



## **Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplans HO 1 „Treiburger Straße“**

### **1.0 Allgemeines**

Da es sich hier um die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung handelt, die der Innenentwicklung dient und sich dabei der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtbereich im Stadtteil Marienburger Höhe. Es handelt sich zum überwiegenden Teil bereits heute um das Gelände der Universität Hildesheim an der Tilsiter Straße und zu einem geringeren Teil um ein Restgrundstück der Katholischen Kirchengemeinde Liebfrauen.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen an der Südseite der Treiburger Straße Flächen, die von der Universität Hildesheim genutzt werden. Nördlich der Treiburger Straße liegen die Grundstücksflächen der Kirchengemeinde Liebfrauen mit Kirche, Kindergarten, Gemeindehaus und ehemaligem Pfarrhaus. Das Pfarrhaus ist bereits in seiner bisherigen Funktion aufgegeben worden und soll künftig von der Universität genutzt werden.

#### **1.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich sind im Eigentum der Stiftung Universität Hildesheim und der Kirchengemeinde Liebfrauen. Die bisherigen Straßenverkehrsflächen der Treiburger Straße sowie die Wegeflächen am nördlichen und östlichen Rand des Planänderungsbereichs sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

#### **1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Universität“ und als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Kindergarten“ dargestellt. Von der Gemeinbedarfsfläche werden in dieser Bebauungsplanänderung nur etwa 70 % für Gemeinbedarf festgesetzt während der überwiegende restliche Teil als Sondergebiet „Hochschule“ ausgewiesen wird. Da Flächennutzungsplandarstellungen nicht parzellenscharf

in Bebauungspläne übernommen werden müssen und da die Grundzüge der Planung mit den künftigen Nutzungen nicht berührt werden, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin entsprochen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Universität plant insbesondere den Neubau einer größeren und moderneren Mensa. Gleichzeitig bietet die Katholische Kirchengemeinde Liebfrauen der Universität an, bisherige kirchliche Flächen nördlich der Treiburger Straße einschließlich des ehemaligen Pfarrhauses für universitäre Zwecke nutzen zu können. Um diese Flächen zusammenhängend möglichst sinnvoll nutzbar zu machen, ist es geboten, die derzeitigen öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen der Treiburger Straße, des Universitätsplatzes (ehemals Ützenkamp) und des Liebfrauenkirchplatzes in das Sondergebiet „Hochschule“ soweit einzubeziehen, wie sie zwischen Kirche und Hochschule oder unmittelbar angrenzend liegen. Die Funktionen der bisherigen Verkehrsflächen sollen dabei durch Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit weiterhin sichergestellt werden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil innerhalb der rechtsverbindlichen 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1, in der hier Sondergebiet „Universität“ festgesetzt ist. Diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird beibehalten und nach Norden erweitert.

Die übrige Fläche am Liebfrauenkirchplatz, die im Eigentum der Kirchengemeinde verbleiben soll, wird den bestehenden Nutzungen entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Kindergarten“ festgesetzt.

In der 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1 ist das Maß der baulichen Nutzung für die Flächen der Universität an der Treiburger Straße mit 4 Vollgeschossen (IV), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Da sich diese Bebauungsplanänderung im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung befindet, wird hier das Maß der Nutzung nach Norden hin abgestuft reduziert auf 3 Vollgeschosse mit GRZ 0,6 und GFZ 1,8 bzw. auf 2 Vollgeschosse mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für das Sondergebiet Hochschule. Für die Gemeinbedarfsflächen werden die Maße ebenfalls abgestuft, in diesem Fall auf 2 Vollgeschosse mit GRZ 0,6 und GFZ 0,8 bzw. auf 1 Vollgeschoss mit GRZ 0,4 und GFZ 0,4 für den Kindergarten.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

An die vorhandene universitäre Bebauung angepasst wird für das Sondergebiet „Hochschule“ eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um künftig eine flexible Hochschulbebauung mit Abständen zu benachbarten Nutzungen innerhalb der Baugrenzen gemäß den Vorschriften der NBauO zu ermöglichen. Die „abweichende Bauweise“ entspricht der „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem vorliegenden Entwurf der Universität zum Bau der neuen Mensa und der damit verbundenen Umgestaltung der Freiflächen in diesem Bereich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch

Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den Flächen für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit ausreichend breite Abstandsfächen freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird.

### **3.3 Erschließung**

Das Gebiet ist bereits durch die Treuburger Straße voll erschlossen. Es handelt sich ohnehin um einen Teilbereich des gesamten Universitätsareals, welches über verschiedene Straßen erschlossen ist. Der bestehenden Widmung entsprechend werden die unter der Bezeichnung Liebfrauenkirchplatz als Gehwege gewidmeten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ 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.

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). Die Grundstücksentwässerung auf Privatgrundstücken erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Im Plangebiet liegen Kanäle und Leitungen, deren Überbauung nicht möglich ist bzw. die (Abstimmung mit den Entsorgungsunternehmen umgelegt) werden müssten um eine Bebaubarkeit der Flächen zu ermöglichen.

Sofern im Bereich der bestehenden öffentlichen Abwasseranlage (Bereich des bisherigen Wendehammers der Treuburger Straße) Gebäude errichtet werden sollen, so sind die Kanäle umzulegen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept hinsichtlich einer Umverlegung oder dergleichen (beispielsweise Versickerung) ist mit der SEHI abzustimmen. Es ist zu gewährleisten, dass die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Flächen für Geh- und Fahrrechte sowie die Grundstücksfläche der Katholischen Kirchengemeinde Liebfrauen weiterhin in die öffentliche Abwasseranlage entwässern können.

Das Gebiet ist an das bestehende Breitbandkabelnetz der Kabel Deutschland angeschlossen.

### **3.4 Leitungsrechte**

In dem Abschnitt der Treuburger Straße, der an die Universität veräußert werden soll, 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 zwei Metern inbegriffen ist.

### **3.5 Zu erhaltende Bäume**

Im Planänderungsbereich befinden sich einige erhaltenswerte und zum Teil unter Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“ stehende Bäume. Diese werden zur Erhaltung festgesetzt. Sie sind damit dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch große, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

## **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**

In Ermangelung von konzeptionell und städtebaulich sinnvollen Alternativstandorten und da sich am geplanten Standort für den Mensaneubau bislang u.A. zur Erhaltung festgesetzte Bäume befinden, wird - den Ziel und Zweck dieser Planänderung folgend - dem Belang „Erweiterung der Universität“ der Vorrang vor der Erhaltung der betreffenden Bäume gegeben. Bei Fällung von bislang zur Erhaltung festgesetzten Bäumen (max. 9 Stück) sind in Abstimmung mit der Stadt Hildesheim entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Über eine mögliche Entfernung der nicht in die Erhaltungsfestsetzung aufgenommenen bestehenden Bäume hinaus werden durch diese Bebauungsplanung keine Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht, die nicht auch schon vor dieser Änderung zulässig waren.

### **4.3 Immissionssituation**

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

## **5. 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.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

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

## **7. 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.

## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	11.11.2015
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	23.11.2015 - 18.12.2015
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.10.2016 - 30.11.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.09.2016 - 20.10.2016

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

Hildesheim, den 08.12.2016

Im Auftrag

*gez. S. Brouër*

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 diese Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplans HO 1 „Treuburger Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 20.12.2016

*gez. I. Meyer*

.....

(L.S.)

(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister