



Stadt Hildesheim

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 1 „Universität/Tilsiter Straße“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Allgemeines.....	2
1.1 Lage des Plangebiets.....	2
1.2 Vorhandene Nutzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2. Städtebauliche Zielsetzungen.....	2
3. Planinhalt.....	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
3.3 Erschließung	4
3.4 Leitungsrechte.....	4
3.5 Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
4. Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
4.1 Vorbemerkung.....	5
4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	5
4.3 Immissionssituation	6
5. Artenschutz	6
6. Archäologie	6
7. Finanzielle Auswirkungen	6
8. Brandschutz	6
9. Verfahren	6

1. Allgemeines

Da es sich hier um die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung, die der Innenentwicklung dient handelt, der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt deutlich weniger als 20.000 m² wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst rd. 15.900 m² und liegt im östlichen Stadtbereich im Stadtteil Marienburger Höhe. Es handelt sich bereits heute um das Gelände der Universität Hildesheim an der Tilsiter Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht derzeit an der Ostseite die Tilsiter Straße. Bei dem restlichen Plangebiet handelt es sich um Freiflächen sowie eine Parkplatzanlage auf dem Universitätsgelände. Im nördlichen Bereich verläuft der Ützenkamp, ein Fußweg von Ost nach West durch das Plangebiet. Die Baugrundstücke sind größtenteils bereits zu einem hohen Prozentsatz versiegelt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich sind im Eigentum der Stiftung Universität Hildesheim. Die Straßenverkehrsflächen der Tilsiter Straße sowie der Ützenkamp sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Universität“ dargestellt. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Universität“ wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Universität plant eine Erweiterung in Form eines zusätzlichen Gebäudes. Das Gebäude soll im nördlichen Bereich des heutigen Parkplatzes an der Tilsiter Straße entstehen. Hierzu hat die Universität Anfang 2010 einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse/des Siegerentwurfs ist, in Abstimmung mit der Universität diese Planänderung ausgearbeitet worden. Das geplante Gebäude soll ein neues Entree für die

Universität darstellen. Das Grobkonzept sieht ein viergeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss vor. Hierfür ist das im bislang gültigen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unter Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung zu erhöhen. Die mit dieser Planänderung mögliche Bebauung soll sich städtebaulich sinnvoll und verträglich in die bestehende Umgebung einpassen.

Der Ützenkamp ist als Fußwegeverbindung zu sichern.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtsverbindlichen 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1, die hier Sondergebiet „Universität“ festsetzt. Diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird beibehalten.

Für das Baufenster nördlich des Ützenkamp ist das Maß der baulichen Nutzung in der 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1 mit 4 Vollgeschossen (IV), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Dies wird beibehalten.

Für das Baufenster südlich des Ützenkamp ist das Maß der baulichen Nutzung in der bislang für das Plangebiet geltenden 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1 mit 3 Vollgeschossen (III), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt. Hier erfolgt im nördlichen Teilbereich eine Änderung, wodurch das mögliche maximale Maß der baulichen Nutzung hier auf 4 bzw. 5 Vollgeschosse (IV bzw. V), eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 bzw. 2,4 erhöht wird. In dem betreffenden Bereich soll der geplante Neubau der Universität entstehen. Die Staffelung erfolgt derart, dass die mögliche Bebauung hin zur Tilsiter Straße und somit zur östlich der Tilsiter Straße befindlichen 3-geschossigen Wohnbebauung niedriger wird, um einen adäquaten Übergang zu schaffen. Somit wird auch auf die angrenzenden Wohnnutzungen hinreichend Rücksicht genommen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

An die nördlich vorhandene universitäre Bebauung angepasst und unter Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung wird für das Sondergebiet die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um die angestrebte Hochschulbebauung entsprechend dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf zu ermöglichen. Die „abweichende Bauweise“ entspricht der „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keiner Beschränkung unterliegt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt ebenfalls dem Siegerentwurf aus dem Wettbewerb sowie dem bislang gültigen Bebauungsplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breite Flächen für eine Begrünung freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird.

3.3 Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Tilsiter Straße voll erschlossen. Es handelt sich ohnehin um einen Teilbereich des gesamten Universitätsareals, welches insgesamt über verschiedene Straßen erschlossen ist. Der bestehenden Widmung und dem vorhandenen Ausbau entsprechend werden die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken Stellplätze hergestellt, soweit dies sinnvoll möglich ist. Notwendige Stellplätze sollen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden.

Der Ützenkamp wird, wie bislang auch, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg festgesetzt. Lediglich hin zum Platz/Wendehammer am Ende der Tilsiter Straße wird die Fläche des auf diese Weise festgesetzten Fußwegs, entsprechend der tatsächlichen Wegeverbindungen und der Gegebenheiten vor Ort geringfügig erweitert.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI). Die Grundstücksentwässerung erfolgt durch die Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHI).

Das Gebiet wird an die bestehenden Netze der Kabel Deutschland und der Telekom angeschlossen.

3.4 Leitungsrechte

Im Ützenkamp sowie in unmittelbarer Nähe zum Ützenkamp befinden sich Kanäle sowie Leitungen, die langfristig zu sichern sind. Deshalb werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt. Die Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Abmessungen dieser Flächen sind so gewählt, dass zu den bestehenden Kanälen je Seite ein Sicherheitsstreifen von 1,75 Metern und zu der südlich des Ützenkamp liegenden Gasleitung ein Sicherheitsstreifen von je Seite 1,5 Metern inbegriffen ist.

3.5 Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Tilsiter Straße befindet sich auf dem Grundstück der Universität eine Baumreihe und zudem befinden sich im Bereich des Ützenkamp einige erhaltenswerte und zum Teil unter Schutz der Satzung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Hildesheim stehende Bäume bzw. Baumgruppen. Diese werden zur Erhaltung festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch hochwüchsige, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Zur Vervollständigung der Baumreihe entlang der Tilsiter Straße wird ein weiterer Baum zum Anpflanzen festgesetzt. Es ist ein Baum gleicher Art wie die bereits vorhandene Baumreihe mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen. An den zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten sind hochwüchsige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume

müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Am östlichen Rand des Plangebiets werden, angelehnt an die bislang geltende 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist je angefangene 150 qm ein mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm der heute potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Dies ergibt einen Baum mehr, als der Bestand. Die bereits innerhalb der Flächen vorhandenen Bäume werden hierauf angerechnet. Die innerhalb der Flächen bereits vorhandenen Sträucher sind zu Erhalten und bei Abgang durch entsprechende, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Die Flächen sind darüber hinaus als Grünflächen zu unterhalten. Der Zuschnitt der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausgehend von der Bestandssituation anders gewählt als dies im bislang gültigen Bebauungsplan der Fall war, damit in diesem Bereich zusätzliche Stellplätze angeordnet werden können. Von den Größenverhältnissen her sind diese Flächen gleichgroß wie bislang.

Zwei bestehende Bäume zwischen dem Standort des geplanten Neubaus und dem Ützenkamp waren im bisherigen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt und standen somit auch unter Schutz der Satzung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Hildesheim. Diese beiden Bäume werden in diesem Bebauungsplan nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt, da es sein könnte, dass sie im Zusammenhang mit dem Neubau bzw. der Neugestaltung im Umfeld des Neubaus entfernt werden sollen. Bei einem der Bäume handelt es sich um eine unter Schutz der Satzung zum Schutz schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Hildesheim stehende Esche und bei dem anderen Baum um eine Pappel. Letztere wird dadurch, dass sie in diesem Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt wird nicht mehr unter Schutz der Satzung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Hildesheim stehen. Daher ist der Ausgleich für die Pappel bereits in diesem Bebauungsplan durch den einen, über den Bestand hinaus zusätzlich innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzenden Baum geregelt. Im Fall, dass die Esche tatsächlich gefällt werden soll, ist zuvor ein Befreiungsantrag von der o.g. Satzung beim Bereich 66.1.14 der Stadt Hildesheim zu stellen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vorbemerkung

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

Die bezüglich dieser Planung relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind in diesem Abschnitt und im Folgenden berücksichtigt und dargestellt.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Diese Bebauungsplanung ermöglicht keine Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht auch schon vor dieser Änderung zulässig waren.

4.3 Immissionssituation

Diese Bebauungsplanung hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation, da die Festsetzung der Art der Nutzung dem entspricht, was nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässig war.

5. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September beseitigt werden dürfen. Müssen Gehölze beseitigt werden, so ist zuvor zu prüfen, ob diese aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, dann muss die Beseitigung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. (§§ 39 und 44 BNatSchG)

6. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 14 NDschG wird verwiesen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Baumaßnahmen, die mit dieser Bebauungsplanung ermöglicht werden, entstehen für die Stadt Hildesheim keine Kosten.

8. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Trinkwassernetz nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden kann. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

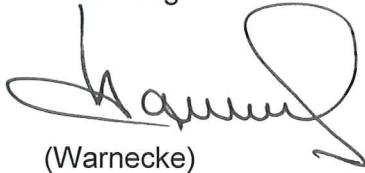
9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	09.11.2009
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.11.2009 - 11.12.2009
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	26.05.2011 - 30.06.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.05.2011 - 23.06.2011

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

Hildesheim, den 04.07.2011

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 diese Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans HO 1 „Universität/Tilsiter Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 06.09.2011



(Machens)
Oberbürgermeister

