



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 145 „Lerchenkamp Nord“

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans HN 145 umfasst einen Teilbereich im Norden der seit 13.10.1999 rechtsverbindlichen Urfassung inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 2008. Die Änderungen betreffen die Festsetzung einer untergeordneten Verkehrsfläche, die künftig gewerblich genutzt werden soll und die daran anschließenden gewerblichen Bauflächen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Erörterung der Behörden und der Öffentlichkeit kann infolgedessen abgesehen werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Gewerbegebiet „Lerchenkamp Nord“ befindet sich im Hildesheimer Norden südlich des Verkehrslandeplatzes Hildesheim. Die genauen Grenzen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes HN 145, 3. Änderung festgesetzt. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 2,07 ha.

1.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes am Verkehrslandeplatz Hildesheim. Planungsrechtlich sind in der Ursprungsfassung eine öffentliche Verkehrsfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie gewerbliche Flächen als Industriegebiet festgesetzt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die überplanten Bereiche werden als Industriegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die ehemals festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird nicht mehr benötigt, da der Schwerpunkt der Entwicklung in diesem Bereich künftig vermehrt auf flugplatzaffinen, großflächigen Nutzungen liegen wird. Die Möglichkeit eine Unterteilung in kleinere, eigenständige Einheiten bzw. Parzellen ist damit entbehrlich.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen und Vorschriften

Die bestehenden Vorschriften des Ursprungsplanes und der 1. Änderung bleiben erhalten, soweit sie nicht durch die textlichen Festsetzungen Nummern 3 bis 6 und die Inhalte der Planzeichnung der 3. Änderung geändert werden.

Zu den weiter bestehenden Festsetzungen wird daher auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan und zur 1. Änderung verwiesen.

3.2 Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die neu festgesetzten Flächen werden analog zum Ursprungsplan inklusive der 1. Änderung als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 7,5 und maximal dreigeschossig festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche

Im Rahmen der Bearbeitung des Ursprungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um eine Kontingentierung der zulässigen Schallleistungspegel auf den Gewerbe- und Industrieflächen vornehmen zu können. Für die nunmehr gewerblich / industriell genutzte ehemalige Verkehrsfläche wird analog zum Ursprungsplan und entsprechend der schalltechnischen Untersuchung ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 db(a) am Tag und 55 db(a) in der Nacht festgesetzt.

3.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Pflanzstreifen (s. textl. Festsetzung Nr. 4) entlang der Dornierstraße wird über die bisher bestehende Verkehrsfläche fortgeführt, um ein einheitliches Bild der Grundstücke nach Außen zu erhalten.

3.2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die im Süden des Geltungsbereiches bereits bestehende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird um 3,5 m verbreitert, um den Wegfall der Pflanzgebote entlang der ehemaligen Stichstraße zu kompensieren. Die Fläche ist Bestandteil eines durchgängigen Ost-West-Grünzuges durch den Geltungsbereich des Ge-

samtplanes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ inkl. aller Änderungen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 entspricht dabei den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes.

3.2.5 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf die Höhe in Metern ü. N.N. festgesetzt, um die notwendigen Einflugkorridore für den Verkehrslandeplatz dauerhaft zu sichern. Bezugsgröße ist der Mittelpunkt der Landebahn mit 88,20 m über N.N. Die festgesetzten 103,20 m ü. N.N. entsprechen somit in etwa den im Ursprungsplan festgesetzten 15 m über gewachsener Geländeoberfläche. Durch den jetzt gewählten Höhenbezug zu Normal Null besteht künftig Planungssicherheit für die Flugkorridore, da im Gegensatz zur neuen Festsetzung die alte Bezugsgröße der gewachsenen Geländeoberfläche nicht immer eindeutig feststellbar ist.

3.2.6 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im Bereich der ehemaligen Verkehrsfläche parallel zur Dornierstraße weitergeführt, um eine durchgängige Baugrenze zu ermöglichen. Im Süden wird sie entsprechend der Verbreiterung des Grünstreifens (s. 3.2.4) um 3,5 m nach Norden verschoben.

4. Erschließung

Die Planänderungen haben keine wesentliche Auswirkung auf die Erschließung. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Dornierstraße.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Planverfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entscheiden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Urfassung des Bebauungsplans HN 145 wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag ausgearbeitet, dessen Vorgaben Eingang in die Festsetzungen des Ursprungsplanes gefunden haben. Das Grundkonzept der Ausgleichsplanung im Ursprungsbebauungsplan wird nicht berührt.

Das Plangebiet wird zurzeit gewerblich nicht genutzt.

Besondere Arten und Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Ebenso werden die Schutzgüter Wasserhaushalt, Landschaftsbild und Klima durch die Neuplanung nicht negativ beeinflusst.

Da wie unter 3.2.4 beschrieben, die bestehende Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in dem Maße verbreitert wird, wie der Pflanzstreifen entlang der ehemaligen Straßenverkehrsfläche entfällt, ist die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Zusätzliche Kompensationen sind nicht erforderlich.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB ist in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB nicht erforderlich.

6. Sonstige Planungsbelange

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Ursprungsplanes wurde durch das Gutachterbüro Bonk, Maire und Hoppmann aus Hannover eine schalltechnische Untersuchung erstellt und eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Die Festsetzungen der 3. Änderung entsprechen den Vorschlägen des Gutachtens. Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung wird damit sichergestellt.

Archäologie und Denkmalschutz

Die im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans HN 145 getroffenen Aussagen zur Denkmalpflege werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Das Auftreten archäologischer Funde kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Knochenbrand- und Aschekonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen - auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim angezeigt werden.

Altlasten

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung der Fläche wird das Plangebiet im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als uneingeschränkt altlastenrelevant geführt. In Teilbereichen liegen Bodenverunreinigungen vor, die einer gewerblichen Nutzung der Flächen jedoch nicht entgegenstehen. Grundsätzlich ist bei allen Bautätigkeiten auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Bei entsprechenden Auffälligkeiten ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim abzustimmen.

Bei der gekennzeichneten "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein könnte" handelt es sich um die Verdachtsfläche MD 4, einem ehemalige oberirdischen Betriebsstofflager. Da die Fläche gewerblich genutzt werden soll, besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf. Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sollten jedoch unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen.

Im Übrigen haben die im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans getroffenen Aussagen zu den Altlasten weiterhin Bestand.

Ver- und Entsorgung

Die Planänderung hat keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

7. Finanzielle Auswirkungen

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Hildesheim.


8. Verfahren

- | | |
|---|--------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | 05.12.2012 |
| • Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | 18.12.2012
21.01.2013 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | 17.12.2012
21.01.2013 |

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

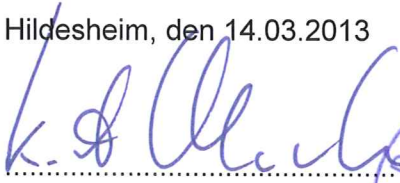
Hildesheim, den 28.01.2013

Im Auftrag


.....
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 11.03.2013 diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“ beschlossen.

Hildesheim, den 14.03.2013


.....
(Machens)
Oberbürgermeister

