



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 145 „Lerchenkamp Nord“

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans HN 145 umfasst einen nordöstlichen Teilbereich der seit 13.10.1999 rechtsverbindlichen Fassung 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. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereichs der Fassung inkl. der 1. Änderung. Die genauen Grenzen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes HN 145, 2. Änderung festgesetzt. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 1,15 ha.

Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des Verkehrslandeplatzes Hildesheim und wird heute partiell als Rollfeld genutzt. Die restlichen Flächen wurden als Rasen angelegt. Planungsrechtlich sind in der Ursprungsfassung eine öffentliche Verkehrsfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie gewerbliche Flächen als Industriegebiet festgesetzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen neuen 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 derzeit festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit angrenzenden Pflanzungen wird nicht benötigt und soll einer rein industriell- / gewerblichen Nutzung zugeführt werden, deren Schwerpunkt auf der Entwicklung flugplatzaffiner Nutzungen mit direktem Zugang zum Rollfeld liegt. Mit der Umplanung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dem Verkehrslandeplatz langfristig weitere Nutzungsoptionen zu eröffnen, aktuellen Flächenengpässen entgegenzuwirken und den Landeplatz als wichtiges Infrastrukturangebot vor allem im Hinblick auf Gewerbeansiedlungen dauerhaft für die Stadt zu sichern. So ist unter anderem der Bau eines neuen Flugzeughangars geplant, der nach den geltenden Festsetzungen nicht möglich ist. Die Möglichkeit eine Unterteilung in kleinere, eigenständige Einheiten bzw. Parzellen ist hingegen nicht mehr zielführend und die Straße 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 7 und die Inhalte der Planzeichnung der 2. 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, Baumassenzahl von 7,5 und maximal dreigeschossig festgesetzt.

3.2.3 Zulässige Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche

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

3.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Der 4 m breite Pflanzstreifen (s. textl. Festsetzung Nr. 4) entlang der Fokkerstraße auf den Industriegrundstücken wird fortgeführt, um entsprechend den städtebaulichen Zielen des Ursprungsplanes das Gewerbegebiet zu durchgrünen und die Betriebe gestalterisch ins Umfeld einzubetten. Um ein einheitliches Bild der Grundstücke nach Außen zu erhalten, wird der Pflanzstreifen über die Fokkerstraße hinaus entlang der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche ausgedehnt. Auch dient er als Ersatz für die wegfallenden Flächen entlang der bisher geplanten Stichstraße.

3.2.3 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 88,20m über N.N. Die festgesetzten 103,20m ü. N.N. entsprechen somit in etwa den im Ursprungsplan festgesetzten 15m 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.

3.2.4 Baugrenzen

Die östliche Baugrenze wird weiter nach Osten verschoben, um die Nutzung der bestehenden Betonplatte als tragfähigen Untergrund für Bauten optimal ausnutzen zu können.

4 Erschließung

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

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 Plangebiet wird zurzeit als Rollfeld und Rasenfläche für den Verkehrslandeplatz Hildesheim genutzt.

Durch die Umwandlung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken in rein gewerbliche Flächen, wird eine zusätzliche Fläche von ca. 500 m² versiegelt. Dies entspricht einem Flächenanteil von weniger als 0,1% in Bezug auf die Gesamtgröße des Gewerbegebiets Lerchenkamp Nord von 47,8 ha.

Im Vergleich der Pflanzgebote auf den Industriegrundstücken entlang der Verkehrsflächen neu und alt verbleibt ein Defizit von ca. 981 m². In Anbetracht der Tatsache, dass im Ursprungsplan diese Maßnahmen nur ein Aufwertungspotenzial von 0,5 Wertstufen bei gleicher Ausgangslage (Rollfeld, bzw. Rasenfläche) angerechnet wurde, kann dieser Wert halbiert werden. So verbleibt ein Restdefizit von 491 m². Dies entspricht einem Flächenanteil von weniger als 0,1% in Bezug auf die Gesamtgröße des Gewerbegebietes Lerchenkamp Nord.

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

Vor dem Hintergrund, dass im Ursprungsplan bereits eine Überkompensation von ca. 4,8% stattgefunden hat, den geringen Flächengrößen im Bezug auf die Gesamtplanung und der Tatsache, dass keine Grundzüge des Ausgleichskonzeptes der Ursprungsplanung berührt werden, wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als ausgeglichen angesehen. 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 nicht erforderlich.

6. Sonstige Planungsbelange

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Ursprungsplanes wurde durch das Gutachterbüro Bonk, Maire, Hoppmann aus Hannover eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Die Festsetzungen der 2. 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 Archäologie werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

Altlasten

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung der Fläche und der heutigen Nutzung als Flugplatz 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 abzustimmen.

Bei der gekennzeichneten "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" handelt es sich um die Verdachtsfläche T12, einer ehemaligen Flugfeldbetankungsanlage. 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. Die bestehenden Leitungen der Stadtentwässerung Hildesheim werden durch ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Sofern diese zustimmen, ist eine Überbauung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer, dem Vorhabenträger und dem Ver- bzw. Entsorgungsträger (zurzeit die Stadtentwässerung Hildesheim) notwendig, in denen die mögliche Durchführung von Wartungs-, Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten am öffentlichen Kanalnetz, erforderliche Grundbucheintragungen und ggfs. Kostenübernahmeerklärung bei notwendigen Kanalbauarbeiten usw. geklärt werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Hildesheim.

8. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 10.10.2011
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 25.10.2011
- 24.11.2011
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 20.10.2011
- 25.11.2011

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

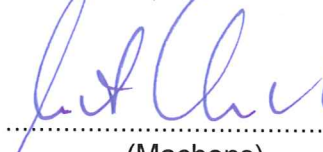
Hildesheim, den 02.01.2012

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“ beschlossen.

Hildesheim, den 07.03.2012


(Machens)
Oberbürgermeister

