



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 254 D AM BERLINER KREISEL**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan HO 254 B wird, soweit er vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überdeckt wird, aufgehoben.

Da es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer Fläche von weniger als 20.000 Quadratmetern handelt, wird die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Auf eine förmliche Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird demzufolge verzichtet.

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt am Berliner Kreisel, auf dem sich die Verkehre der B6 und der B1 kreuzen und verteilen.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Im nördlichen Teil des Plangebiets besteht derzeit eine Park+Ride-Anlage. Südlich der Frankenstraße ist aus dem ehemaligen Schrottplatz inzwischen eine sich selbst überlassene Grünfläche geworden, in der nach wie vor auf einem separaten Grundstück der „Club Paradies“ besteht. Östlich liegt das Büro-, Verwaltungs- und Schulungsgebäude der Gastro & Sol GmbH und der Gastro & Alm GmbH. Südlich des Plangebiets befinden sich Kleingartenanlagen.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Planbereich sind überwiegend Eigentum der Stadt Hildesheim. Das Grundstück, auf dem sich der Club Paradies befindet, ist Privateigentum.

## **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Park+Ride“ dargestellt. Bei Gastronomie handelt es sich grundsätzlich um eine Nutzung, die mit der Zweckbestimmung von Park+Ride-Anlagen korrespondiert, da sie deren Attraktivität allgemein erhöht. Da sich mit Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung die Zahl der öffentlich frei zugänglichen Parkplätze noch weiter erhöhen wird und in jedem Fall sichergestellt ist, dass hier im ausreichenden Umfang Parkplätze für die Park+Ride-Funktion zur Verfügung stehen, bleiben die Grundzüge der Planung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewahrt, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Gastro & Sol GmbH und die Gastro & Alm GmbH haben ihren Verwaltungssitz mit Schulungsräumen in Hildesheim am Berliner Kreisel. Die Gesellschaften betreiben zwei unterschiedliche Gastronomieketten: Das „Café del Sol“ und die „Bavaria Alm“. Um in Hildesheim vor Ort in unmittelbarer Nähe ihrer Zentrale für beide Einrichtungen präsent zu sein, ist die Bitte an die Stadt herangetragen worden, am Berliner Kreisel auch eine Bavaria Alm errichten zu dürfen. Da die Gesellschafter der beiden Gastronomieketten überwiegend persönlich identisch sind und das Verwaltungsgebäude am Berliner Kreisel gemeinsam nutzen, ist es für Anschauungszwecke sowie für die Ausbildung des Personals von besonderem Vorteil, in Hildesheim von beiden Ketten ein Objekt zu betreiben.

Als Standort für die Errichtung einer Bavaria Alm bietet sich die nordwestliche Fläche des vorhandenen Park+Ride-Platzes an, da hier die Parkplätze bisher nur wenig in Anspruch genommen worden sind. Ersatzparkplätze können in ausreichender Anzahl auf dem ehemaligen Schrottplatzgrundstück südlich der Frankenstraße hergestellt werden.

Insgesamt erfolgt durch die Planung ein stärkerer Eingriff in den Naturhaushalt als nach der ursprünglichen Planung. Dieser Eingriff kann nur durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im nördlichen Teil des Plangebiets soll die Bavaria Alm errichtet werden. Dementsprechend wird hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt.

Auf den Flächen des ehemaligen Schrottplatzes nordwestlich und südlich der Frankenstraße sollen Park+Ride-Parkplätze als Ersatz für die entfallenden Parkplätze errichtet werden. Dementsprechend wird hier Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Park+Ride“ festgesetzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Da der relativ hohe Grünanteil an der östlichen Frankenstraße ein städtebauliches Qualitätsmerkmal für den hier seit 2002 geschaffenen Bereich darstellt, wird für das Sondergebiet eine Wohngebieten entsprechende Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Den Ausmaßen des Standardtyps einer Bavaria-Alm entsprechend wird auf dem Grundstück für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

### **3.4 Erschließung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die hier vor etwa fünf Jahren neu ausgebaute Frankenstraße voll erschlossen.

### **3.5 Festsetzungen zum Erhalten von Bäumen**

Die auf dem Gelände vorhandenen erhaltenswerten hochwüchsigen Laubbäume sowie eine sehr stattliche und ansehnliche Fichte werden zur Erhaltung festgesetzt. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelt bleiben und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

### **3.6 Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen**

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden aus der Urfassung des Bebauungsplans HO 254 B übernommen.

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

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in der „Grünordnerischen Bilanzierung“ des Landschaftsarchitekten Uwe Michel vom 08 Februar 2008 erfasst. In diesem Gutachten wird auf Grundlage des aktuellen 5-stufigen Bilanzierungsmodells des NLWKN ein ökologisches Gesamtdefizit von 0,22942 Werteinheiten ermittelt.

Als Ausgleich für diesen Biotopwertverlust wird der restliche Teil der Sammelausgleichsfläche an der Peiner Landstraße mit einer Größe von 1020 m<sup>2</sup> den Eingriffen zugeordnet, die durch diesen Bebauungsplan zusätzlich zu den bereits nach dem Bebauungsplan HO 245 B zulässigen Eingriffen ermöglicht werden. Die Maßnahme, die auf dieser Fläche durchgeführt wurde, ist mit einer Aufwertung um zwei

Werteinheiten nach dem 5-stufigen Modell zu berechnen und damit annähernd der Größenordnung des ermittelten Defizits entsprechend.

Da die Maßnahme bereits fertiggestellt ist und die Fläche in städtischem Besitz ist, besteht Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde darüber, dass auf eine weitere Absicherung durch Festsetzung in diesem Bebauungsplan verzichtet werden kann.

## **5. Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten, die mit der festgesetzten Nutzung als Gaststätte mit Parkplätzen nicht vereinbar wären. Sollte bei Abbruch oder Baumaßnahmen belastetes Material anfallen, ist dies auf Kosten des Bauherrn zu entsorgen.

Im Bereich der Ersatzparkplätze für die Park&Ride-Anlage südlich der neuen Frankenstraße muss für den Bau der Parkplätze etwa 90 cm tief der Boden ausgetauscht werden, da das vorhandene Material keine ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Für die Stadt Hildesheim entstehen durch die Realisierung dieser Planung möglicher Weise Kosten für die Herstellung der Ersatzparkplätze. Diese Kosten sollten durch den Erlös aus dem Verkauf des Gastronomiegrundstücks gedeckt werden.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Umlegung oder Grenzregelungen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## **8. Verfahren**

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 09.07.2007
- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) 11.03.2008  
- 16.04.2008
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 14.03.2008  
- 14.04.2008

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

Hildesheim, den 16.04.2008

Im Auftrag

  
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 den Bebauungsplan HO 254 D mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 29.04.2008



(Machens)  
Oberbürgermeister

