



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HT 220 „AM GYMNASIUM HIMMELSTHÜR“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Diese Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich des seit 13.09.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplans HT 220 und der 1. Änderung des Bebauungsplans HT 220 (rechtsverbindlich am 11.02.1981).

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Da auch die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben weder vorbereitet noch begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes bestehen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

#### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Himmelsthür, an der Straße „An der Fohlenkoppel“, nördlich der Jahnstraße. Es umfasst mit ca. 27.400 m<sup>2</sup> Fläche die Flurstücke 26/37, 26/42, 26/43 und 283/9 sowie Teilbereiche der Flurstücke 282/9 und 283/10 der Flur 2, Gemarkung Himmelsthür.

Östlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet am Kupferstrang an, nördlich der Fläche liegen ein Vogelschutzgebiet sowie ein Friedhof. Westlich gehen die Freiflächen nahtlos in den Bereich der Realschule Himmelsthür über.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung des Grundstücks**

Das Hauptgrundstück wird der Festsetzung entsprechend als Schulgrundstück genutzt. Es stellt sich konkret als Fläche mit solitären Baukörpern dar. Die von Bäumen und Sträuchern durchsetzten Freianlagen im mittleren und nördlichen Teil werden als Schulhof genutzt.

Der südwestliche Grundstücksteil mit dem ehemaligen Hausmeisterhaus ist aus dem Schulgrundstück herausgelöst worden und wird inzwischen zu reinen Wohnzwecken genutzt.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Hauptgrundstück befindet sich im Eigentum des Landkreises Hildesheim. Das mit der ehemaligen Hausmeisterwohnung bebaute südwestliche Teilgrundstück ist Privateigentum.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der Grundstücksteil, auf dem das Gebäude der ehemaligen Hausmeisterwohnung steht (An der Fohlenkoppel 1) wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung weicht also von der Flächennutzungsplandarstellung ab. Da aber unmittelbar südlich angrenzend Wohnbaufläche dargestellt ist und der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf anzusehen ist, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit trotz der Abweichung entsprochen. Der übrige Teil des Grundstücks wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzt. Der Bebauungsplan bleibt damit auch nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.5 Planungsanlass**

Der Landkreis Hildesheim plant den Bau einer Mensa für das Gymnasium in Himmelsthür auf dem Grundstück an der Jahnstraße. Der Bau wird notwendig, da das Gymnasium künftig als Ganztagschule geführt wird. Davon abgesehen sollen auch Schüler der beiden anderen Schulen hier essen können.

Die in der Zwischenzeit entstandenen Erweiterungen des Gymnasiums sind zum Teil durch Befreiungen planungsrechtlich genehmigt worden. Um auch in Zukunft Erweiterungen der Schulanlagen zu ermöglichen, sollen die bislang eher restriktiven überbaubaren Grundstücksflächen angemessen erweitert werden.

Um die im Bereich der Jahnstraße entstandene Infrastruktur für Sportanlagen zu stärken, soll durch den Bau einer privaten Kletterhalle des Alpenvereins Hildesheim ein weiteres Sportangebot geschaffen werden. Dafür ist es erforderlich, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass auf einem Teilbereich auch Sportanlagen privater Träger ausnahmsweise zulässig werden.

Das Grundstück An der Fohlenkoppel 1 ist in den vergangenen Jahren vom Landkreis an einen privaten Eigentümer veräußert worden. Das Gebäude wird nicht mehr als Hausmeisterwohnung genutzt. Hier wird mit der neuen Festsetzung „WR“ der in der Zwischenzeit eingetretenen veränderten Nutzung Rechnung getragen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Vorrangig sollen durch die Planänderung der Neubau einer für den zukünftigen Ganztagsbetrieb notwendigen Mensa und der Bau einer Kletterhalle ermöglicht werden. Daneben sollen der bauliche Bestand und die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, die überbaubaren Flächen angemessen zu erweitern und gleichzeitig schützenswerte Bäume und Freiflächen planungsrechtlich zu sichern.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Bestehende Festsetzungen**

Im Ursprungsbebauungsplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplans ist Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Schule“ und einer weiträumigen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Da diese an einigen Gebäuden zu enge Vorgaben macht, soll durch diese Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, das bestehende Gymnasium angemessen zu erweitern.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Für das Hauptgrundstück des Planänderungsbereichs bleibt die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ bestehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung so vergrößert, dass zukünftige Erweiterungen der Schulgebäude zulässig werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden künftig auch Sportanlagen privater Träger als ausnahmsweise zulässig erklärt. So kann hier auch eine vom Alpenverein vor einiger Zeit geplante Kletterhalle zugelassen werden.

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs wird entsprechend der in den vergangenen Jahren eingetretenen Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets legalisiert die in der Zwischenzeit veränderte Nutzung des Wohngebäudes, das ohne die hausmeisterliche Tätigkeit des vorherigen Nutzers nicht mehr im Zusammenhang mit der Schule steht.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf dem Schulgrundstück durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 definiert, die dem Bestand zuzüglich der Erweiterung durch eine Kletterhalle und die Mensa sowie zukünftig evtl. notwendige Nebenanlagen der Schule entspricht.

Zusätzlich wird die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen festgelegt, um die Kubatur der Baukörper zu fassen und die städtebauliche Wirkung der Gebäude festzuschreiben.

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Dachüberstände, Vordächer, Fluchttreppen, Geländer etc. um bis zu zwei Meter können zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 4). Durch diese Festsetzung wird eine Flexibilisierung der Baugrenzen erreicht, so dass notwendige Anbauten auch ohne die Erteilung von Befreiungen ermöglicht werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet entspricht im Wesentlichen der benachbarten Wohnbebauung. Grund- und Geschossflächenzahl lassen genügend Spielraum für eine mögliche Erweiterung der Wohnnutzung auf dem Grundstück.

Um den städtebaulichen Charakter der benachbarten Einfamilienhausbebauung sicherzustellen und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern und Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

### **3.4 Garagen**

Um gewährleisten zu können, dass Garagen in angemessenem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen durch Bepflanzung abgeschirmt werden, trifft der Bebauungsplan diesbezüglich besondere Vorschriften.

Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten (textl. Festsetzung Ziff. 5). Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter PKW abgestellt werden kann. Die Zulässigkeit eines Mindestabstandes von 2 m zu Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

### **3.5 Zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Das traditionelle Bild der Hildesheimer Stadtlandschaft ist dadurch geprägt, dass aus einem Meer von überwiegend roten Ziegeldächern einzelne Kirchtürme herausragen. Um dieses Bild zu erhalten, ist es erforderlich, die Bauhöhen künftiger Gebäude zu begrenzen. Dies betrifft insbesondere das Bauvorhaben des Alpenvereins. An deren exponierter Lage im Südosten des Schulgeländes ist außerdem zu berücksichtigen, dass das neue Gebäude einer Kletterhalle von der Innerste aus weithin sichtbar sein wird. Wegen der stadträumlichen Wirkung wird daher für den Bereich der geplanten Kletterhalle eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen von 15 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.

### **3.6 Erschließung**

Die Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen. Es besteht sowohl eine Zufahrtmöglichkeit von Norden, aus der Straße „An der Fohlenkoppel“ als auch von Süden über die Jahnstraße.

### **3.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung des Baumbestandes werden besonders wertvolle Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt, soweit sie nicht eventuellen baulichen Erweiterungserfordernissen im Wege stehen. Andere vorhandene Bäume können dessen ungeachtet dennoch unter Schutz stehen, wenn sie aufgrund ihres Stammumfangs unter den Schutz der städtischen „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen“ fallen.

## **4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt zum Großteil auf Flächen, die bereits versiegelt sind. Gleichzeitig werden überbaubare Flächen im Bereich der Wohnnutzung und parallel zum Kupferstrang (östlicher Randbereich des Plangebietes) eingeschränkt.

Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend bestimmt. Mögliche zukünftige Bauvorhaben können ohne die Notwendigkeit von Befreiungen genehmigt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung treten keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein, da die Fläche bereits jetzt für die Nutzung „Schule“ bebaubar wäre und der zulässige Versiegelungsgrad hiermit nicht erhöht wird. Vielmehr wird durch die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,5 nur eine Obergrenze für die Versiegelung des Grundstücks festgelegt, die sich an dem bereits durch Asphaltierung und Pflasterung der Schulhofflächen eingetretenen Maß der Versiegelung orientiert. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß §13 Abs.3 BauGB abgesehen.

## **5 Altlasten**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans HT 220 liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innersteaue in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Aufgrund der vorliegenden Schwermetallbelastungen aus dem historischen Harzbergbau ist das Grundstück um die ehemalige Hausmeisterwohnung (An der Fohlenkoppel 1) dem Teilgebiet 2 zuzuordnen, die restliche Fläche des Geltungsbereiches ist dem Teilgebiet 1 zuzuordnen. Bei eventuell erforderlichen Eingriffen in den Boden im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen sowie bei Nutzungsänderungen auf der Fläche sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten.

## 6 Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

## 7 Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsziel kann ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB erreicht werden.

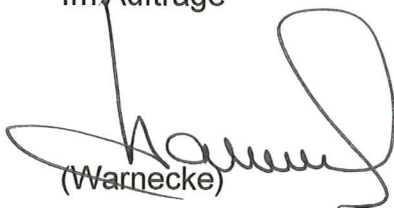
## 8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.12.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	14.12.2009 - 18.01.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.12.2009 - 21.01.2010

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

Hildesheim, 09.02.2010

Im Auftrage

  
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.03.2010 diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans HT 220 „Am Gymnasium Himmelsthür“ beschlossen.

Hildesheim, den 23.03.2010

  
(Machens)  
Oberbürgermeister

 (L.S.)