



Stadt Hildesheim

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HO 305 „Klinikum“

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	2
1.0	Vorbemerkung	2
1.1	Lage des Plangebiets.....	2
1.2	Vorhandene Nutzung	2
1.3	Eigentumsverhältnisse	2
1.4	Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2	Städtebauliche Zielsetzung	3
3	Planinhalt.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3	Immissionsschutz	4
3.4	Garagen und Nebenanlagen	4
3.5	Grünordnerische Festsetzungen, Pflanz- und Erhaltungsgebote	4
4	Auswirkungen auf die Umwelt	6
4.1	Vorbemerkung	6
4.2	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	6
4.3	Immissionssituation	7
5	Altlasten.....	7
6	Finanzielle Auswirkungen	7
7	Verfahren.....	7
Anlage 1	9
Pflanzliste	9

1 Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m², so dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Der rd. 0,8 ha große Planänderungsbereich liegt im Osten der Stadt und ist Teil des Geländes des Helios Klinikums. Er befindet sich mittig an der Nordgrenze des Klinikgeländes und umfasst i. W. das heutige Parkplatzgelände zwischen dem Klinikgebäude und den zur Dialyse gehörenden Stellplatzflächen.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Weg „Pflugstieg“ begrenzt. Südlich angrenzend befindet sich der Haupteingangsvorplatz des Klinikums.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Planänderungsbereich werden derzeit als PKW-Stellplatzflächen des Klinikums genutzt.

Im Westen, Osten und Süden ist der Planänderungsbereich vom restlichen Gelände des Klinikums, was der medizinischen und ärztlichen Versorgung dient umgeben. Nördlich grenzen Grünflächennutzungen, teils kleingärtnerischer Natur, an das Planänderungsgebiet an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planänderungsbereich befinden sich im Eigentum der Klinikum Hildesheim GmbH.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich als Sonderbaufläche „Klinik“ dargestellt. Westlich, östlich und südlich setzt sich diese Darstellung fort. Nördlich schließen zudem gewerbliche Bauflächen an.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

2 Städtebauliche Zielsetzung

Die bestehenden Parkplätze rund um das Helios Klinikum und Medicinum reichen nicht aus. Auch wenn die Anbindung an das Regionallinienbusnetz kürzlich verbessert wurde und im Stadtbusliniennetz eine häufigere Anbindung des Klinikgeländes erfolgt, so fallen gleichzeitig jedoch aufgrund der dortigen Gebietsentwicklung die bislang seitens des Klinikums gegenüber auf dem Gelände der ehemaligen Mackensen-Kaserne von der Stadt angemieteten Stellplätze weg, so dass die verbesserte Busanbindung allein die Stellplatzsituation hier nicht ausreichend verbessern wird. Zur Verbesserung der Situation bietet sich die Errichtung eines Parkhauses auf dem Gelände an. Die Flächen im Plangebiet sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HO 305 „Neues Klinikum“ bereits als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt, jedoch ein Baufenster, welches für die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses notwendig ist, gibt es nicht. Ziel und Zweck der Planänderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um die Errichtung eines Parkhauses zu ermöglichen.

3 Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan HO 305 „Neues Klinikum“ wird die Fläche des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Dies wird in der 1. Änderung so beibehalten. Innerhalb des in dieser Planänderung festgesetzten Baufeldes ist abschließend die Errichtung eines Parkhauses zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baufeldgröße in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 14 m bestimmt. Diese Höhenbeschränkung erfolgt, um städtebaulich bezüglich der Höhenentwicklung einen guten Übergang von der niedrigen Bebauung (3 Vollgeschosse bzw. rd. 11 m) an der Senator-Braun-Allee zum Gebäudekomplex des Klinikums (zwischen 20 m und 24 m Höhe) zu schaffen. Maßgeblich ist hier die oberste Attika. Da es keine solche bei einem Parkhaus mit nichtüberdachter Parkfläche auf der obersten Ebene geben würde, sondern in diesem Fall die Oberkante der Absturzsicherung auf dem obersten Parkdeck optisch der höchste Punkt wäre wird als Bezugspunkt neben der v. g. obersten Attika die oberste optisch wahrnehmbare Gebäudekante definiert. Da technische Aufbauten teilweise notwendiger Weise über das Gebäude hinausstehen (müssen) erfolgt zudem die Festsetzung, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch erschließungstechnische Gebäudeteile, technische Bauten, oder Dachaufbauten, wie beispielsweise Treppenhausanlagen, Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikräume um maximal 3 m überschritten werden dürfen und die von diesen Anlagen in Anspruch genommene Grundfläche maximal 5 % der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen darf.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen in der Umgebung des Planänderungsbereichs und im Hinblick auf die zukünftige Nutzung wird (ebenso wie für das restliche Klinikgelände) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Parkhaus werden durch Baugrenzen bestimmt, die die Vorhabenplanung berücksichtigen, jedoch insgesamt großzügig festgesetzt werden, um genügend gestalterische Spielräume für die Realisierung der Baumaßnahme zu ermöglichen.

Um eine höhengleiche Anbindung an den Vorplatz am Haupteingang des Klinikums zu ermöglichen wurde folgende Festsetzung getroffen: Innerhalb des mit „Verbindung“ gekennzeichneten Bereichs ist in einem Obergeschoss eine Brücke oder ein überdachter Gang als höhengleiche Verbindung zum angrenzenden Haupteingangsvorplatz des Klinikums zulässig.

3.3 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Festsetzungen in dieser Planänderung entsprechen denen in der Urfassung des Bebauungsplans. Somit wird festgesetzt, dass im Sondergebiet „Klinik“ nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden dürfen, die den flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) / m² tags nicht überschreiten, da somit keine Verschlechterung der Immissionssituation in den angrenzenden Kleingartenbereichen eintritt.

Für Außenfassaden (Wandteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (insbesondere auch Eigenlärm durch z.B. einen Hubschrauberlandeplatz) vorzusehen, sofern durch Betrieb der Anlagen selbst Immissionen erzeugt werden, die die zulässigen Orientierungswerte aufgrund der räumlichen Nähe überschreiten. Entsprechend sind Nachweise im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

3.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, da das Baufeld ausreichend Fläche bietet und um ein störendes Hineinwirken solcher Anlagen in den öffentlichen Raum zu verhindern.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden analog der entsprechenden Festsetzungen im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen:

Entlang des nördlichen Plangebietsrandes ist eine 15 m breite Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgelegt. In diesem Bereich bestehen bereits einige z. T. unter den Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ fallende Bäume. Diesen Baumbestand gilt es zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zudem bietet es sich an, weitere Anpflanzungen vorzunehmen, um diesen Bereich als „Grünverbindung/Grünbereich“ noch deutlicher hervorzuheben. Dieser „Pflanzstreifen“ dient auch der besseren Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und stellt zudem einen angemessenen Übergang zu den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen- und Kleingartennutzungen dar. Daher ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen je angefangene 150 qm ein mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen. Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahme sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Bäume dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind. Die bereits innerhalb der Flächen vorhandenen Bäume werden hierauf angerechnet. Eine beispielhafte Aufzählung geeigneter Laubgehölze für Neuanpflanzungen ist der Anlage 1 dieser Begründung zu entnehmen. Die als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, ihr Standort ist von Versiegelungen, Verdichtungen, Leitungsquerungen etc. freizuhalten. Die Gehölze sind weiter zu entwickeln sowie bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Flächen unter den Bäumen sind extensiv zu unterhalten, d. h. dass sie nur maximal einmal im Jahr nach dem Aussamen beweidet oder unter Abtransport des Mähgutes gemäht werden sollen.

Einige Einzelbäume im Plangebiet sind als zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen festgesetzt.

Außerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen ist je angefangene 500 qm Gesamtfläche ein hochwüchsiger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahme sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Bäume in ihrer Art zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass das Sondergebiet ausreichend durchgrünt wird und das den Gebietscharakter mit prägende Element eingestreuter Bäume erhalten bleibt.

Um auch eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzanlagen zu gewährleisten, jedoch keine rasterförmige Begrünung zu schaffen sondern eine landschaftlich aufgelockerte, ist bei Stellplatzanlagen mit mindestens 10 Stellplätzen je angefangene 20 Stellplätze ein hochwüchsiger, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang ≥ 16 cm) der Pflanzenliste (Anlage 1) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen, in seiner Art zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume sowie eine dauerhafte Erhaltung gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass pro Baumstandort in bzw. zwischen Verkehrs- und Stellplatzflächen eine mind. 10 qm große, gegen Überfahren geschützte Baumscheibe von Versiegelung, Verdichtungen, Leitungsquerungen etc. freizuhalten ist. Dabei sollte der Wurzelraum bis in 1,5 m Tiefe in einem Volumen von mindestens 12 cbm vegetationsoptimiert nach den zum Zeitpunkt der Bepflanzung geltenden fachlichen Empfehlungen hergestellt werden.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechts einzuhalten. Bei zukünftig notwendigen Beseitigungen von Gehölzen muss unabhängig von deren Struktur zum Schutz der darin eventuell nistenden Vögel bzw. siedelnden Fledermäuse der allgemeine Artenschutz Berücksichtigung finden. Gehölzbeseitigungen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt. Großbäume sind vor dem Fällen auf z. B. von Fledermäusen oder der Avifauna besiedelte Höhlen bzw. Nester zu untersuchen (besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG).

4 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vorbemerkung

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abzusehen.

Die bezüglich dieser Planung relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im Folgenden dargestellt.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

In der Urfassung des Bebauungsplans waren im Planänderungsbereich 7 Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Bei zweien dieser Bäume, die sich innerhalb des 15 m tiefen Pflanz- und Erhaltungstreifens am Nordrand befinden handelt es sich um stadtbildprägenden, wertvollen und unter Satzungsschutz stehenden Altbestand. Diese beiden Bäume existieren noch und sollen weiterhin erhalten werden. Die restlichen ehemals zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Planänderungsbereich existieren nicht mehr. Sie wurden zwischenzeitlich bereits durch Neupflanzungen ersetzt. Insgesamt befinden sich, abgesehen von den zwei o.g. Bäumen im Plangebiet rd. 26 weitere Bäume, bei denen es sich sämtlich um wenige Jahre alte Neupflanzungen handelt, die aufgrund ihrer Größe nicht unter den Schutz der Satzung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Hildesheim fallen. In dieser Planänderung werden 9 dieser, in jüngerer Vergangenheit angepflanzten Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Bei den weiteren 17 im Plangebiet befindlichen, nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäumen handelt es sich teilweise um Ersatzpflanzungen für ehemals zur Erhaltung festgesetzte und unter Satzungsschutz stehende Bäume. Für den Wegfall von 10 dieser Bäume ist daher nach Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Hildesheim auf Antrag und in Abstimmung mit dem Bereich Grün auf dem Klinikgelände ein wertgleicher Ersatz zu schaffen.

Insgesamt erfolgt somit ein Ausgleich des Eingriffs (beseitigte Bäume).

4.3 Immissionssituation

Mit dieser Planänderung erfolgen keine Änderungen in puncto Immissionsschutzanforderungen. Die Festsetzungen der Urfassung wurden übernommen. (siehe auch Kapitel 3.3)

5 Altlasten

Es bestehen keine konkreten Hinweise auf das Vorhanden sein von Altlasten. Es erfolgt jedoch folgender Hinweis:

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Kaserne sind mehrere Altlastenverdachtsflächen bzw. Flächen, die eine höhere Bodenbelastung aufweisen, vorhanden. Die genaue Lage der Flächen ist dem Bericht zur Umwelttechnischen Erkundung auf dem Grundstück der Ledebur-Kaserne Hildesheim von der Intergeo Augsburg GmbH, Augsburg, 2007, zu entnehmen.

Hinsichtlich des Umgangs mit Bodenmaterial ist Rücksprache mit der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde der Stadt Hildesheim zu halten.

6 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.03.2017
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.03.2017 -24.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.03.2017 -02.05.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.09.2017 -25.10.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18.09.2017 -23.10.2017

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

Hildesheim, den 06.11.2017

Im Auftrag

gez. Kraaz

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HO 305 „Klinikum“ beschlossen.

Hildesheim, den 21.12.2017

gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L.S.)

Anlage 1

Zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes HO 305 „Klinikum“.

Pflanzliste

X = gut geeignet

(X) = nur wenige, vereinzelte Exemplare verwenden

Arten (bot. Name)	(dt. Name)	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	Stellplatzbegrünung (auch in Arten und Sorten)	Fassadenbegrünung	Geschnittene Hecken	Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft	Bemerkung
Tab. A: Heimische Baumarten							
<u>1. Ordnung = Großbäume (20 - 40 m):</u>							
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X			X	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X			X	
Betula pendula	Birke	(X)				X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	(X)			X	(X)	
Quercus robur	Stieleiche	X	(X)			X	
Salix alba	Weißweide	(X)				(X)	
Tilia cordata	Winterlinde	X	(X)			X	
Ulmus carpinifolia	Feldulme	(X)				(X)	
<u>2. Ordnung = mittelgroße Bäume (12/15 - 20 m):</u>							
Acer campestre	Feldahorn	X	X		X	X	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	(X)				(X)	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X		X	X	
Prunus avium	Vogel- / Wildkirsche	X				X	
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)	X	(X)			X	
Ulmus laevis	Flatterulme	(X)				(X)	
<u>3. Ordnung = Kleinbäume (< 12/15 m):</u>							
Crataegus laevigata	zweiggriffliger Weißdorn	X					
Malus sylvestris	Wildapfel	(X)				(X)	
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	(X)				(X)	

Tab. B: Sonstige Baumarten							Nicht heimisch, aber städtisch
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie	(X)	(X)				
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	(X)					
Corylus colurna	Baumhasel	(X)	(X)				
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn	(X)	(X)				
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn	(X)	(X)				
Juglans regia	Walnuss	(X)					
Platanus acerifolia	Platane	(X)	(X)				
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche	(X)	(X)				
Sorbus torminalis	Elsbeere	(X)	(X)				
Tilia vulgaris	Holländische Linde	(X)	(X)				
Tilia vulgaris 'Pallida'	Kaiserlinde	(X)	(X)				
Tab. C: Heimische Straucharten							
<u>Großsträucher (3 - 5/7 m)</u>							
Cornus mas	Kornelkirsche	X			X	X	
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	X			X	X	
Corylus avellana	Haselnuss	X			X	X	
Crataegus laevigata	zweigiffliger Weißdorn	X			X	X	
Crataegus monogyna	eingiffliger Weißdorn	X			X	X	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X				X	
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster	X			X	X	
Rosa canina	Hundsrose	X				X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X				X	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	X				X	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	X				X	
<u>Normalsträucher (1,5 - 3 m)</u>							
Berberis vulgaris	gemeine Berberitze	X			X		
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	X				X	
Prunus spinosa	Schlehe	X				X	
Rubus fruticosus (aggr.)	gemeine Brombeere	X				X	
<u>Kleinsträucher (< 1,5 m)</u>							
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere	X				X	