



Stadt Hildesheim

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans HN 135 mit örtlicher Bauvorschrift „Gropiusstraße“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen lediglich 1809 m². Da diese Bebauungsplanänderung 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 Tofreck Barracks zwischen der Gropiusstraße und der Schinkelstraße westlich der Halle 39.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Partyservice. Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um das Unteroffiziersheim der ehemaligen Kasernenanlage, die heute als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Im nördlichen Teil stehen einige große heimische Laubbäume, wie Ahorn, Linden und Hainbuchen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Planänderungsbereich ist Privateigentum.

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

Der im Planänderungsbereich ansässige Gastronomiebetrieb mit Eventcatering benötigt aufgrund der aktuell wachsenden Nachfrage zur Ausrichtung von Veranstaltungen – insbesondere für Hochzeitsgesellschaften – weitere Räumlichkeiten an seinem Standort an der Gropiusstraße. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks soll daher ein zusätzliches Gebäude mit einem Saal sowie ergänzenden Service- und Dienstleistungsbereichen errichtet werden.

Da der Ursprungsbebauungsplan hier keine überbaubaren Grundstücksflächen vorsieht, ist eine Änderung des Plans erforderlich, um das Projekt realisieren 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.

Das vorhandene eingeschossige Gebäude im Planänderungsbereich kann aus denkmalrechtlicher Sicht von der Substanz her nicht wesentlich verändert werden. Daher wird hier künftig statt zwei Vollgeschossen nur noch maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Dementsprechend und in Angleichung an die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Geschossflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wurde dem Bestandgebäude angepasst bzw. entspricht der Höhe des geplanten Neubaus von etwa 5 m über dem Geländeniveau.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bestand und der Planung entsprechend wird offene Bauweise festgesetzt.

Das 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 5).

3.3 Erschließung

Das Grundstück bleibt weiterhin von der Gropiusstraße und der Schinkelstraße erschlossen.

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

3.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Im Ursprungsbebauungsplan waren sämtliche Gehölze nördlich des Bestandsgebäudes mit einer flächenhaften Signatur zur Erhaltung festgesetzt. Fünf relativ große Bäume, davon drei geschützte Landschaftsbestandteile, müssen zur Verwirklichung der Planzielsetzung weichen. Die übrigen erhaltenswerten Laubbäume werden künftig als Einzelbäume mit Planzeichen zur Erhaltung festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 7).

Als Ausgleich für die entfallenden Bäume werden vier Standorte festgesetzt, an denen 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 6).

3.5 Sonstige Begrünung

Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch den geplanten Neubau wird im Sinne einer naturschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass innerhalb des neu ausgewiesenen Baufeldes im nördlichen Teil des Grundstücks Dachflächen zu begrünen sind. Zur Konkretisierung und damit auch zur Qualitätssicherung wird weiterhin bestimmt, dass dazu auf einem Substrat von mindestens 8 cm durchwurzelbarer Aufbaudicke eine Saatgutmischung für Halbtrockenrasen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus mindestens zwei Drittel regionaltypischer Arten auszubringen ist (textliche Festsetzung Ziffer 8).

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

4. Altlasten

Für den nördlichen Teil des Grundstücks besteht aufgrund eines Bombentrichters, der auf einer Luftaufnahme aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg an der nördlichen Grundstücksgrenze erkennbar ist, ein allgemeiner Altlastenverdacht, da nicht bekannt ist, mit welchem Material das Loch verfüllt wurde. 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 nach geübter Auslegungspraxis vier Bäume als Ersatzpflanzungen vorgesehen und festgesetzt.

Durch die Anwendung des Ausgleichsverzichts im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB kommt der Beachtung des Vermeidungsgebots eine besondere Beachtung zu. In diesem Sinn ist die Festsetzung der intensiven Dachbegrünung für den geplanten Neubau unumgänglich, da sie keinen unzumutbaren Mehraufwand zur Realisierung der plangemäßen Nutzung erfordert und dennoch eine maßgebliche Minderung der Beeinträchtigungen von Kleinklima und Bodenfunktion sowie von Flora und Fauna bewirken kann.

6. Finanzielle Auswirkungen und Nachhaltigkeit

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Hildesheim keine Kosten.

7. Verfahren

- | | |
|---|----------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 12.03.2014 |
| • Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | 24.03.2014
- 22.04.2014 |
| • Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | 02.01.2019
- 04.02.2019 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | 10.12.2019
- 18.01.2019 |

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

Hildesheim, den 21.02.2019

Im Auftrag

Gez. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 20.05.2019 beschlossen.

Hildesheim, den 22.05.2019

gez. I. Meyer

.....
(Dr. Meyer)

(L.S.)