



BEGRÜNDUNG ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 1 UNIVERSITÄT

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim, im Bereich des Stadtgebiets Marienburger Höhe, zwischen Tilsiter Straße, Treuburger Straße, Utzenkamp und der Ortelsburger Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die im Planbereich gelegenen Flächen und baulichen Anlagen werden von der Universität Hildesheim genutzt. Ein im südlichen Bereich gelegenes 2-geschossiges Gebäude dient dem studentischen Wohnen.

Eine von der Tilsiter Straße aus erschlossene Fläche nimmt den ruhenden Verkehr der Universität auf.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind Eigentum des Landes Niedersachsen. Eine Wegeparzelle gehört der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den gesamten Planbereich Sonderbaufläche "Hochschule oder Fachhochschule" dargestellt. Mit der Festsetzung Sondergebiet "Hochschule" wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planänderung sind in dem seit 1962 rechtskräftigen Bebauungsplan HO 1 "Marienburger Höhe-Ost" Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen "Pädagogische Hochschule" und "Volksschule" sowie längs der Ortelsburger Straße eine

Fläche für Wohngebäude, Einstellplätze bzw. Garagen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Mittlerweile wird die Gesamtfläche von der Universität Hildesheim genutzt. Um dieser Nutzung langfristig auch die Möglichkeit zu Erweiterungen und baulichen Veränderungen zu geben, ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bedarf an Wohnraum für Studenten ist in Hildesheim nach wie vor groß. Südöstlich der vorhandenen Universitätsgebäude wurde daher im Wege einer zunächst befristeten Baugenehmigung ein Studentenwohnheim errichtet. Da zahlreiche der hier Studierenden von dem Angebot Gebrauch machen, hier wohnen zu können, trägt die Festsetzung eines Wohnheims an dieser Stelle auch zu einer Minimierung des Verkehrsaufwandes bei. Durch entsprechende planerische Festsetzungen soll diese Nutzungsart hier sichergestellt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der zulässigen baulichen Nutzung wird im gesamten Änderungsbereich gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Sondergebiet "Hochschule" festgesetzt. Das Sondergebiet "Hochschule" dient vorwiegend der Unterbringung von Hochschuleinrichtungen. Zulässig sind Lehr-, Forschungs- und Verwaltungsgebäude von Hochschulen, Bibliotheken und Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche Zwecke, soweit sie der Hochschule dienen sowie Wohnungen für Studenten, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (textliche Festsetzung Ziffer 1). Alle diese Nutzungen sind im Zusammenhang mit dem Universitätsbetrieb erforderlich und auch schon vorhanden. Die entsprechende Planfestsetzung sichert den Bestand und ermöglicht eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Universität.

Im nördlichen Bereich wird für das Sondergebiet "Hochschule" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 bei 6 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Im südöstlichen Bereich wird GRZ 0,6, GFZ 1,8 bei 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Damit werden in angemessenem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten für die Universität gesichert.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Flächen der Hochschule wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Baukörper über 50 m Länge ermöglicht (textliche Festsetzung Ziffer 2). Diese Bauweise entspricht dem bisherigen Bestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand zu benachbarten Grundstücken beträgt dabei in der Regel 5 m. An solchen Stellen, wo sich zu erhaltende hochwüchsige Laubbäume befinden, ist der Abstand größer bemessen.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Öffentliche Parkplätze sind auf den ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl vorhanden.

Private Stellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung auf den Grundstücken vorhanden und bei baulichen Erweiterungen entsprechend herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalisationsnetz.

3.4 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist am Ützenkamp vorhanden. Er ist vom Planbereich auf einem Fußweg von nicht mehr als 400 m zu erreichen.

3.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Grundstücken vorhandene, erhaltenswerte Bäume und Strauchgruppen werden, soweit sie die künftige bauliche Entwicklung nicht unangemessen behindern und soweit sie zur Durchgrünung des Baugebiets oder zur Einbindung der Universitätsgebäude in die Umgebung erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 4).

3.6 Anpflanzen von Bäumen

In den Randbereichen des Sondergebiets werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzende Bäume an solchen Stellen festgesetzt, wo bisher Lücken in der Randbepflanzung bestehen, deren Schließung wünschenswert ist (textliche Festsetzung Ziffer 3).

Diese Festsetzungen stellen sicher, daß die großen Bau- und Stellplatzflächen im Plangebiet ausreichend eingegrünt werden. Eine beispielhafte Auswahl heimischer Laubgehölze ist der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Gegensatz zur derzeitigen Rechtslage sind künftig gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Damit wird die Oberflächenversiegelung in Grenzen gehalten.

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern wird langfristig die stadtlandschaftsgerechte Einbindung der Universität in das Baugebiet Marienburger Höhe-Ost sichergestellt. Im bisherigen Bebauungsplan waren solche Festsetzungen nicht enthalten.

Im Vergleich zu den ursprünglichen Planfestsetzungen des Bebauungsplans HO 1 treten daher mit dieser Planänderung wesentliche Verbesserungen hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen ein.

5. Altlasten

Es bestehen keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Gemeinde durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

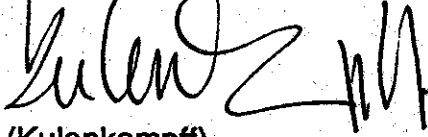
8. Verfahren

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 18.12.1989 |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 02.09.1991 - 27.09.1991 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 21.10.1991 - 09.12.1991 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 06.08.1992 - 07.09.1992 |
| Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) | 26.10.1992 |
| Beitrittsbeschluß (Ziff. 34.9.4 VV-BauGB) | 15.03.1993 |

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt
Hildesheim.

Hildesheim, den 16.02.1993

Im Auftrage

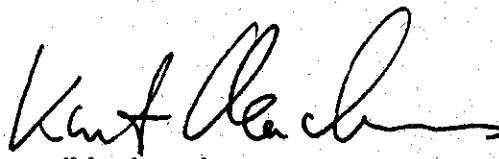


(Kulenkampff)

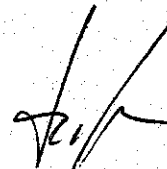
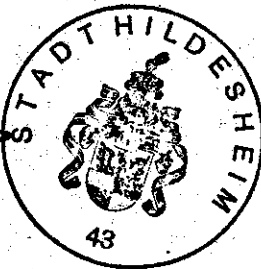
Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung
am 15.03.1993 beschlossen.

Hildesheim, den 18.03.1993

In Vertretung



(Machens)
Der Oberbürgermeister



(Hoffmann)
Stadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung der 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1 Universität

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBGEHÖLZE

Sträucher:

- *Corylus avellana*
- *Crataegus monogyna*
- *Lonicera xylosteum*
- *Prunus spinosa*
- *Rosa canina*
- *Sabucus nigra*

Waldhasel
Weißdorn
Gemeine Heckenkirsche
Schwarzdorn, Schlehe
Hundsrose, Heckenrose
Schwarzer Holunder

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

- *Sorbus aucuparia*
- *Carpinus betulus*
- *Acer campestre*
- *Sorbus aria*
- *Prunus padus*

Vogelbeere, Eberesche
Hainbuche
Feldahorn
Mehlbeere
Traubenkirsche

Hochwüchsige Laubbäume:

- *Quercus robur*
- *Tilia cordata*
- *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Fraxinus excelsior*
- *Fagus silvatica*

Stieleiche
Winterlinde
Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Rotbuche

Anmerkungen:

1. Obstbäume gelten nicht als heimische Laubgehölze. Gegen die zusätzliche Verwendung von Obstbäumen bestehen hingegen keine Bedenken, sofern die den Festsetzungen entsprechenden heimischen Laubgehölze angepflanzt sind.
2. Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten von denen die meisten Tierarten profitieren können.
3. Von der Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.