



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 27 „SAMELSON-CAMPUS“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Bei dieser Bebauungsplanänderung bleibt die Art der Nutzung unverändert und das Maß der Nutzung wird lediglich in geringfügigem Umfang (maximal 10% höher als bislang geltend) erweitert. Primäres Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist eine räumliche Neuordnung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplatzanlagen. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Demzufolge wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim im Stadtbereich Marienburger Höhe/Galgenberg am Samelsonplatz. Es umfasst den Samelson-Campus der Universität sowie eine Turnhalle.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Bei dem Planänderungsbereich handelt es sich um ein Gelände, das von der Stiftung Universität Hildesheim genutzt wird sowie eine Teilfläche eines städtischen Grundstücks, auf dem sich eine Turnhalle befindet.

In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnnutzung, ein Kindergarten und einige Kleingartenparzellen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Planänderungsbereichs befindet sich im Eigentum der Stiftung Universität Hildesheim. Eine kleinere Teilfläche ist im Besitz der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Sonderbaufläche „Universität“ dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die Bebauungsplanänderung bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stiftung Universität Hildesheim beabsichtigt in mehreren Ausbaustufen umfassende Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen an den Gebäuden am Samelsonplatz sowie in diesem Zusammenhang auch den Abbruch und Neubau von Gebäuden. Dies soll sowohl dazu dienen, die Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten zu effektivieren, als auch dem zusätzlichen Raumbedarf durch die steigenden Studierendenzahlen mittelfristig und nachhaltig gerecht zu werden.

Für den Bebauungsplanänderungsbereich gelten bislang die Neufassung des Bebauungsplans HO 27 „Timotheushöhe“ aus dem Jahr 1994 sowie die für das Hauptgebäude aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplans HO 27 „Samelsonplatz“ aus dem Jahr 2014. Das bisherige Planungsrecht sieht umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten auf der Südseite der vorhandenen Gebäude vor, die bislang nicht genutzt werden konnten, da diese Flächen durch die bestehenden Universitätsgebäude quasi abgeschnitten sind. Auf dem Samelsonplatz selbst, d.h. im „Eingangsbereich“ des Campus sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan große Stellplatzflächen mit dazugehörigem Lärmschutzwall festgesetzt, die nie realisiert wurden. An der Stelle der festgesetzten Stellplatzflächen befinden sich kleine abgängige Pavillons.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine räumliche Neuorganisation der Baufelder und Stellplatzflächen sinnvoll, um eine adäquate Struktur sowie eine zeitgemäße optimierte Ausnutzung des Geländes zu ermöglichen.

Hierbei soll es auf das Gesamtgelände bezogen jedoch nicht darum gehen den Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Grundflächenzahl im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu vergrößern. Das bedeutet, das Maß der baulichen Nutzung soll nicht wesentlich verändert werden, sondern überbaubare Grundstücksflächen (d.h. Baufelder) und Stellplatzflächen sollen städtebaulich sinnhafter positioniert werden. Dies geht einher mit einer Anpassung der festgesetzten zugehörigen aktiven Schallschutzmaßnahmen sowie Verkehrsflächen. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sollen der Realität angepasst werden.

3. Planinhalt

Die Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplans HO 27 bzw. der 1. Änderung HO 27 zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Hochschule“ bleiben unverändert erhalten. Zulässig sind darin Lehr-, Forschungs- und Verwaltungsgebäude von Hochschulen, Bibliotheken und Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke, soweit sie der Hochschule dienen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben ebenfalls erhalten (textliche Festsetzung Nr. 2).

Die bislang festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,4 werden geringfügig, d.h. um 10 % erhöht: Es wird somit eine Grundflächenzahl von 0,33 und eine Geschossflächenzahl von 0,44 festgesetzt. Dies entspricht einem Universitäts-Campus, ohne jedoch eine wesentliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung darzustellen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hingegen im Gegenzug geringfügig (d.h. um knapp 150 m²) verkleinert. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist derzeit in der 1. Änderung des Bebauungsplans HO 27 mit 3 festgesetzt und im restlichen Planbereich mit 2. Dies wird so übernommen.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde in den bislang geltenden Bauleitplänen über Festsetzungen zur maximalen Höhe über NN sowie zudem durch Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Eine Dachform wird nicht vorgeschrieben. Da die Universitätsgebäude jedoch Flachdächer haben bzw. auch künftig haben werden, macht es keinen Sinn Trauf- und Firsthöhen festzusetzen. Analog der Festsetzungen in der Neufassung des Bebauungsplans HO 27 werden daher maximale Gebäudehöhen von 15 Metern festgesetzt. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die oberste Gebäudekante (First oder Attika). Sie ist zu messen vom höchsten Punkt der an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche. Für untergeordnete technische Anlagen, die der Hauptnutzung dienen, wie zum Beispiel Schornsteine, Aufzughäuser und Lüftungs- oder Klimaanlageanlagen können ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 2 m zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

Insbesondere im Hinblick auf ökologische und kleinklimatische Auswirkungen wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Dachflächen im Sondergebiet extensiv zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 5). Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wäre es zu bevorzugen, wenn es sich bei den begrünten Dachflächenbereichen beispielsweise vorwiegend um sichtbare Bereiche, d.h. um Bereiche auf den niedrigeren Dachebenen handeln würde. Die Position der begrünten Dachflächenbereiche soll jedoch nicht erzwungen werden. Die Substratstärke hat bei der extensiven Dachbegrünung mindestens bei 10 cm zu liegen, da bei geringeren Substratstärken nur Moos-Sedum-Begrünungen möglich wären. Ausschließlich derartige extensive Begrünungen würden nicht dem Zielgedanken der Festsetzung entsprechen. Es sollen auch Gras-Kraut-begrünungen ermöglicht werden.

Die Baugrenzen werden so verschoben, dass als Entrée des Samelson-Campus ein von Gebäuden definierter Platz ausgebildet werden kann. Die bislang im Eingangsbereich des Campus, d.h. im Nordosten des Geländes festgesetzten Stellplatzflächen, die nie hergestellt wurden, entfallen daher an dieser Stelle zugunsten der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Flächen für Stellplätze werden analog der bisherigen Festsetzungen im westlichen Bereich angeordnet. Aufgrund der insgesamt geringeren Größe der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen, soll an dieser Stelle jedoch auch die Errichtung eines Parkhauses (d.h. eine Tiefgaragenebene mit weiteren Stellflächen oben darauf) ermöglicht werden. Sofern die definierten Stellplatzflächen für die benötigte Anzahl von Stellplätzen nicht ausreichen sollten, ist somit hier ein entsprechendes Parkhaus zu errichten.

Da auf den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen aus den zuvor genannten Gründen auch ein Parkhaus möglich sein soll, wird festgesetzt, dass die Flächen von Tiefgaragenanlagen bzw. reinen Garagengeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche nicht mitzurechnen sind und lediglich in die Berechnung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl eingehen (textliche Festsetzung Nr. 4). Dies entspricht dem Vorgehen bei Herstellung einer Stellplatzanlage.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Gemäß den Prognoseergebnissen des Gutachtens werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet für Gewerbelärm und vergleichbare Lärmarten im Tagzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Insgesamt ist eine Ausweisung als „Sondergebiet“ und die damit verbundene Restrukturierung des Universitätsstandorts am Samelsonplatz unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauungssituation aus schalltechnischer Sicht möglich. Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, d. h. beispielsweise durch den Einsatz einer Lärmschutzwand, die eine Höhe von 2,00 m über Gelände aufweist, kann sichergestellt werden, dass die nördlich angrenzende Bebauung der Schillstraße ausreichend gegen Lärmeinwirkungen vom Universitätsparkplatz geschützt und die Lärmeinwirkung auf ein zumutbares, nicht gesundheitsgefährdendes Maß begrenzt wird. Durch die Lärmschutzwand werden die Erdgeschossbereiche der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke/-gebäude geschützt. Die Lärmschutzwand muss hinsichtlich der Absorptionseigenschaften keine besonderen Anforderungen erfüllen. Gemäß DIN ISO 9613-2 Abschnitt 7.4 muss die Wand eine flächenbezogene Masse von mindestens $m' = 10 \text{ kg/m}^2$ aufweisen und ohne große Risse oder Lücken ausgeführt sein. Es sind somit nahezu alle Arten von Wänden (Holz, Beton, Metallkassetten, Gabionen) etc. denkbar. Die Festsetzung eines Walls wird aus platztechnischen Gründen nicht gewählt. Analog der bisherigen Festsetzungen wird somit aus schallschutztechnischen Gründen zwischen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und den Bereichen mit Stellplatzflächen die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Lärmschutzwand ist aus stadtgestalterischen Gründen zu beranken. Die Obergeschosse der vorhandenen Wohngebäude werden durch diese festgesetzte Lärmschutzmaßnahme nicht geschützt, dies war jedoch bereits bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes bekannt und wurde bereits zum Aufstellungszeitpunkt als akzeptabel erachtet: „Höhere Lärmschutzanlagen wären ... wegen der extremen Verfremdung der Topographie bei Lärmschutzwällen und wegen der Beeinträchtigung des Ortsbildes – bei Lärmschutzwänden – nicht vertretbar.“

Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (textliche Festsetzung Nr. 10) am Südrand des Geltungsbereichs werden beibehalten und im südöstlichen Bereich um rd. 1120 m² vergrößert. Die hier vorhandenen Grünstrukturen sollen im Zusammenhang erhalten bleiben.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken sowie zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen werden beibehalten und lediglich im Hinblick auf die mögliche Errichtung eines Parkhauses modifiziert. (textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8)

Zwei bestehende, bislang nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume im Planänderungsbereich werden als zu erhalten festgesetzt. (textliche Festsetzung Nr. 10)

Einhergehend mit der Neugestaltung des Samelson-Campus bietet es sich an auch die Neugestaltung der Zufahrt zum Campus in Betracht zu ziehen. Im Zufahrtsbereich befinden sich derzeit Bäume. Im Bebauungsplan HO 27 sind hier 3 Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Da nicht absehbar ist, ob diese möglicherweise einer angemessenen Neugestaltung des Zufahrtsbereichs im Wege stehen würden und um auch hier eine Naustrukturierung nicht zu verhindern, wird für diesen Fall bereits eine Ersatz- bzw. Ausgleichsregelung in dieser Bebauungsplanänderung getroffen. In diesem Sinn erfolgt die bedingte textliche Festsetzung Nr. 9: „Sofern die 3 bestehenden Bäume im Zufahrtsbereich zum Samelson-Campus entfernt werden müssen, sind als Ersatz 3 mittelgroße standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) im Zufahrtsbereich sowie 3 weitere im Sondergebiet zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.“

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Funktionen der Freiflächen durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen, insbesondere im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht, nicht beeinträchtigt werden. Der Abstand zu der benachbarten Wohnbebauung bleibt weiterhin sehr großzügig.

4. Erschließung

Es existiert, wie auch in der Vergangenheit nur eine Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr zum Samelson-Campus. Diese Gegebenheit lässt sich aufgrund der gegebenen Verhältnisse nicht ändern. Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsbereichs erfolgt daher unverändert über den Thimotheus Platz und die Schillstraße von Norden. Da die Straße auf dem Gelände der Universität sich bereits seit längerem im Eigentum der Universität befindet wird hier entsprechend der realen Verhältnisse eine Privatstraße mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit/Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen/Anlieger festgesetzt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem in Richtung Süden. Im Planänderungsbereich befinden sich daher Entwässerungskanäle der Stadtentwässerung Hildesheim AöR. Analog der bisherigen Festsetzungen werden Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des SEHi zu belasten sind, festgesetzt.

Für anfallendes Niederschlagswasser ist zunächst dezentrale Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen. Starkabflussereignisse müssen auf den natürlichen Abfluss gedrosselt abgegeben werden. Ein entsprechendes Retentionsvolumen ist vorzusehen. Möglicherweise ist im Zusammenhang mit Neubebauung ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit für sämtliche im Geltungsbereich gelegenen Gebäude und versiegelten Flächen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Im Planänderungsbereich befinden sich auch Anschlussleitungen der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG. Für die Dauer des Bestehens dieser Leitungen dürfen keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen im Bereich der Leitun-

gen errichtet werden. Im Falle einer Bebauung müssten die Anschlussleitungen umgelegt werden. Dies macht eine Rücksprache mit dem Leitungsträger erforderlich.

5. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten. Sie dient der Stärkung von Bildung und Qualifizierung, da die Universität in die Lage versetzt wird den Campus zeitgemäß strukturiert und effizienter zu gestalten sowie somit ihr Raumangebot den steigenden Studierendenzahlen entsprechend zu erweitern.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.12.2018
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10.12.2018 - 18.01.2019
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	02.01.2019 - 29.01.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.06.2019 - 01.08.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.07.2019 - 08.08.2019

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

Hildesheim, den 03.06.2019

Im Auftrage

S.Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans HO 27 „Samelson-Campus“ beschlossen.

Hildesheim, den 24.09.2019

I. Meyer
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L.S.)