



Stadt Hildesheim

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 294 UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HN 294 "LANGES FELD"

1. Allgemeines	2
1.1 Lage des Plangebiets	2
1.2 Vorhandene Nutzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2. Städtebauliche Zielsetzungen	2
3. Planinhalt	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
3.4 Maximale Höhen baulicher Anlagen	5
3.5 Verkehrsflächen	5
3.6 Erschließung	7
3.7 Öffentliche Grünflächen / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen	9
3.9 Anpflanzen von Bäumen	10
3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	10
4. Örtliche Bauvorschrift	12
4.1 Werbeanlagen	12
5. Auswirkungen auf die Umwelt	13
5.1 Grünordnerischer Fachbeitrag	13
5.2 Immissionsschutz	13
5.3 Altlasten und Kampfmittel	14
5.4 Archäologie	15
5.5 Seveso III – Richtlinie / Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG	15
6. Umweltbericht	16
7. Finanzielle Auswirkungen	17
8. Verfahren	17

Anlage: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 33 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Hildesheim und grenzt im Süden direkt an den Verkehrslandeplatz Hildesheim. Im Westen wird das Plangebiet zukünftig von der verlegten Bundesstraße 6 begrenzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet ist Teil des Projektes zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbeparks Nord.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Plangebiet wurden bislang landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Flächen des Geltungsbereichs als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan HN 294 „Langes Feld“ ist somit aus den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Hildesheim beabsichtigt gemeinsam mit der Gemeinde Giesen zwischen dem Stichkanal Hildesheim und der Bundesautobahn 7 den Interkommunalen Gewerbepark Nord zu errichten. Das Plangebiet ist Teil des geplanten Gewerbeparks und wird über die Baurat-Köhler-Straße und Elly-Beinhorn-Straße erschlossen. Es stellt somit einen Teil zur Realisierung des Interkommunalen Gewerbeparks Nord dar. Diese Entwicklungsabsichten werden für die Gemarkung Hildesheim durch den Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen bestätigt.

Infolge der guten Verkehrsanbindung und Nähe zur Bundesautobahn 7 mit der Anschlussstelle Hildesheim-Drispenstedt wurden vermehrt Anfragen zur Ansiedlung von großflächigen Logistikunternehmen für diesen Bereich gestellt. Aus diesem Grund wurden bereits in den benachbarten Bebauungsplänen 2. Änderung HN/DR 292 „Nordöstlich der Landebahn“ und HN/DR 293 „Lerchenkamp Ost“ große Grundstückseinheiten ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben zu schaffen. Dies soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan erfolgen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans HN / DR 292 „Nordöstlich des Landesplatzes“ wird in Teilen, durch den Bebauungsplan HN 294 „Langes Feld“ überlagert. Im Rahmen dieser neuen Planungen erfolgt gleichzeitig eine Aktualisierung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf die Überschneidung der Geltungsbereiche.

Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung folgend, werden die Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Laut § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie im Zusammenhang mit Produktions-, Service- und Dienstleistungen der Betriebe stehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf städtische Versorgungsbereiche entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt aus dem Jahr 2015 vermieden werden. Zugleich wird damit einem möglichen Verdrängungsprozess anderer gewerblicher Nutzungen vorgebeugt (siehe textliche Festsetzung § 1a).

Die Bauflächen für Gewerbebetriebe im Sinne des unter Kapitel 2 formulierten Planungsvorzuhalten, werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 1b). Aus städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten sind diese Nutzungen günstiger auf Flächen zu erlauben, die dichter am Stadtzentrum bzw. in Wohngebieten liegen. Weiterhin sollen die im Stadtgebiet nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vorrangig den Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen und nicht durch andere Nutzungen besetzt werden.

Unter Vergnügungsstätten handelt es sich allgemein um gewerbliche Nutzungen, die sich einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Die Bandbreite dessen, was unter dem Begriff Vergnügungsstätte zu verstehen ist, reicht von Spielhallen und Wettbüros, Diskotheken, Multiplexkinos, Billardclubs, Varietés und Hochzeitssäle bis hin zu Striplokalen und Swingerclubs. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten soll Störungen der hier angestrebten Gewerbenutzungen verhindern und so die angestrebte Nutzungsstruktur sichern und Image- und Attraktivitätseinbußen entgegenwirken.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Betrieb Varo Energy Tankstorage (Hafenstraße 40). Aufgrund der vorhandenen und betriebszugehörigen Tanklager fällt der Betrieb unter die Seveso III- Richtlinie. Der Betrieb ist demzufolge als Störfallbetrieb zu klassifizieren und löst einen Achtungsabstand aus, welcher Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs überlagert. In den Gewerbegebieten GE3 und GE4, demzufolge Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit hohem Publikumsverkehr und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Eine mögliche ausnahmsweise Zulässigkeit kann durch einen glaubwürdigen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen (siehe textliche Festsetzung § 1c).

Des Weiteren ergeht der Hinweis, dass für in den Gewerbegebieten GE3 und GE4, welche von einem pauschalen Achtungsabstand überlagert werden, generell im Rahmen der Bauantragsprüfung im Einzelfall zu prüfen ist, ob eine zu schützende Nutzung nach § 3 Abs. 5d BImSchG beantragt wird. Falls dies zu bejahen ist, muss von dem Antragsteller gutachterlich nachgewiesen werden, dass unter Beachtung der störfallspezifischen Faktoren des Störfallrisikos und der neu beantragten Nutzung, die erforderlichen angemessenen Abstände eingehalten werden (vgl. Kapitel 5.5).

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftlich

vorteilhafte Bebauungsdichte unter der Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch Nebenanlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie sind unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht. Des Weiteren dienen Grünflächen der Kühlung des Mikroklimas sowie der lokalen Durchgrünung, Gestaltung und Gliederung des Gebiets. Um nachhaltige Energieformen dennoch zu fördern, stehen die Dachflächen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung § 2 a).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet gemäß § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 2,4 festgesetzt, um eine gute bauliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Höhenbegrenzung reglementiert (siehe Kapitel 3.4 und textliche Festsetzung § 2 b).

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird so festgelegt, dass sie sowohl städtebaulichen als auch nutzungstechnischen Zielen Rechnung trägt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll den Gewerbetreibenden architektonischen Spielraum für den Bau von Gewerbehallen, technischen Anlagen, o.ä. eröffnen. Die abweichende Bauweise entspricht daher der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt (siehe textliche Festsetzung § 3).

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, wodurch für die Gebäude der anzusiedelnden Gewerbebetriebe eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist. Es wird ein Mindestabstand von 3 m mit den Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, um einen im Verhältnis zu ihrer Höhe angemessenen Abstand der Baukörper zur Straße zu gewährleisten und ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum sicherzustellen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Flächen für notwendige Grundstückszu- und Abfahrten (siehe textliche Festsetzung § 5).

Entlang der zukünftigen Bundesstraße 6 wird die Baugrenze in einem Abstand von 25 m festgesetzt, da in diesem Bereich die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden würden. Um hier einen ausreichenden Schutz vor einer Lärmbelastung zu erreichen, wird die Baugrenze entsprechend der errechneten Lärmpegelbereiche verschoben, sodass kein Konflikt mit schutzbedürftigen Nutzungen auftritt.¹

3.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da bereits durch die Baufelder eine großzügige Bebaubarkeit gegeben ist und auch hier ein Heranrücken dieser Anlagen an den Straßenraum vermieden werden soll (siehe textliche Festsetzung § 4).

¹ vgl. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan HN 294 „Langes Feld“ in Hildesheim, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 17.02.2023

3.4 Maximale Höhen baulicher Anlagen

Der Verkehrsflugplatz Hildesheim befindet sich in direkter Nachbarschaft und wird zurzeit im Sichtflugbetrieb angeflogen, jedoch soll die Möglichkeit für eine Nutzung des Flugplatzes im Instrumentenflugbetrieb offengehalten werden. Aufgrund dieser direkten Nähe zum Verkehrsflugplatz ist es sicherheitsbedingt notwendig, die maximalen Höhen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Festsetzungen entsprechen den Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb der Deutschen Flugsicherung. Mit den gestaffelten maximalen Baukörperhöhen zwischen 10 m und 16,5 m über Geländeniveau ist jedoch weiterhin eine ausreichende Ausnutzungsmöglichkeit für die Gewerbeflächen gegeben. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des maßgebenden Bezugspunktes der Landebahn des Flugplatzes, der bei 88.20 m über N.N. liegt (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung § 2).

Gleichzeitig werden durch die Höhenbegrenzung visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert und es bleibt dennoch eine ausreichende Ausnutzungsmöglichkeit für die Gewerbegebiete gegeben.

3.5 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird über die Elly-Beinhorn-Straße sowie die Planstraße E erschlossen. Im Norden schließt die Elly-Beinhorn-Straße an die vorhandene Baurat-Köhler-Straße an. Der bislang vorhandene Wendehammer im Norden des Plangebiets soll zurückgebaut werden, um eine geradlinige Fortführung der Elly-Beinhorn-Straße herstellen zu können.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird es zukünftig eine Anschlussstelle zur Bundesstraße 6 geben. Da die Herstellung der jeweiligen Anschlussstellen schrittweise erfolgen wird, wird eine befristete Errichtung von Wendeanlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB am jeweiligen Ende eines Bauabschnittes vorgesehen (siehe textliche Festsetzung § 6). Nach dem Weiterbau der Straße sind die Wendeanlagen zu entfernen, zu entsiegeln und entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung zu entwickeln.

Für die Planstraße E wird eine 6,50 m breite Fahrbahn vorgesehen, sowie auf beiden Seiten ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von je 2,50 m. Auf Parkplätze wird auf beiden Seiten verzichtet, da die gewonnenen Erfahrungen aus dem bereits erschlossenen Gewerbeteil zeigen, dass nur eine geringe Nachfrage für ein entsprechendes Angebot besteht und somit diese Flächen einer anderen Nutzung zur Verfügung gestellt werden können. Private Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf privaten Grundstücken herzustellen.

Die Neuorganisation des Straßenraumes entspricht dem Ziel eines schonenden Umganges mit Grund und Boden. Durch die Neuausrichtung der Flächennutzung können die bislang für Stellplätze verwendeten Flächen für die Entwässerung in Kombination mit der Anordnung von Straßenbäumen für eine angemessene Begrünung des Straßenraumes herangezogen werden. Die Entwässerung der Verkehrsflächen wird über ein Mulden-Rigolen-System erfolgen, welches sich mit einer Breite von 5,50 m an die Fahrbahn anschließt. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden einseitig in das Mulden-Rigolen-System integriert. In dem nicht versickerungsfähigen Bereich am westlichen Rand des Plangebiets wird das Wasser in einem Straßengraben gesammelt und in ein Versickerungsbecken geleitet.

Ebenfalls wurden bereits notwendige Aufweitungen an der Anschlussstelle zur zukünftigen Bundesstraße 6 berücksichtigt. Somit variieren die Straßenquerschnitte zwischen 20,50 m und 24,25 m. Auf Höhe des Versickerungsbeckens misst der Straßenquerschnitt 30 m. An dieser Stelle wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da das Becken nicht gequert werden kann. Der Straßenquerschnitt wird sowohl den Belangen des Radverkehrs

als auch den Belangen eines schonenden Umganges mit dem Grund und Boden gerecht und integriert den Ansatz eines nachhaltigen Entwässerungsmanagements.

Da sich sowohl im Rahmen der Straßenausführungsplanung, als auch bei der tatsächlichen Erstellung der Erschließungsstraße leichte Lage- und auch Höhenabweichungen zum bisherigen Planungsstand im Verhältnis zum vorhandenen Gelände ergeben können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Gelände der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche niveaugleich anzupassen ist (siehe textliche Festsetzung § 13).

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Gewerbeflächen nördlich des Flugplatzes Hildesheim wurde durch das Ingenieurbüro SHP aus Hannover eine Anpassung des im Jahr 2013 ebenfalls von SHP erarbeiteten Verkehrsgutachtens erstellt, um die Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf das vorhandene Straßennetz zu überprüfen.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung der Gewerbebetriebe im Plangebiet Langes Feld, die aktuell vorhandenen verkehrlichen Kapazitäten ausgeschöpft sind. Grundlage für die Beurteilung sind die Knotenströme für die Knotenpunkte Baurat-Köhler-Straße/ Lerchenkamp, Peiner Landstraße/ Lerchenkamp/ nordwestliche Rampe (Bundesstraße 494) und Peiner Landstraße/Ehrlicher Straße aus dem Verkehrsmodell. Eine Entwicklung über das Plangebiet Langes Feld hinaus ist nur möglich, wenn die Anschlussstelle zur Bundesstraße 6 bzw. der Anschluss an die Bundesautobahn 7 im Norden gewährleistet ist.

Zur Erläuterung wird im Gutachten ausgeführt, dass der Knotenpunkt Baurat-Köhler-Straße/ Lerchenkamp als Kreisverkehr die Verkehrsqualitätsstufe A aufweist, während sich der Knotenpunkt Peiner Landstraße/ Lerchenkamp/ nord-westliche Rampe (B 494), trotz der im Simulationsmodell hinterlegten Signalisierung, an der Leistungsfähigkeitsgrenze befindet. Grund hierfür ist der Linksabbieger in Richtung Bundesstraße 494, der eine Verlustzeit von 64 Sekunden (QSV D) aufweist. Aufgrund der derzeitigen unübersichtlichen Situation an der Kreuzung Lerchenkamp/Peiner Landstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit die Signalisierung der Zu- und Abfahrt dringend empfohlen. Der Knotenpunkt Peiner Landstraße/ Ehrlicherstraße weist die Verkehrsqualitätsstufe C auf. Der Linksabbiegestrom in die nördliche Knotenpunktausfahrt der Peiner Landstraße erhält eine maximale Freigabezeitverlängerung von 50 s anstatt 15 s (Bestand).

Bei einer Bebauung im Gewerbepark Nord ohne Durchbindung der Baurat-Köhler-Straße zur Bundesstraße 6 und ohne neue Anschlussstelle zur Bundesautobahn 7 kann ein Gesamtverkehrsaufkommen von 2.200 Fahrten im Quell- und Zielverkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Das entspricht etwa einer Entwicklungsfläche zwischen 30 und 40 ha zusätzlich zum derzeit bereits planungsrechtlich gesicherten Standort. Somit kann das Gewerbegebiet Langes Feld mit einer Größe von ca. 38 ha noch über das vorhandene Verkehrsnetz abgewickelt werden. Bei einer weiteren Bebauung wäre der Knotenpunkt Peiner Landstraße/Lerchenkamp/nordwestliche Rampe (Bundesstraße 494) trotz Signalisierung nicht mehr leistungsfähig, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht mehr über den Linksabbieger aus dem Lerchenkamp in Richtung Bundesstraße 494 leistungsfähig abgewickelt werden kann. Zudem wird der Rückstau auf der Rampe der Bundesstraße 494 immer größer, sodass Verkehrsbehinderungen auf der Bundesstraße 494 zu erwarten sind (vgl. Verkehrsuntersuchung „Gewerbepark Nord“ – Anpassung an die aktuellen Entwicklungen, SHP, 2017).

Die im Gutachten dargestellten Maßnahmen für die oben beschriebene Abwicklung des Verkehrs ohne Anbindung an die Bundesstraße 6 wurden bereits in der Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplan HN/DR 292 benannt (SHP, 2013). Diese werden im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes und in Abhängigkeit von der Flächenvermarktung vorangetrieben, um die im Gutachten betrachteten Knotenpunkte leistungsfähig zu

halten und die im Plangebiet entstehenden Verkehre abwickeln zu können. Bezüglich der vorgeschlagenen Signalisierung der Anschlussstelle an die Bundesstraße 494 (Kennedydamm) hat die Stadt Hildesheim in Gesprächen mit der hierfür zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) Einvernehmen zu den vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen hergestellt. Im Zuge der weiteren Umsetzung werden im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung die Modalitäten der Realisierung zwischen dem Land Niedersachsen und der Stadt Hildesheim geregelt.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch das Liniennetz des Stadtverkehrs Hildesheim erschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des benachbarten Bebauungsplanes HN/DR 292 und wird durch die Linie 17 des Stadtverkehrs angefahren. Nach Abstimmung mit der Stadtverkehr Hildesheim GmbH ist die Ausweitung der Linie denkbar, da sich mit der zunehmenden Gebietsentwicklung ein zusätzlicher Bedarf ergeben wird. Im Rahmen der Projektierung der Verkehrsanlagen sind die dafür notwendigen Haltestelleninfrastrukturen mit zu planen.

3.6 Erschließung

Die Versorgung mit Energie und Wasser erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI), die das Gebiet neu erschließt. Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen (siehe textliche Festsetzung § 7).

Die Verlegung der Leitungen wie auch der Kanäle für die Abwasserbeseitigung verläuft größtenteils innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Um eine der Hauptversorgungsleitungen ins Gebiet zu legen und das Schmutzwasserpumpwerk anzubinden, wird ein Korridor durch die südliche Gewerbegebietsfläche notwendig. Diese mit Leitungsrecht belegte Fläche ist von Bebauung freizuhalten, um jederzeit eine Zugänglichkeit gewährleisten zu können und wird daher durch Baugrenzen eingefasst. Für alle Trassen gilt, dass sie auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen sind, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren.

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge bereitgestellt werden. Daher ist es notwendig, zwei zusätzliche Flächen für Löschwasserbehälter von je 100 m³ Löschwasser vorzuhalten, um eine ausreichende Löschwasserversorgung des Gebiets zu gewährleisten. Es wird eine 200 m² große Fläche östlich des Schmutzwasserpumpwerks festgesetzt sowie eine 200 m² große Fläche westlich des Regenversickerungsbeckens im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Zur Sicherstellung der Brandschutzvorsorge der Gebäude ist ggf. der Bau von privaten unterirdischen Löschwasserbehältern vorzusehen. Diese sind in den Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Eine gesonderte Festsetzung oder Flächendarstellung in der Planzeichnung ist infolgedessen entbehrlich. Die Anlagen können bedarfsgerecht innerhalb der Baugebiete angeordnet werden.

Die Standorte der notwendigen Unterflurhydranten sind mit der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH abzustimmen. Die Standorte der Unterflurhydranten werden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden und sind somit nicht gesondert auszuweisen.

Schmutzwasser

Die im Gebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden mit Hilfe eines separaten Pumpwerks, welches am Geländetiefpunkt platziert wird, über eine Abwasserdruckrohrleitung unterhalb der Landebahn des Flugplatzes zum bestehenden Pumpwerk in der Dornier-

straße geleitet. Da das Schmutzwasserpumpwerk aus Gründen der Erreichbarkeit für Instandhaltungsmaßnahmen an der Erschließungsstraße platziert wird, muss eine Leitung durch die Gewerbefläche bis zum Flugplatz gelegt werden. Für diesen Bereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorger festgesetzt.

Die Vorflut für die Schmutzwassermengen bildet das bestehende Kanalnetz der Stadtentwässerung Hildesheim. Dieses ist als ausreichend leistungsfähig zu bewerten. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage der Stadtentwässerung Hildesheim. Die Ableitung des Abwassers im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren.

Niederschlagswasser

Im Vorfeld wurde ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet durchgeführt. In weiten Teilen der Gewerbeflächen ist der Boden versickerungsfähig, somit kann das Niederschlagswasser direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Durch geeignete Grundstückszuschnitte ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser aus den Bereichen, in denen keine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, in versickerungsfähige Bereiche geleitet wird. Durch die Versickerung im Plangebiet selbst, bleibt ein kleinräumiger Wasserkreislauf erhalten. Eine schadlose Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (siehe textliche Festsetzung § 8). Die öffentlichen Verkehrsflächen werden über ein Mulden-Rigolen-System entwässert. Die benötigten Versickerungsflächen und offenen Gräben werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

3.7 Öffentliche Grünflächen / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Stadtlandschaft in Hannover erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit naturschutzfachlichem oder artenschutzrechtlichem Hintergrund sowie Pflanzgebote werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag sowie die Angaben im Umweltbericht konkretisiert.

Die öffentlichen Grünflächen A 1 bis A 4 sind Teile eines Gesamtkonzeptes zur Durchgrünung des Gewerbepark Nord. Um eine Vernetzung der Grünzüge für den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, ist die Anlage von Fuß- und Radwegen wie auch von notwendigen Unterhaltungswegen zulässig.

Die Flächen A 1 bis A 4 dienen gleichzeitig der Kompensation für die durch die Bebauung und die Erschließung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Fläche A 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Fläche A 1 dient der Eingrünung des Gewerbegebietes am westlichen Rand, entlang der verlegten Bundesstraße 6. Vorgesehen ist die Pflanzung standortheimischer Gehölze sowie Bäume entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages und die dauerhafte Erhaltung dieser. Bei Abgang sind Gehölze sowie Bäume gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste zu verwenden (siehe textliche Festsetzung § 9a).

Fläche A 2 Naturnahe Parkanlage mit Gehölzbeständen

Im Osten des Plangebietes wird eine naturnahe Parkanlage angelegt. Es wird extensives Grünland in Verbindung mit gliedernden Gehölzinseln und Hecken entwickelt (siehe textliche Festsetzung § 9b). Die Anlage ist Teil des geplanten zentralen Grünzuges durch den Gewerbepark Nord. Neben seiner Funktion als Ausgleichsfläche für die durch die künftige Bebauung erfolgten Eingriffe in die Natur und Landschaft soll der Grünzug auch als Erholungs- und Freifläche für die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen dienen. Die genaue Lage

von möglichen Aufenthaltsflächen sowie von Fuß- und Radwegen wird im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung festgelegt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Innerhalb der Fläche A 2 befindet sich ebenfalls eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Fläche dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für das Rebhuhn und ist entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages zu pflegen und zu erhalten.

Weiterhin befindet sich in der Fläche A 2 eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im B-Plan HN/DR 292 „Nordöstlich des Landesplatzes“, 2. Änderung als Ausgleichsfläche A 4 (Pflanzstreifen bzw. Heckenpflanzung) festgesetzt ist. Sie ist gemäß den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages zur 2. Änderung des Bebauungsplans HN/DR 292 zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche dient in Teilen (3000 m²) zudem dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Bluthänfling. Da die Bebauungspläne an dieser Stelle überlagert werden und der HN 294 einen Teil des HN/DR 292 aufhebt, wird die Ausgleichsfläche an dieser Stelle in den HN 294 nachrichtlich übernommen.

Fläche A 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche A 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dient als visuelle Abgrenzung zum Verkehrslandeplatz und fördert die Einbettung ins Landschaftsbild. Auf der festgesetzten Fläche sind entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages Bäume und Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste zu verwenden (siehe textliche Festsetzung § 9c).

Fläche A 4 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche A 4 soll eine Eingrünung des Versickerungsbeckens vorgenommen werden. Um das Versickerungsbecken in das Landschaftsbild einbetten zu können, wird eine Bepflanzung entsprechende den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages umgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 9d).

3.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nicht alle Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe können innerhalb der Plangebietes realisiert werden. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls auf Flächen außerhalb des Plangebietes festgesetzt (Geltungsbereiche B und C).

Geltungsbereich B: Zur weiteren Kompensation für das Schutzgut Boden (10,57 ha) sowie zur Kompensation für den Verlust von 19 Revieren der Feldlerche steht eine 10,57 ha große Ackerfläche im Geltungsbereich B des Bebauungsplans zur Verfügung. Es handelt sich um eine ehemalige Domänefläche in der Innersteniederung, Gemarkung Marienburg, Flur 5, Flurstück 1/2. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Umwandlung der bisherigen intensiv genutzten Ackerfläche in Extensivgrünland mit regionstypischem Pflanzenbestand. Diese Fläche ist entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages zu pflegen und zu erhalten.

Geltungsbereich C: Zur Kompensation für den Verlust von Wald und Gehölzbeständen wird ein naturnaher Laubmischwald entwickelt. Dafür steht eine 0,49 ha große Fläche in der Gemarkung Sorsum am Finkenberg/Lerchenberg (Flur 14, Flurstück 126) zur Verfügung. Diese Fläche ist entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages zu pflegen und zu erhalten.

3.9 Anpflanzen von Bäumen

Über die öffentlichen Grünflächen hinaus, soll der Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz entsprechend, eine Durchgrünung des Gewerbegebietes gewährleistet werden. Daher ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrags anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung, Versiegelung und Leitungsquerungen etc. geschützt werden, um das Wachstum und die Erhaltung der Bäume nicht zu gefährden (siehe textliche Festsetzung § 11).

Ebenfalls aus kleinklimatischen und städtebaulichen Gründen wird eine Durchgrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Je 4 LKW- bzw. 6 PKW- Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (siehe textliche Festsetzung § 12). Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die nach § 11 anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Entlang der Planstraße E soll ebenfalls eine Durchgrünung des Gebiets gefördert werden indem entlang des Mulden-Rigolen-System Baumpflanzungen vorgesehen werden. Etwa alle 20 m sind standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrags anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Insgesamt umfasst dies 51 Bäume. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten, Mulden, etc.) abzustimmen (siehe textliche Festsetzung § 10).

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Den Grundsätzen der Bauleitplanung folgend, ist der Geräuschimmissionsschutz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen und in der städtebaulichen Entwicklung entsprechend zu würdigen. Um mögliche Lärmkonflikte erkennen und vermeiden zu können, wurde im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans HN 294 „Langes Feld“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass bestimmte Maßnahmen zum Schutz vor der Geräuschbelastung ergriffen werden müssen.

Lärmbelastung im Plangebiet

Es wurde errechnet, dass im Plangebiet teilweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm der zukünftigen Bundesstraße 6 zu erwarten sind (Westrand des Geltungsbereichs). Um eine Belastung in schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden, wurde die westliche Baugrenze entsprechend angepasst. Weiterhin zeigt das Gutachten, dass im Plangebiet keine Überschreitungen aufgrund von Gewerbelärm der umliegenden Betriebe zu erwarten sind.

Geräuschimmissionen ausgehend vom Plangebiet

Die Beurteilungspegel durch den plangegebenen Gewerbelärm wurden an den maßgeblich betroffenen Immissionsorten in der Umgebung der Gewerbeflächen berechnet. Bereits im Bestand tritt an drei der betrachteten Immissionsorte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf. Da noch keine detaillierten Angaben zu den geplanten Betrieben vorliegen, werden Flächenschallquellen mit einem für die umliegenden Gewerbegebiete typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angenommen. Diese Werte reizen nicht das Maximum aus, die schalltechnisch gemäß DIN 18005 in einem Gewerbegebiet möglich wären. Die Annahme beruht auf den schalltechnischen Nachweisen der bisher genehmigten Anlagen und den Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten. Mit der Umsetzung des Gewerbegebietes werden die Beurteilungspegel an diesen drei Immissi-

onsorten um maximal 0,10 dB(A) erhöht. Die Zusatzbelastung liegt demnach um etwa 15 – 20 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte und trägt damit nicht relevant zum bereits bestehenden Konflikt bei. Aufgrund der Immissionsvorbelastung ist für den nächtlichen Betrieb voraussichtlich mit starken Einschränkungen zu rechnen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist durch einen gutachterlichen Nachweis zu bestätigen, dass keine schädlichen Umwelteinflüsse auftreten. Gegebenenfalls sind die Betriebszeiten anzupassen und bauliche Lösungen zum Immissionsschutz zu finden².

Das geplante Gewerbegebiet wird auf den umliegenden Verkehrswegen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, welches zu höheren Verkehrslärmimmissionen an der umgebenden Bebauung führt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, wird der planinduzierte Verkehr über die Baurat-Köhler-Straße, den Lerchenkamp und schließlich die Bundesstraße 494 zur BAB 7 geführt. Perspektivisch wird sich diese Erschließungssituation ändern (B6-Verlegung bereits im Planfeststellungsverfahren, 3. BAB-Anschluss in Planung), die Verkehre werden verlagert und besser verteilt, sodass eine Verbesserung der Lärmsituation entlang der B 494 erreicht werden kann. Der Status Quo gebietet allerdings einen besonderen Fokus auf die Lärmsituation entlang der B 494 und des Zubringers, als maßgebliche Verkehrswege, zu legen. Hier muss zwischen der Bestandssituation und den tatsächlichen Auswirkungen des neu hinzukommenden Gewerbegebietes unterschieden werden: Bereits ohne die Umsetzung des Gewerbegebietes Langes Feld, kommt es an den betrachteten Immissionsorten zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Darüber hinaus ist zu erkennen, dass bereits in der Bestandssituation (Nullfall) teilweise die Grenze zur Gesundheitsgefährdung für den Beurteilungszeitraum Nacht überschritten wird. Sowohl mit dem angestrebten dritten Autobahnanschluss, der Verlegung der Bundesstraße 6 als auch mit der von der Stadt Hildesheim durchgeführten Lärmaktionsplanung wird eine Verbesserung der Immissions- und Verkehrsbelastung im Stadtgebiet beabsichtigt. Der zusätzliche Autobahnanschluss und die Änderung der Verkehrsführung der B6 tragen zur Entlastung des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes sowie der Anschlussstelle Drispengstedt bei. Durch die Ausarbeitung des Lärmaktionsplanes wird die Lärmsituation der gesamten Stadt beurteilt und es werden Maßnahmeschwerpunkte erstellt, die zu einer Verringerung der Lärmbelastung beitragen sollen. In der Lärmaktionsplanung wurde eine Geschwindigkeitsbegrenzung und Flüsterasphalt zur Reduzierung der Immissionen vorgeschlagen. Derzeit wird der Lärmaktionsplan aktualisiert.

Der neue Bebauungsplan HN 294 ist demnach nicht der Ursprung dieses Konfliktes, sondern die bereits über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegenden Immissionswerte werden in einem sehr geringen Umfang erhöht.

So wird durch das geplante Gewerbegebiet auf den erwähnten Verkehrswegen zwar ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt, jedoch führt dieser Prognose-Planfall lediglich dazu, dass die Beurteilungspegel an einigen Immissionsorten gering erhöht werden. Anhand der Prognose-Daten aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan³ lässt sich erkennen, dass sowohl der DTV als auch der Anteil des Schwerlastverkehrs um 0,21 bzw. 0,56 Prozentpunkte zunimmt (siehe hierzu Verkehrsgutachten SHP – Nachtrag Lärmtechnische Kennwerte, Tagwerte⁴). Es ist des Weiteren davon auszugehen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten eine solche Vermischung der von dem neuen Gewerbegebiet ausgehenden Verkehrsströme mit dem übrigen Verkehr auf der B 494 erfolgt, dass es an der erforderlichen Unterscheidbarkeit fehlt. Da der Lkw-Anteil nur geringfügig (<0,56 Prozentpunkte) steigt, fehlt

² vgl. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan HN 294 „Langes Feld“ in Hildesheim, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 17.02.2023

³ vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan HN 294 „Langes Feld“, SHP Ingenieure, 11.4.2022

⁴ vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan HN 294 „Langes Feld“ – Nachtrag Lärmtechnische Kennwerte, SHP Ingenieure, 05.01.2023

es an einer Abgrenzbarkeit des Mehrverkehrs. Dieser wird im allgemeinen Verkehrsaufkommen nicht mehr erkennbar in Erscheinung treten.

Um den Lärmkonflikt zu lösen, hat die Stadt Hildesheim die Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Bundesstraße 494 und dem entsprechenden Zubringer bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beantragt, der abschlägig beantwortet wurde. Es wird nun die Bezuschussung von Schallschutzfenstern als Konfliktlösung verfolgt. Hierfür soll ein weiterführendes Gutachten beauftragt werden, anhand dessen die betroffenen Fenster/Fassaden identifiziert werden. Danach können die betroffenen Anlieger eine Bezuschussung für den Einbau von Schallschutzfenstern bei der Stadt Hildesheim beantragen. Mit dieser Maßnahme kann der Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gewährleistet werden.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet, so dass der Regulierungsgrad nicht zu hoch angesetzt werden soll. Um jedoch im Hinblick auf das Ortsbild Einfluss nehmen zu können und unerwünschten gestalterischen Ausprägungen und Elemente auszuschließen wurde eine örtliche Bauvorschrift entwickelt.

Diese örtliche Bauvorschrift wurde analog zum benachbarten Bebauungsplan, der 2. Änderung HN / DR 292 „Nordöstlich des Landesplatzes“ konzipiert und um den Aspekt der Dachbegrünung im Sinne einer klimafreundlichen Entwicklung ergänzt.

4.1 Dachbegrünung

Im Plangebiet werden vorrangig große Gewerbehallen entstehen. Diese bieten mit ihren großen, meist flachen oder flachgeneigten Dachflächen viel Potenzial für eine extensive Begrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen. Deshalb wird in Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften eine Begrünung von Flachdächern und Garagen vorgeschrieben. Bei der Begrünung ist eine mindestens 10 cm dicke Substratschicht, auf der eine Saatmischung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. – FLL, DIN 18917 auszubringen ist, zu verwenden. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5g/qm. Damit wird sichergestellt, dass ein sowohl städtebaulich, als auch kleinklimatisch wirksamer Bewuchs entsteht. Mit dieser Vorschrift wird ebenfalls der von der Stadt Hildesheim beschlossenen Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz Rechnung getragen.

4.2 Werbeanlagen

Das Plangebiet soll nicht dem Handel dienen, sondern zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Betrieben der Logistikbranche. Um das Image des Gebietes nicht durch z.B. Großflächenwerbetafeln für Konsumprodukte zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen daher nur an der Stätte der Leistung zulässig. Mit den Festsetzungen ist eine ausreichende Sichtbarkeit der Betriebe von den Straßenverkehrsflächen aus gegeben. Eine Blendwirkung des Verkehrs durch Werbeanlagen ist im Sinne der Verkehrssicherheit auszuschließen. Werbeanlagen dürfen deshalb nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein. Im Hinblick auf das Ortsbild sind freistehende Werbeanlagen nur ab einem Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen zulässig und dürfen eine Höhe von max. 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen solcher Werbeanlagen darf 8 m² nicht überschreiten. Zudem sind Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie der öffentlichen Grünflächen unzulässig. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden (siehe örtliche Bauvorschriften 2 bis 5).

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Realisierung des Bebauungsplanes greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Über Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Kartierungen durchgeführt und ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) sowie ein Umweltbericht erstellt, die den Bestand an Flora und Fauna darstellen und Vorschläge zur Vermeidung sowie zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild machen.

Die aufgrund der Bestandserhebung und Bilanzierung im Grünordnerischen Fachbeitrag ermittelten notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können teilweise innerhalb des Plangebiets realisiert werden, müssen aber auch teilweise auf externen Flächen umgesetzt werden. Bei Realisierung der festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen.

Nähere Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zu den Ausgleichsmaßnahmen finden sich im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) zu diesem Bebauungsplan.

Die für den Ausgleich benötigten Flächen befinden sich bereits im Besitz der Stadt Hildesheim, so dass sie für diesen Zweck zur Verfügung stehen und gesichert sind.

Hinweise zum Artenschutz

Von der Realisierung des Bebauungsplanes sind Reviere der Feldlerche, des Rebhuhns und des Bluthänflings betroffen. Hierzu wurden im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages Kompensationsmaßnahmen erarbeitet, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind.

Auf Grundlage der voran- und nachgegangenen Kartiierungsergebnisse und den örtlichen Gegebenheiten, scheint das Plangebiet nicht attraktiv für den Feldhamster zu sein. Nähere Informationen hierzu können dem Grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten und die Schaffung einer Ausgleichsmaßnahme ist daher nicht erforderlich. Die Stadt Hildesheim hat sich dennoch dazu entschieden, zwei Flächen nördlich von Bavenstedt freiwillig hamsterfreundlich zu bewirtschaften. Ziel soll es sein, die Population des Feldhamsters in der Region zu fördern und dies in einem Bereich, welcher einen Zugang zur offenen Feldflur ermöglicht und somit optimale Bedingungen für die Besiedlung und Ausbreitung der Art bietet. Weiterhin können die Flächen als Vorsorge für den Fall genutzt werden, dass wider Erwarten vor Baufeldfreiräumung aufgrund der artspezifischen Mobilität des Feldhamsters, Individuen im Plangebiet vorkommen. Das Plangebiet wird vor Baubeginn auf ein Vorkommen des Feldhamsters überprüft.

Die Größe der freiwillig angelegten Fläche wurde in Anlehnung an den Leitfaden des NLWKN für Maßnahmen zur Schaffung bzw. Aufwertung von Hamsterlebensräumen im Verhältnis von 0,3 zu der betroffenen Grundfläche ermittelt. Aus einem ca. 4,8 ha großen Bereich resultiert somit ein Flächenbedarf von ca. 1,4 ha. Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Immissionsschutz

Die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet des Bebauungsplans HN 294 „Langes Feld“ zeigt, dass zum Teil Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der

DIN 18005 durch den Verkehrslärm zu erwarten sind. Mit Hilfe der in Kapitel 3.10 beschriebenen Maßnahmen können gesunde Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet jedoch erreicht werden. Aufgrund des Gewerbelärms aus den umliegenden Betrieben sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Für den untersuchten Fall einer vergleichsweise geringen gebietstypischen flächenbezogenen Schallleistung sind keine relevanten Geräuschimmissionen in der Umgebung zu erwarten. Die Annahme beruht auf den schalltechnischen Nachweisen der bisher genehmigten Anlagen sowie auf Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist durch einen gutachterlichen Nachweis zu bestätigen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

Der durch das Plangebiet erzeugte zusätzliche Verkehr führt an einigen Immissionsorten zu einer Erhöhung der Geräuschimmissionen. Unabhängig davon, wird an mehreren Immissionsorten die Grenze zur Gesundheitsgefährdung bereits ohne geplantes Gebiet überschritten. Anhand eines zusätzlichen Gutachtens werden die betroffenen Immissionsorte detailliert identifiziert.

Für die betroffenen Gebäude, an denen die Grenze zur Gesundheitsgefährdung künftig nachts überschritten wird, wird ein Zuschuss für den Einbau von Schallschutzfenstern an der der B 494 zugewandten Seite in Aussicht gestellt. Die nachgewiesenen betroffenen Anlieger können diesen Zuschuss dann bei der Stadt Hildesheim beantragen. Mit dieser Maßnahme kann ein Schutz vor gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen gewährleistet werden.

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Die Flächen werden nicht im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Sie wurden jedoch teilweise militärisch als Flugplatz und Depotflächen genutzt. Aufgrund dieser Nutzungen bestehen daher mehrere Verdachtsflächen.

Im Norden des Geltungsbereiches liegt eine ehemalige unterirdische Betankungsanlage (T5). Diese Anlage wurde bereits ausgegraben, weitestgehend abgerissen und die Tanks mit Flüssigboden verfüllt. Dieser Bereich ist bebaubar, bedarf aber vor Bebauung einem Tragfähigkeitsgutachten, um die Belastbarkeit zu ermitteln und ggf. Maßnahmen veranlassen zu können. Weiterhin befindet sich eine Teilfläche der Verdachtsfläche MD 2 (Ehemaliges Munitionsdepot) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Anlagen wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB dargestellt.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Plangebietes können für Teilbereiche weitere Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist daher baubegleitend darauf zu achten und bei Funden die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim einzuschalten.

Aufgrund vorhandener versiegelter Flächen konnten nicht alle Bereiche des Plangebietes sondiert werden, daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen des Plangebietes noch Bombenblindgänger vorhanden sein könnten. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung kann auch das Auffinden von Munition bzw. Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Bei jeglicher Baumaßnahme ist daher eine baubegleitende Kampfmittleräumung durchzuführen sowie der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

Hinsichtlich zukünftiger Bauungen ist zu beachten, dass aufgrund des inhomogenen Bodencharakters und der vorzufindenden Bodenschichten besondere Anforderungen an die

Gründung von Gebäuden zu stellen sein können. Entsprechende Baugrunduntersuchungen werden daher empfohlen.

5.4 Archäologie

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher dringend zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen. Sie wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

5.5 Seveso III – Richtlinie / Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG

Art 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, dafür Sorge zu tragen, dass „in ihren Politiken der Flächenausweisung (z.B. Bauleitplanung) oder Flächennutzung oder anderen einschlägigen Politiken sowie den Verfahren für die Durchführung dieser Politiken langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, -soweit möglich - Hauptverkehrswegen und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits, ein angemessener Abstand gewahrt bleibt und dass bei bestehenden Betrieben zusätzliche technische Maßnahmen nach Artikel 5 ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt kommt“.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demzufolge gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Trennungsgrundsatz), die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, hier öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz) (vgl. § 3 Abs. 5d BImSchG). Der sogenannte Trennungsgrundsatz wird vor allem durch die Einhaltung von Abständen erreicht und stellt für die Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive dar.

Der Trennungsgrundsatz kann vorrangig gewahrt werden, wenn ein gebotener Achtungsabstand mittels räumlicher Trennung zwischen den beiden konfligierenden Nutzen eingehalten wird. Der gebotene Achtungsabstand ist allerdings nach den Umständen des Einzelfalls zu bestimmen, da keine unionsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Bemessung oder Ermittlung der einzuhaltenden Sicherheitsabstände existieren.

Um der Bauleitplanung zur Umsetzung des § 50 BImSchG eine Arbeitshilfe für die Beurteilung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereich einerseits und schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG andererseits an die Hand zu geben, hat die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) den KAS-Leitfaden erarbeitet (KAS-18). Der KAS-Leitfaden unterscheidet zwischen Abständen mit und ohne Detailkenntnissen. Der Abstand ohne Detailkenntnisse, der sog. pauschale typisierte Achtungsabstand, wird nur anhand der vorhandenen Stoffe ermittelt, während der Abstand mit Detailkenntnissen auch die Anlagen spezifischen Faktoren umfasst (sog. angemessene Sicherheitsabstand).

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich der Betrieb Varo Energy Tankstorage (Hafenstraße 40). Aufgrund der vorhandenen und betriebszugehörigen Tanklager fällt der Betrieb unter die Seveso III- Richtlinie. Der Betrieb ist demzufolge als Störfallbetrieb zu klassifizieren und im Bebauungsplanverfahren zu thematisieren.

Um die Betroffenheit des Plangebiets zu prüfen, ist zunächst der für den Betrieb geltende angemessene Sicherheitsabstand zu ermitteln. Da ein angemessener Sicherheitsabstand für den Betrieb nicht bekannt ist, wird ein nach der KAS-18 bzw. KAS-32 zu ermittelnder pauschaler Achtungsabstand von 200 m herangezogen. Wegen fehlender Kenntnisse zum konkreten Standort der Tanklager auf dem Grundstück wird der Achtungsabstand ab der Grundstücksgrenze des Betriebs bemessen. Im Ergebnis werden Flächen im südwestlichen Bereich des Plangebiets von dem pauschalen Achtungsabstand überlagert.

Die Betroffenheit für das Plangebiet ergibt sich aus der angestrebten Art der baulichen Nutzung. Nach § 1 der textlichen Festsetzungen soll hier ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Gewerbegebiete zählen nicht generell zu den besonders empfindlichen Gebieten, bei denen ein Achtungsabstand zu den Störfallbetrieben eingehalten werden muss. Gleichwohl sind dort auch öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete bzw. Vorhaben zulässig, für die im Einzelfall eine besondere Schutzbedürftigkeit nach § 3 Abs. 5d BImSchG gilt.

Öffentlich genutzte Gebäude dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser). Ergänzend zu beachten sind: Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z. B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z. B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können (vgl. Arbeitshilfe Seveso-III-Richtlinie, Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, 2017).

Gewerbebetriebe können demzufolge dann zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z. B. bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht). Nach § 62 (1) NBauO wird eine publikumsintensive Nutzung mit der gleichzeitigen Nutzung von mehr als 100 Besucherinnen / Besuchern definiert.

Nach § 1a und b sind für das geplante Gewerbegebiet Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Einzelhandelsnutzungen bereits ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke sind allerdings allgemein zulässig, womit sich im Einzelfall eine weitere Schutzbedürftigkeit ergeben kann. Ergänzend zu beachten sind sonstige nach § 68 Abs. 5 Nr. 2 NBauO benannte zulässige Sonderbauten (siehe den Hinweis auf eine generelle Einzelfallbezogene Prüfung einer möglichen Betroffenheit im Rahmen der Bauantragsstellung).

In den Gewerbegebieten, welche von dem pauschalen Achtungsabstand überlagert werden (GE3 und GE4), sind demzufolge Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude mit einem hohen Publikumsverkehr und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Eine mögliche ausnahmsweise Zulässigkeit kann durch einen gutachterlichen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen (vgl. Kapitel 3.1 Art der baulichen Nutzung und textliche Festsetzung § 1c).

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist gemäß § 2 a BauGB in der Begründung im Kapitel „Um-

weltbericht“ darzulegen. Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten, diesem Umweltbericht zugrundeliegenden, Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplans. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht vom Büro Stadtlandschaft erstellt, der anliegend Teil der Begründung ist.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Entwicklung des Gewerbegebiets einhergehenden Kosten, die sich aus Kosten für den Grunderwerb, Planungskosten, Aufwendungen für notwendige Gutachten, Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für naturschutzrechtlichen Ausgleich zusammensetzen trägt die Stadt Hildesheim.

Durch den Verkauf der Gewerbeflächen an neue Nutzer soll dieser Betrag vollständig refinanziert werden.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	24.02.2016
Erweiterter Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	13.06.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	19.06.2018 - 21.07.2018
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	26.06.2018 - 23.07.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	04.10.2021 - 05.11.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	04.10.2021 - 05.11.2021
Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a (3) BauGB)	18.12.2023 - 22.01.2024
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	18.12.2023 - 22.01.2024

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

Hildesheim, den _14.12.2023_____

Im Auftrag

.....gez. Brouér.....
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 diese Begründung zum Bebauungsplan HN 294 und der örtlichen Bauvorschrift HN 294 „Langes Feld“ beschlossen.

Hildesheim, den 18.06.2024

Gez. Dr. Meyer

.....

(L.S.)

(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister