft (Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim e.G., BWV), der kirchlichen Wohlfahrtsverbände (Caritasverband für Stadt und Landkreis Hildesheim e.V. und Diakonie Himmelsthür e.V., Region Hildesheim) sowie eines gemeinnützigen Arbeitslosen-Vereines (Arbeit und Dritte Welt e.V.). Diese Partner schlossen sich auf Stadtteil-Ebene vor dem dringlichen Eindruck eines bestehenden sozialräumlichen Entwicklungsbedarfes zusammen und gründeten den Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld e. V. (GWE e. V.) als Trägerverein. Mit Unterstützung durch eine Förderung des Landes Niedersachsen startete am 01.01.2011 das gleichnamige Projekt „Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld“. Die Gemeinwesenarbeit des Vereines fußt auf zwei großen Bausteinen:

Nachbarschaft:

- Mit regelmäßigen Sprechzeiten wurde eine Allgemeine Lebens- und Sozialberatung ins Leben gerufen. Als Clearings- und Erstberatungsstelle finden die Anwohnenden hier Hilfe und Vermittlung in allen Fragen des täglichen Lebens (Postsichtung, Formularhilfen, Unterstützung bei Anschreiben und Telefonaten, Vermittlung zu Ämtern und Fachberatungsstellen, Stellenrecherche und Bewerbungshilfen, z.T. aufsuchende Sozialarbeit und Krisenintervention).
- Veranstaltungen und Aktionen, welche die Nachbarschaft beleben.
- Projekte, die mit kurz-, mittel- oder langfristigen Laufzeiten Veränderungen ins Quartier bringen.
- Nachbarschaftsarbeit, die durch Methoden der Aktivierung und Beteiligung in moderierten Verfahren regelmäßig die Bürgerinteressen festhält und zur aktiven Mitarbeit in Arbeitsgruppen einlädt.

Netzwerk:

- Kernziel der Gemeinwesenarbeit war von Beginn an, die Entwicklung eines Netzwerkes der lokalen, stadtteilübergreifenden, kommunalen bis überregionalen Träger.
- Stetige Präsenzentwicklung, die eine regelmäßige Ansprechbarkeit vor Ort und eine wachsende Anwaltschaft für die öffentlichen Stadtteilthemen gewährleistet.
- Gremienarbeit, die verschiedene Fachgruppen etabliert, die die Stadtteil-Themen kooperativ, ressortübergreifend und ressourcenorientiert angehen.
- Öffentlichkeitsarbeit, die die lokale Information und Kommunikation verbessert und

eine positive Stadtteilidentität schafft, die aber auch überregional das Stadtgebiet positiv ins öffentliche Bewusstsein rückt und das Image in der Außenwahrnehmung verbessert.

Ein Wohnungsbauunternehmen stellte dem neu gegründeten Verein für die startende Arbeit 2010 eine Dreizimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrmietparteienhauses zur Verfügung, in der das Stadtteilbüro eröffnet wurde. Mit zwei Büroräumen und einem größeren Besprechungsraum, inklusive Teeküche und Badezimmer ist das Stadtteilbüro seitdem Ausgangspunkt für die Gemeinwesenarbeit und Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger im Quartier. In der Bürowohnung ist das Sozialberatungsangebot mit festen Sprechzeiten untergebracht. Zudem tagen nachbarschaftliche Arbeitsgruppen bzw. verschiedene Fachgremien vor Ort. Weiterführend dient die Bürowohnung auch immer wieder als Raum für gesellige Angebote. Von hier aus werden durch die Gemeinwesenarbeit vor allem vielfältige Angebote, Aktionen und Events im Umfeld organisiert und durchgeführt. 2017, mit Start des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ (ehem. „Soziale Stadt“), wurde das Stadtteilbüro Stadtfeld auch zur offiziellen Adresse des Quartiersmanagements. Neben Arbeitsräumen bietet es dem sozial- und dem städtebaulichen Quartiersmanagement Möglichkeiten für Planungstreffen sowie auch für Arbeitsgruppensitzungen, Gremien und Bürgerbeteiligungsmaßnahmen.

Frühzeitig zeigte sich, dass die Räume des Stadtteilbüros, insbesondere für das breite Feld der Nachbarschaftsarbeit unzureichend sind. Die Wohnungssituation in einem Mietshaus wirkt zu geschlossen und ist nicht öffentlichkeitswirksam. Zudem sind die Räume nicht barrierefrei zugänglich. In der Folge etablierten sich keine offenen Begegnungsangebote. Das führte 2012 zum Projekt „Stadtfeld Mobil“ – ein Wohnwagen wurde zum mobilen Nachbarschaftstreff umfunktioniert und in der warmen Saison im Wohnumfeld an wechselnden Orten eingesetzt. Im Sinne der Öffentlichkeitsarbeit und Nachbarschaftsaktivierung waren die „Stadtfeld Mobil“-Aktionsphasen als Erfolg zu werten. Als Outdoor-Angebot war das Projekt „Stadtfeld Mobil“ witterungsabhängig und saisonal beschränkt. Aufgrund des erhöhten Personalbedarfes für die jeweiligen Einsätze mit dem „Stadtfeld Mobil“ im nachbarschaftlichen Umfeld, wurde das Projekt als regelmäßiges Angebot 2016 eingestellt. Der Campingwagen (am festen Standplatz) wird seitdem bedarfsweise und zumeist im Rahmen der Kinder- und Jugendarbeit geöffnet.

Parallel zum Stadtteilbüro steht eine baugleiche Projektwohnung in einem benachbarten Wohnblock zur Verfügung, die wiederum durch den Caritasverband für Stadt und Landkreis Hildesheim e. V. angemietet wurde. In der Projektwohnung ist bereits seit 2009 die Hausaufgabenhilfe ETUI untergebracht. Weiterhin ist seit 2016 das JUGEND STÄRKEN im Quartier-Projekt „Sprosse“ (seit 2019: „Teen Stadt“) untergebracht. An drei Tagen in der Woche bietet „Teen Stadt“ in den frühen Abendstunden verschiedene Begegnungsangebote für Jugendliche ab 12 Jahren an. Die Hausaufgabenhilfe ETUI, ebenso wie das „Teen Stadt“-Projekt nutzen die Projektwohnung darüber hinaus für Ferienzeitprogramme oder Sonderaktionen. Aktuell nutzt darüber hinaus eine Eltern-Kind-Krabbelgruppe der Freien evangelischen Gemeinde (FeG) Hildesheim die Räume für wöchentliche Treffen. In gleicher Größe und baulichem Zuschnitt wie das Stadtteilbüro bietet die Projektwohnung in der Triftackerstraße 39 zwei Lern- und Spielräume sowie ein kleineres Lese-/ „Chill“-Zimmer und eine funktionstüchtige Küche und ein Badezimmer. Obwohl sich die Projektwohnung als Lernort und Freizeittreff gut im Quartier entwickelt hat, stoßen auch diese Räumlichkeiten an die Grenzen. So lassen die einzelnen Angebote, aufgrund der beschränkten Kapazitäten nur eine begrenzte Anzahl an Kindern/Jugendlichen zu. Ausstattung und sanitäre Anlagen sind unzureichend. In einem Mehrmietparteienhaus sind, aufgrund des teils hohen Besucheraufkommens und durch die unvermeidbare Lautstärke in der Kinder- und Jugendarbeit, Konflikte mit der Hausgemeinschaft gegeben.

Seit Beginn der Vereins- und Gemeinwesenarbeit im Stadtfeld ist der Raumbedarf von Anbietern wie Nutzern fortlaufend formuliert worden. Bei allen seit 2010 erfolgten Bürgerbetei-

lungen (Experteninterviews 2010, Aktivierende Befragung in Zusammenarbeit mit Studierenden der HAWK 2012/2013 sowie 2017, Vorbereitende Untersuchung sowie Auftaktveranstaltung des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ 2015/2017, Stadt\*Werk\*Gespräch Zukunftsstadt 2015, u. a.) stand der Wunsch nach einem Quartierszentrum stets an oberster Stelle. So ist die Entwicklung einer solchen Begegnungsstätte auch ein Kernziel der Gemeinwesenentwicklung im Stadtfeld, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ 2017 Aufnahme fand und eine sofortige Priorisierung erfuhr.

Grundsätzlich fehlen Räumlichkeiten im Stadtteil, die auf zentrale, attraktive und multifunktionale Weise Begegnung auch in größeren Zusammenhängen ermöglichen. Die Gemeinwesen- und Sozialarbeit stößt in den beiden dezentralen Wohnungen an die Grenzen des Machbaren bzw. werden die Entwicklungsmöglichkeiten durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich eingeschränkt. Auch für die Arbeit des Quartiersmanagements im Rahmen der Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ gilt, dass für Versammlungen im größeren Zusammenhang auf Räume außerhalb des unmittelbaren Stadtteil-Kontexts zurückgegriffen werden muss.

Daher wird nun die Errichtung eines Gemeindezentrums beabsichtigt. Um hierzu das entsprechende Planungsrecht zu schaffen ist diese Bebauungsplanänderung notwendig. Bislang gilt hier die 1. Änderung des Bebauungsplans HO 48 „Stadtfeld Ost“ aus dem Jahr 1966, die für das Plangebiet derzeit überbaubare Flächen für Garagen, eine öffentliche Verkehrsfläche sowie Grünflächen hin zur Autobahn vorsieht.

Das bislang geltende Planungsrecht soll jedoch nur bezogen auf die notwendigen Punkte geändert werden alle anderen Aspekte betreffend sollen die bisherigen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen werden, oder im Sinne einer zeitgemäßen Formulierung, nur um das notwendige Maß angepasst werden.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplans wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Emissionswirkungen der angrenzenden Straßenräume auf die geplante Neuentwicklung sowie die Auswirkungen der Neuentwicklung auf das umgebende Wohnumfeld zu untersuchen. Bei diesem Verfahren ist weder mit erheblichen Umweltauswirkungen noch mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu rechnen, da die Größe der voraussichtlich versiegelbaren Fläche sich, im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht, nicht erhöhen wird und Teilflächen bereits versiegelt sind. Daher wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe hierzu Kapitel 1.3).

Im Verlauf des Projekts wird mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Bauweise des Gebäudes, der Betrieb und alle weitere im Bebauungsplan nicht festgesetzten Regelungen getroffen werden. Ein Kooperationsvertrag zur Zusammenarbeit und zu den grundsätzlichen Zielen zum Gemeindezentrums liegt bereits vor.

## **1.1 Lage des Gebiets und Topografie**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim innerhalb des Stadtteils Stadtfeld. Es wird im Norden von der *Triftackerstraße*, im Westen von der Bundesautobahn A 7 (BAB A 7), im Süden von der Berliner Straße (Bundesstraße B 1) und im Osten von der Bestandsbebauung südlich der *Triftackerstraße* begrenzt.

Die Topografie innerhalb des Plangebiets ist relativ eben, mit Höhen zwischen etwa 90 m und 95 m über NN. Die angrenzende BAB A 7 und der Anschluss Hildesheim, beide durch eine Lärmschutzwand abgeschildert, verlaufen dabei in Dammlage.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8.100 m<sup>2</sup>.

## **1.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung**

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher i. W. als Garagenhof genutzt. Zudem gibt es eine öffentliche Verkehrsfläche und zur Autobahn hin befinden sich Grünflächen.

Die umliegenden Flächen sind vorwiegend mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern (westlich des Plangebiets) und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (nördlich des Plangebiets) bebaut. Der nördlich angrenzende Bereich ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen und das nordöstlich angrenzende Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Für die westlich angrenzenden Bereiche existiert kein Bebauungsplan, der Gebietscharakter dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Östlich des Plangebiets und der BAB A 7 befinden sich diverse Gewerbegebiete, südlich des Plangebiets und der B 1 eine Baumschule und Kleingärten.

## **1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Plangebiet Grünflächen, Wasserflächen (Graben) und Wohnbauflächen dargestellt, wobei die Darstellungen nicht parzellenscharf sind und daher nicht exakt den bislang geltenden Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen. Dies ist (im Zuge der Berichtigung) anzupassen. Der Bereich des künftigen Gemeindezentrums, der bislang als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist als Fläche für den Gemeindebedarf darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2.1 Konzept des Gemeindezentrums**

Im Rahmen der verschiedenen Ideensammlungen bei den genannten Beteiligungsaktionen war die Palette der Wünsche und angezeigten Bedarfe weitreichend: von den klassischen Wünschen nach spezifischen, altersgruppen- oder geschlechtsbezogenen Freizeitangeboten oder nach Bildungsangeboten über besondere Ideen, wie z. B. dem Wunsch nach einem generationsübergreifenden Wohnangebot, einem Mittagstisch oder einer Gemeinschaftsküche bis hin zu Wünschen nach Sport- und Fitnessangeboten für alle Altersstufen, nach einem Gastronomiebetrieb, einem Repair-Café oder Service-Point (Poststelle, Kopiermöglichkeit), nach einem CAP-Markt, einer Arztpraxis und einem Kindergarten. Im Gesamtprozess der Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld wurden über die Jahre verschiedene dieser Vorschläge auch aktiv verfolgt und auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Andere, kurzfristig umsetzbare Ideen, wurden unmittelbar aufgegriffen, konnten aber in den zur Verfügungen stehenden, begrenzten Räumlichkeiten nicht dauerhaft etabliert werden.

Mit dem Quartierszentrum soll nun eine vielfältig nutzbare Begegnungsstätte entstehen, die „unter einem Dach“ die bereits vorhandenen Angebote integriert und zugleich ausreichend Raum bietet, um die Entwicklung neuer, bedarfsorientierter Angebotsformen zu ermöglichen, deren Bedarf im Rahmen verschiedener Beteiligungsverfahren mit Akteuren und Anwohnenden des Sozialraums festgestellt wurde. Das Quartierszentrum Stadtfeld soll sich darüber hinaus zu einem verbindenden und identifikationsstiftenden Ort für das nachbarschaftliche Umfeld entwickeln und zur festen Präsenzadresse der stadtteilbezogenen Sozial- und Gemeinwesenarbeit werden. Orientiert an den Bedarfen und Interessen der potentiellen Nutzer, soll das Quartierszentrum auch neue Räume und Entfaltungsmöglichkeiten für

ehrenamtliches Engagement eröffnen. Dabei soll sich die geplante Einrichtung an die Anwohnerschaft des gesamten Einzugsbereichs und nicht nur eines Teilgebiets richten. Im Sinne eines Nachbarschaftszentrums stehen darum zunächst grundsätzlich auch alle Anwohnenden im Fokus, gleich welchen Alters, Geschlechts, welcher Herkunft, Kultur und Religion, etc..

#### **Ziel 1: Qualitativer und quantitativer Ausbau der Dienstleistungen**

Mit dem Quartierszentrum Stadtfeld erhält die Sozial- und Gemeinwesenarbeit einen zentralen Ort. Einerseits eröffnen die neuen Räumlichkeiten Möglichkeiten, die bereits vorhandenen und bewährten Angebote zu integrieren und zusammenzuführen. Andererseits können neue, bedarfsgerechte und interessengeleitete Angebote gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Fachleuten bzw. lokalen Akteuren, entwickelt werden. So können mit dem Quartierszentrum Ressourcen gebündelt und die Kräfte gezielt verstärkt werden. Mit dem Quartierszentrum Stadtfeld erhält das Stadtgebiet einen Ort, an dem sich Soziale Arbeit professionell organisieren und entwickeln kann.

#### **Ziel 2: Nachbarschaftliches Engagement, Ehrenamt und Identifikation**

Das nachbarschaftliche Leben und Miteinander kann einen neuen Bezugspunkt finden. Ein solcher Raum und verbindender Ort fehlt bislang. Es ist davon auszugehen, dass die Einrichtung die Identifikation der Anwohnenden mit dem eigenen Umfeld erhöhen wird und dass der nachbarschaftliche Zusammenhalt darüber wachsen wird. Insbesondere wird die Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement steigen, sobald ein attraktiver Ort gegeben ist, an dem sich Ehrenamt entfalten und Teilhabe verwirklichen kann. Abschließend ist die Verbesserung des Images des Stadtteils ein mittelfristiges Ziel der gesamten Maßnahme.

#### **Ziel 3: Soziale und städtebauliche Brücke zwischen Stadtfeld Ost und West**

Neben den städtebaulichen Grenzen (Verkehrsstraßen, Bahnlinie), die das Stadtfeld umgeben, ist auch eine interne Grenzlinie zwischen dem bürgerlichen Teil (Einfamilienhaussiedlung) und dem sozial schwächeren Teil (Geschosswohnungsbau) spürbar. Es ist ein erklärtes Ziel der langjährigen Gemeinwesenarbeit sowie nachfolgend der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ im Stadtfeld, diese Grenze nach Möglichkeit aufzulösen und neue Begegnungsräume und -anlässe zu schaffen, die ein Zusammenwachsen ermöglichen. Der Standort des neuen Quartierszentrums wurde bewusst genau zwischen den beiden o.g. Bereichen angeordnet. In der Kurve der Triftackerstraße kann das neue Quartierszentrum mit einer baulichen Öffnung zum Stadtteil hin ins gesamte Quartier hineinwirken. Zugleich sollen über den gewählten Standort auch eine Verstärkung der sozialräumlichen Präsenz und eine entsprechende Erhöhung der sozialen Kontrolle erfolgen. Dementsprechend wurde das Raumprogramm bewusst so erarbeitet, dass ein großer zentraler, multifunktionaler Raum mit Café-Atmosphäre das Zentrum des Hauses bilden soll. Dieser Bereich stellt somit das Herzstück des künftigen Quartierszentrums dar. Die Einsehbarkeit aus zwei bestimmenden Quartiersrichtungen der Triftackerstraße führt zu der gewollten Öffnung ins Quartier. Das Umfeld des Quartierszentrums an diesem Standort weist weitere Entwicklungspotentiale auf, da es von ungenutzten Frei- und Grünflächen umgeben ist. So ist die künftige Weiterentwicklung von Gebäude bzw. Umfeld möglich.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse und städtebauliche Zielsetzungen**

Der gewählte Standort für das Quartierszentrum Stadtfeld stärkt die Entwicklung einer neuen Mitte ausgehend vom Bereich an „Sandras Kiosk“ bis zur Kurve der Triftackerstraße. Ziel ist es hier einen bisher nicht baulich ausgebildeten Raum neu für das Stadtfeld auszubilden. Die geplante städtebauliche Neukonzeption dieses Bereichs mit Spielplatz, Straßenraum und Bushaltestelle ermöglichen eine stadträumliche Platzbildung, die mit dem neuen Quar-

tierszentrum an der Südseite eine neue Raumkante erhält. Die Lage des Grundstücks ermöglicht die Sichtbarkeit des Gebäudes sowohl in und aus der westlichen wie auch der nördlichen Triftäckerstraße und erlaubt somit die städtebauliche Ausrichtung des Gebäudes ins Quartier.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Erbbaugrundstück der Klosterkammer Hannover, welches sich in Erbpacht des BWV befindet. Auf dem Grundstück befindet sich auf Teilflächen ein großer Garagenhof (im Eigentum des BWV für Mieterinnen und Mieter direkt im Quartier). Dieser ist im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen als störendes Raumelement klassifiziert worden. Damit besteht unabhängig von der Ansiedlung des Quartierszentrums an dieser Stelle der Wunsch nach einem Rück- bzw. Umbau. Das bestehende Trafogebäude (Eigentum EVI Energieversorgung Hildesheim) ist auf dem Grundstück zu erhalten. Die nicht im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Stellplätze an der Triftäckerstraße mit den vorhandenen Bäumen werden in die Konzeption einbezogen. Die von der Triftäckerstraße abknickende Erschließungsstraße zu dem Gebäude Triftäckerstraße 28 soll erhalten bleiben. Des Weiteren sind Flächen der Stadt Hildesheim (öffentliche Grünfläche, ehem. Ballwiese, die mittlerweile nicht mehr genutzt werden kann) betroffen.

Die Konkrete Umsetzungsplanung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt. Das Konzept, welches bislang erarbeitet wurde sieht folgende vor:

Durch die Lage und die geplante unterschiedliche Dachneigung soll das Quartierszentrum eine stärkere Präsenz im Stadtteil erhalten. Das Gebäude soll aus einem eingeschossigen Baukörper mit einem Spitzgiebel zur Triftäckerstraße bestehen. Das Quartierszentrum soll einige Meter von der Triftäckerstraße nach Süden zurückgesetzt angeordnet werden. Es sollen unterschiedlich gegliederte Außenräume entstehen. Der entstehende städtische Platzraum soll bis an die Triftäckerstraße geführt werden und bindet einen Spielplatz mit ein. Die Trafostation soll bestehen bleiben und wird an die Gebäudekubatur angeschlossen, wodurch ein zweiter geschützter Außenraum entsteht. Der Bereich vor dem Multifunktionsraum soll einen auf das Gebäude bezogenen Charakter erhalten. Der überdachte Eingang zum Quartierszentrum orientiert sich zur Triftäckerstraße.

Die nach Süden ausgerichteten Grundstücksteile bleiben einer weiteren Bebauung vorbehalten. Es sollen 16 bestehende Garagen erhalten bleiben und von Westen neu erschlossen werden. Die weiteren Garagen sollen in einer zweiten Reihe in der Tiefe des Grundstücks nach Süden hin neu errichtet werden. Insgesamt soll die bestehende Anzahl von Garagen auch wieder abgebildet werden.

Die städtebauliche Anordnung des Quartierszentrums ist so entworfen worden, dass die Entwicklungspotenziale auf dem übrigen Grundstück erhalten bleiben und eine weitere Bebauung technisch und städtebaulich möglich wäre.

Diese Bebauungsplanänderung wird als Angebotsplan konzipiert und eine örtliche Bauvorschrift wird für das Gemeindezentrum nicht erstellt. Da die konkrete Planung im Rahmen der Beteiligungsprozesse erarbeitet wurde und die Umsetzung in diesem Kontext sowie unter Hinzuziehung der Förderkulisse erfolgen wird, ist eine Konkretisierung in Form von Festsetzungen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht notwendig. Zudem wird die konkrete Gestaltung Teil der Regelungen im städtebaulichen Vertrag darstellen.

Als zukünftige Nutzung wird daher im Plangebiet der östliche Teil als Gemeinbedarfsfläche, der westliche Teil weiterhin als Fläche für Garagen festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche an der Ostseite des Plangebiets wird beibehalten. Hin zur Autobahn werden wie bislang auch öffentliche Grünflächen festgesetzt.

### 3. Planinhalt

#### Flächenbilanz:

Das Plangebiet umfasst 8.107 m<sup>2</sup>.

Mit dieser Bebauungsplanung wird Folgendes festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsfläche	613 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.454 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	2.102 m <sup>2</sup> (davon 1.423 m <sup>2</sup> potentielles Baufeld)
Fläche für Stellplätze/Garagen	1.920 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche (Graben 34)	1.017 m <sup>2</sup>

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum und als Flächen für Stellplätze/Garagen festgesetzt.

Auf eine weitere inhaltliche Differenzierung durch Festsetzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird in diesem Fall verzichtet.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf der bislang als Garagenhof festgesetzten Fläche wären bei maximal optimierter ebenerdiger Ausnutzung über 90 Garagen realisierbar gewesen. Es bestehen 42 Garagen und diese Anzahl soll auch wieder realisiert werden. Bislang wären die Flächen des Garagenhofs zu 100 % versiegelbar gewesen. Für die westliche Hälfte der bisherigen Fläche, die in dieser Bebauungsplanänderung weiterhin als Fläche für Garagen /Stellplätze festgesetzt wird, ist dies nach wie vor möglich. Für die östliche Hälfte der bislang festgesetzten Garagenhoffläche, die nun zu Fläche für Gemeinbedarf wird, ist dies hingegen nicht mehr möglich. Hier wurde ein Baufenster festgesetzt und sowohl durch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,8, als auch durch die zusätzliche explizite Begrenzung der insgesamt versiegelbaren Fläche ein maximales Maß der Flächenversiegelung von 80% festgelegt (textliche Festsetzung Ziffer 5).

Für die Fläche für Gemeinbedarf wurde zudem eine offene Bauweise und maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

In der Gesamtbetrachtung ermöglichen diese Ausnutzungsziffern eine bauliche Nutzung, die sich gut in die städtebauliche Dichte der Umgebung sowie (unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohnnutzungen) auch in das Landschaftsbild einpassen wird, ohne jedoch selbst zu hoch oder zu markant zu wirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an dem Bebauungsentwurf zu diesem Bebauungsplan orientieren und im Süden und Westen überwiegend einen Abstand von 3 m zu Grenze der Fläche für Gemeinbedarf haben. Dies spiegelt die üblichen notwendigen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände wieder. Im Westen beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 2 m, d.h. er ist geringer als der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m, was hier jedoch unproblematisch ist, da die öffentliche Verkehrsfläche der Zufahrtsstraße angrenzt, die einbezogen werden könnte. Im Norden beträgt der Abstand im Minimum 5 m zur Grundstücksgrenze.

Nicht nur durch die gewählte Grundflächen- und Geschossflächenzahl, sondern auch durch das großzügig gewählte Baufenster werden ausreichende Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsspielräume für das Gemeindezentrum gelassen.

Da in der näheren Umgebung überwiegend Gebäude mit zwei und drei Vollgeschossen und somit einer größeren Höhe vorhanden sind, kann auf die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe für das Gemeindezentrum verzichtet werden, da dies in jedem Fall niedriger sein wird.

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Verkehrlich wird es über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von der Triftackerstraße erschlossen. Die bestehende Stichstraße und Zufahrt zur Triftackerstraße 28 bleibt bestehen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG. Für die bestehenden Leitungen wird ein entsprechender Leitungsschutzstreifen festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 7)

Die Entwässerung (Schmutzwasser und Regenwasser) des Plangebiets kann auch weiterhin im Trennsystem erfolgen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft der Galgenberggraben bzw. Graben 34, der der Ableitung von Oberflächenwasser dient. Die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich dieses Grabens werden inhaltlich aus der bislang rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans HO 48 lediglich übernommen.

### **3.4 Erhalten und Anpflanzen von Laubgehölzen sowie Dachbegrünung**

Entgegen den bislang geltenden Bebauungsplanfestsetzungen werden fünf bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Zwei davon sind im südöstlichen Bereich des Plangebietes und drei stehen entlang der Triftackerstraße. Hier existiert noch ein weiterer, d.h. 4. Baum. Zusammen ergeben die Bäume eine schöne städtebauliche Figur. Da jedoch nicht sicher ist, ob der 4. Baum bei Realisierung der Planungen erhalten werden kann, da im Rahmen der Bauarbeiten für das geplante Gemeindezentrum möglicher Weise in den Wurzelbereich dieses Baumes eingegriffen werden muss und sein Überleben aufgrund dieses Eingriffs unsicher erscheint, wurde er nicht zum Erhalt festgesetzt. Es wird jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung und Umsetzung beabsichtigt ihn zu erhalten.

Die bislang getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans HO 48 für die öffentlichen Grünflächen sind nicht hinreichend konkret gefasst und entsprechend nicht bzw. nicht nachvollziehbar umgesetzt. Um eine realistische Festsetzung zu treffen wurde für die öffentlichen Grünflächen hin zur Autobahn die Anpflanzung von Laubgehölzen festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 2 Abs. 2) und für einen kleineren Abschnitt der öffentlichen Grünflächen an der Westgrenze des Plangebiets die Anpflanzung einer Hecke (textliche Festsetzungen Ziffer 3) als Gliederung und landschaftliche Einfassung hin zur angrenzenden Wohnbebauung.

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen wird für die Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich die Pflanzung von 2 Bäumen festgesetzt. Aus ökologischen Gründen erfolgt dabei eine Einschränkung auf heimische Laubgehölze. (textliche Festsetzung Ziffer 2 Bas. 2)



Der Erhalt und das Anpflanzen von Laubgehölzen dient insbesondere auch der Verbesserung des Kleinklimas, der Auflockerung des Ortsbildes sowie der Strukturierung und Eingrünung. Insbesondere im Hinblick auf das Kleinklima erfolgt auch die Festsetzung (textliche Festsetzung Ziffer 5) zur Dachbegrünung von Flachdachgebäuden sowie neu zu bauenden Garagen (bestehende Garagen genießen Bestandsschutz). Dies nützt jedoch auch beispielsweise Insekten, wenn entsprechende Saadmischungen verwendet werden.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **4.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde vom Büro GeräuscheRechner in Hildesheim ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hierbei ging es darum die Emissionswirkungen der angrenzenden Straßenräume auf die geplante Neuentwicklung sowie die Auswirkungen der Neuentwicklung auf das umgebende Wohnumfeld zu untersuchen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei der Berechnung der Vorbelastungen wurden konservative Emissionsansätze gewählt, d.h. „Spitzenwerte“. Die berechneten Beurteilungspegel stellen somit einen Fall mit den höchsten zu erwartenden Geräuschbelastungen dar. Das bedeutet, dass im Regelfall in der Realität niedrigere Geräuschemissionen zu erwarten sind und somit die Ergebnisse der Prognoseberechnung eine höhere, als die zu erwartende Geräuschbelastung, abbilden. Das schalltechnische Gutachten zur Bebauungsplanänderung hat ergeben, dass zum Teil Geräuschimmissionen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 59 dB(A) im südöstlichen Bereich und maximal 67 dB(A) in einem sehr kleinen Randbereich. Auf dem Großteil der Fläche liegen die Pegel tags zwischen 59 und 65 dB(A). Nachts liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet zwischen 54 dB(A) im südöstlichen Teil und maximal 62 dB(A) auf einer sehr kleinen Teilfläche im südwestlichen Bereich. Auf dem Großteil der Fläche sind in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 54 und 60 dB(A) zu erwarten. Die Bereiche mit den höchsten Werten liegen außerhalb der Baufenster. Es treten am geplanten Quartierszentrum tagsüber Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) und im Gesamtbereich der Gemeinbedarfsflächen von bis zu 64 dB(A) auf. Damit wird eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswerts (Schutzniveau von Mischgebieten) der Normenreihe der DIN 18005 um bis zu 1 bis 4 dB(A) prognostiziert.

Überschreitungen lassen sich erfahrungsgemäß vor allem in vorbelasteten Bereichen nicht vermeiden. Im Regelfall wird, entsprechend der aktuellen Rechtsprechung, eine Überschreitung der Orientierungswerte aufgrund des Verkehrslärms um bis zu 5 dB(A) akzeptiert. Eine Veränderung von Geräuschemissionen um bis zu 3 dB(A) ist in der Regel mit einem durchschnittlichen Gehör überdies nicht wahrnehmbar. Aktive Lärmschutzmaßnahmen existieren bereits in einem ausreichenden Maß. Die gegenüber Verkehrslärm unempfindliche Nutzung als Garagen(-hof) wird aus städtebaulichen Gründen auf der lauterer Seite des Plangebiets, d.h. hier im Westen angeordnet. Die im vorliegenden Fall für das Plangebiet berechneten Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A) aufgrund des Verkehrslärms werden zugunsten der Realisierung des Gemeindezentrums akzeptiert, da die Lärmbelastung ist für die geplante Nutzung verträglich ist.

Im Bebauungsentwurf ist momentan die Zufahrt zum Garagenhof auf der Westseite angeordnet. Bei einer Umsetzung der Zufahrt an dieser Stelle sollte eine Auseinandersetzung mit dem Thema Schallschutz (im Hinblick auf das Nachbargrundstück Triftackerstraße 23) im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen. An dieser Stelle ist jedoch aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens keine unzumutbare Beeinträchtigung o.Ä. anzunehmen. Zudem konnten nach dem bislang geltenden Planungsrecht im Bereich des Garagenhofs - bei maximal optimierter Ausnutzung – momentan bereits mehr als 90 Garagen

errichtet werden. Im Bestand sind bislang 42 Garagen vorhanden und diese Anzahl soll auch nach Umstrukturierung weiterhin vorhanden bleiben. Im Hinblick auf die westlich angrenzende Bebauung könnte über Schallschutzwände (wie im Entwurf dargestellt) nachgedacht werden – deren zwingende Notwendigkeit wird jedoch aufgrund der vorliegenden Kenntnisse momentan nicht gesehen. Alternativ könnte die Zufahrt zum Garagenhof theoretisch auch an die Ostseite hin zur Gemeinbedarfsfläche gelegt werden. Hierdurch würden allerdings bestehende öffentliche Stellplatzflächen reduziert werden, die Zufahrt zum Garagenhof würde zwischen den bestehenden öffentlichen Stellplätzen verlaufen und ein bestehender Baum müsste gefällt werden. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies in der Gesamtbetrachtung nicht sinnvoll. Daher wurde im Bebauungsentwurf die Position der Zufahrt so gewählt wie dargestellt und der in diesem Bereich vorhandene Baum zum Erhalt festgesetzt.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form geeigneter Schalldämmungen der Außenbauteile dienen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb von Gebäuden. Mit Hilfe der Lärmpegelbereiche nach der Normenreihe DIN 4109 können allgemeine Anforderungen an den baulichen Schallschutz abgeleitet werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind nach gutachterlicher Ermittlung maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 65 dB(A) erwarten, die dem Lärmpegelbereich (LPB) III entsprechen. In der Regel werden die Anforderungen an den Baulichen Schallschutz zur Schalldämmung der Außenbauteile im Bezug auf schutzbedürftige Räume aufgrund der bestehenden Anforderungen zum Wärmeschutz nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bis zum LPB II erfüllt. Ganz sicher ist dies jedoch in jedem Fall nur bis zum LPB II. Daher wurde in diesem Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung bezüglich des baulichen Schallschutzes zur Schalldämmung der Außenbauteile getroffen. (textliche Festsetzung Ziffer 1)

Aufgrund der Schallimmissionen durch Gewerbe und Industrie in der Umgebung des Plangebiets sind am Gebäude des Quartierszentrums keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Die Beurteilungspegel am Gebäude erreichen am Tag maximal 50 dB(A) und in der Nacht höchstens 35 dB(A).

## **4.2 Umweltbericht, Landschafts- und Naturschutz**

Bei diesem Verfahren ist weder mit erheblichen Umweltauswirkungen noch mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechts und der beabsichtigten Festsetzungen sowie der absoluten Größe, Kleinteiligkeit, bisherigen Nutzung und Lage der Flächen nicht zu erwarten. Die Größe der versiegelbaren Fläche erhöht sich, im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht, nicht. Es werden weiterhin öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zudem erfolgen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen/Laubgehölzen sowie zu Dachbegrünung. Daher wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht durchgeführt.

Der am Südrand des Geltungsbereichs liegende Graben inklusive Böschung ist im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim, Textkarte 5.4-3 Biotopverbundsystem, als Grünanlage und Stillgewässer mit Entwicklungspotenzial dargestellt. Zudem sind diese Flächen Kompensationsflächen. Diese Flächen sollen mit dieser Bebauungsplanänderung nicht überplant werden, d.h. sie sind weiterhin als öffentliche Grünflächen sowie Versorgungsflächen für Abwasser festgesetzt.

Die Stadt Hildesheim hat sich selbst verpflichtet bei neu zu errichteten Gebäuden u. a. Quartiershilfen für Mauersegler und Fledermäuse anzulegen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde geprüft, ob eine derartige Festsetzung aufgenommen werden soll. Für Mauersegler ist jedoch keine ausreichende Gebäudehöhe vorhanden und von der Festset-

zung von Fledermausnistkästen im Bebauungsplan wurde abgesehen, da aufgrund der Lage von einer möglichen Fallenentwicklung mit nach sich ziehender Populationssenkung ausgegangen wird. Ob die Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse am neuen Gemeindezentrum erfolgt, soll jedoch (auch ohne Bebauungsplanfestsetzung) auf der Ebene der Projektrealisierung erneut abschließend auf Sinnhaftigkeit geprüft werden.

## **5. Altlasten, Abfall und Bodenschutz**

Bei einem Rückbau der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung ist aufgrund des Entstehungszeitraums und der bisherigen Nutzung als Garagen-/Verkehrsfläche möglicherweise mit dem Auffinden von als gefährlich einzustufenden Abfällen zu rechnen. Die Flächen im Plangebiet werden jedoch nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt.

Die Flächen im Plangebiet weisen potentiell eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf und gelten daher als Suchraum für schutzwürdige Böden. Allgemein besteht eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung im Plangebiet. Es liegt eine sehr hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor. Unter Berücksichtigung der oben genannten Umstände und der derzeitigen Flächennutzungen liegt aus bodenschutzrechtlicher Sicht aufgrund der derzeit vorhandenen Bebauung (Garagenkomplex) eine mittlere Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen vor.

Versiegelung von Boden kann grundsätzlich zu einem teilweisen bis vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG führen. Daher sollte die Versiegelung bzw. Bebauung allgemein so gering wie möglich ausfallen. Die Realisierung des Planvorhabens bedingt eine weitere Versiegelung des Bodens im Plangebiet. Die Flächeninanspruchnahme wird das bislang rechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung (Versiegelung) nicht überschreiten. Nach dem bislang geltendem Planungsrecht wäre eine Vollversiegelung der Garagenhofflächen möglich. Insgesamt wird keine höhere Versiegelung ermöglicht. Es wird daher –zugunsten einer Realisierung des Gesamtprojekts – zudem von einer Festsetzung bezüglich der Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster oder Ähnlichem im Bereich der Garagen sowie im Bereich des Gemeindezentrums abgesehen, auch wenn dies der Bodenfunktion hinsichtlich der Teilnahme am Wasserkreislauf zuträglich wäre. Es wird jedoch eine Festsetzung zu Dachbegrünung getroffen, was allerdings nicht im Hinblick auf die Bodenfunktionen, sondern im Hinblick auf das Kleinklima etc. nutzt.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten von insgesamt knapp 850.000 Euro für das Vorhaben werden über drei Finanzierungswege getragen: Der Großteil soll über das Förderprogramm "Investitionspakt - Soziale Integration im Quartier" (Förderzusage noch ausstehend) finanziert werden, wobei die Stadt Hildesheim ein 10%igen Eigenanteil aufbringen muss. Ein zweiter Teil wird über Fördermittel des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ finanziert, wobei hier die Stadt Hildesheim einen 1/3 Eigenanteil aufbringen muss. Der letzte zu finanzierende Teil wird über sog. Drittmittel, hier vollständig durch den BWV getragen. Die Kostenübernahme der einzelnen Finanzierungswege werden über einen noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit dem BWV geregelt.

*(Konkrete Folgekostenabschätzung sowie der Kosten- und Finanzierungsplan ist dem Ratsbeschluss vom Dezember 2019 anhängig; Vorlage 19/393)*

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16.03.2020 - 20.04.2020
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17.03.2020 - 14.04.2020
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18.05.2020 18.06.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.07.2020 - 21.08.2020

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 05.10.2020

Im Auftrage

gez. S.Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans HO 48 „Gemeindezentrum Stadtfeld“ beschlossen.

Hildesheim, den 18.11.2020

gez. Dr. I. Meyer  
..... (L.S.)  
(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister