



Stadt Hildesheim

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans HN 135 mit örtlicher Bauvorschrift „Gropiusstraße Süd“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen lediglich 1900 m². Da diese Planung außerdem einem Vorhaben der Nachverdichtung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer umfassenden Umweltprüfung und einem förmlichen Umweltbericht kann daher abgesehen werden.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim auf dem Gelände der ehemaligen Tofrek Barracks im südöstlichen Teil der ehemaligen Kaserne.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich das vorhandene Verwaltungsgebäude des Evangelisch-lutherischen Kirchenamts Hildesheim. Das Gebäude im nördlichen Teil wurde bisher privat zu Büro Zwecken genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind Eigentum des Evangelischen Kirchenkreisverbands Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Planänderungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird beibehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach wie vor gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Verwaltungen der Ev.-luth. Kirchenkreise Hildesheimer Land – Alfeld, Hildesheim – Sarstedt und Peine sollen in einer Behörde zusammengefasst werden. Der Ev.-luth. Kirchenkreisverband Hildesheim hat zu seinem Bestandsgebäude Gropiusstraße 5 inzwischen auch das nördlich angrenzende Gebäude Gropiusstraße 7 dazu erwerben können.

In den beiden Gebäuden zusammen gibt es genügend Raum, um das gesamte Kirchenamt Hildesheim unterzubringen. Allerdings stehen die Gebäude 23 m voneinander entfernt und sind intern nicht barrierefrei erschlossen. Zudem haben beide Gebäude keine zweiten Fluchtwege, die heute aus Gründen des Brandschutzes zu fordern sind.

Es wird daher beabsichtigt zwischen den Gebäuden einen Verbindungsbau mit einem Aufzug herzustellen, damit zumindest für die Erdgeschosse und die zweiten Obergeschosse eine Barrierefreiheit erzielt werden kann und zweite Rettungswege entstehen.

Die Gebäude gehören aber zu den ehemaligen Tofrek Barracks, die als Ensemble komplett unter Denkmalschutz stehen, und deren Gebäude demgemäß im Bebauungsplan mit Baugrenzen eng umrissen sind, so dass Erweiterungen planungsrechtlich grundsätzlich ausgeschlossen sind. Da zu der wesentlichen Erscheinungsform des geplanten Verbindungsbaus bereits eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden hat, besteht die Aussicht darauf, das Vorhaben über eine Bebauungsplanänderung ermöglichen zu können.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Bestand, der weiterentwickelt werden soll, entsprechend wird nach wie vor Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Zu den übernommenen Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen, zur Schallleistung und zum Ausschluss von Lagerplätzen (textliche Festsetzungen Ziffern 1 und 3) wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Als Festsetzung zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen (textliche Festsetzung Ziffer 2) wurde die aktuell in Hildesheim übliche Regelung für Gewerbegebiete aufgenommen.

Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,4 bestehen, so dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Baukörpern und versiegelten Freiflächen insgesamt 60% der Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden kann. Dieser Anteil wird insbesondere für die Herstellung der notwendigen Einstellplätze benötigt.

Die Geschossflächenzahl wird wie in der 1. Änderung dieses Bebauungsplans mit 0,6 bei einem bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechend auf die Maße der bestehenden Gebäude bzw. das notwendige Maß für den Erweiterungsbau von 2010 und den neuen Verbindungsbau festgelegt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bestand und der Planung entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise bis auf die Gebäudelänge entspricht, die hier keiner Beschränkung unterliegt (textliche Festsetzung Ziffer 4).

Die Bestandsgebäude und der geplante Neubau werden mit den festgesetzten Baugrenzen eng umrissen, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung gezielt zu steuern und auf ein Maß zu begrenzen, das der weitgehenden Erhaltung des denkmalwürdigen Parkanlagencharakters gerecht wird.

Um darüber hinaus ebenso im Sinne des Denkmalschutzes die Freiflächen auf dem Grundstück von jeglichen anderen Hochbauten freizuhalten, werden Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 6).

3.3 Erschließung

Der Planänderungsbereich bleibt weiterhin von Norden, Osten und Süden von der Gropiusstraße erschlossen.

Das Grundstück ist bereits komplett mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation erschlossen.

3.4 Schallschutz

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Danach sind im festgesetzten Gewerbegebiet nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallleistung 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts nicht überschreitet. Die Tagzeit bezieht sich dabei auf einen Zeitraum von 16 Stunden (von 6:00 bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 6:00 Uhr).

Schallpegelminderungen, die sich ergeben durch zusätzliche Abschirmmaße, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße sowie zeitliche Begrenzung der Emissionen können den festgesetzten Werten der flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden. Eine Umschichtung der festgesetzten Schallleistungspegel kann unter Berücksichtigung der Gesamtschallleistung und der Immissionssituation ausnahmsweise zugelassen werden.

3.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Als Ausgleich für entfallende Bäume werden sechs Standorte festgesetzt, an denen neue mittelgroße bis große standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen sind. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Ziffer 7).

Einige große Bäume, davon zwei geschützte Landschaftsbestandteile, sollen zur Verwirklichung der Planzielsetzung weichen. Die übrigen erhaltenswerten Laubbäume werden künftig als Einzelbäume mit Planzeichen zur Erhaltung festgesetzt. Im Wurzelbereich dieser Bäume müssen ebenfalls jeweils mindestens 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Ziffer 8).

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

4. Altlasten

Über eventuell vorhandene Altlasten im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist nichts bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund Auffälligkeiten angetroffen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung wird trotz gleichbleibender Grundflächenzahl in der Konsequenz der Umsetzung der Versiegelungsgrad erhöht und das Grünvolumen reduziert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann aber in diesem Fall auf einen Ausgleich für die zu erwartenden Veränderungen grundsätzlich verzichtet werden.

Ungeachtet dessen ist aber die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“ zu beachten. Gemäß dieser gemeindlichen Normbestimmung werden in diesem Fall für zwei entfallende Bergahornbäume mit Stammumfängen von mehr als 150 cm sechs Bäume als Ersatzpflanzungen vorgesehen und festgesetzt.

7. Verfahren

- | | |
|---|----------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 05.12.2018 |
| • Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | 02.01.2019
- 29.01.2019 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 10.12.2019
- 18.01.2019 |
| • Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | 28.05.2019
- 27.06.2019 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | 20.05.2019
- 21.06.2019 |

- Eingeschränkte Beteiligung
(§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

09.07.2019
- 26.07.2019

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

Hildesheim, den 27.08.2019

Im Auftrag

Gez. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 23.09.2019 beschlossen.

Hildesheim, den 28.10.2019

gez. Dr. I. Meyer

.....
(Dr. Meyer)

(L.S.)