



Stadt Hildesheim

## **Stadt Hildesheim**

# **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN / DR 292 „Nordöstlich des Landeplatzes“**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans HN / DR 292 umfasst einen südlichen und nördlichen Teilbereich der seit 19.12.2001 rechtsverbindlichen Urfassung. Die Änderungen betreffen die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen entlang der benachbarten Landebahn sowie die Festsetzungen der Lärmkontingente in den dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung als „Vereinfachtes 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 „Nordöstlich des Landeplatzes“ befindet sich im Hildesheimer Norden und liegt westlich der Bahnlinie Hildesheim-Lehrte sowie nördlich des Verkehrslandeplatzes Hildesheim. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst zwei Teilflächen des Geltungsbereichs der Urfassung, die südlich und nördlich der Landebahn liegen. Die genauen Grenzen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes HN / DR 292, 1. Änderung festgesetzt.

## **Vorhandene Nutzung**

Das nördlich der Landebahn liegende Gelände ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt. Die Baurat-Köhler-Straße als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes ist in einem ersten Teilabschnitt erstellt. Infolge dessen werden Großteile der Flächen südlich der Landebahn bereits gewerblich genutzt. Die Restflächen befinden sich in der Vermarktung.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Gewerbegrundstücke sind zum Teil in Privatbesitz oder gehören der Stadt Hildesheim. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Besitz der Stadt Hildesheim.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen neuen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird beibehalten. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Änderungen bzw. Ergänzungen beziehen sich auf Korrekturen im Sinne einer Optimierung der zulässigen Lärmkontingente für die Gewerbegebiete sowie der Sicherung von künftigen Nutzungsoptionen für den benachbarten Flugplatz.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Bestehende Festsetzungen und Vorschriften**

Neben der Ergänzung der textlichen Festsetzung gemäß Nr. 3 sowie der Planzeichnung dieser 1. Änderung, gelten die bestehenden Festsetzungen und Vorschriften der Urfassung des Bebauungsplans HN / DR 292 unverändert weiter.

Zu den weiter bestehenden Festsetzungen wird daher auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

### **3.2 Textliche Festsetzungen**

#### **3.2.1 Zulässige Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

Im Rahmen der Bearbeitung des benachbarten Bebauungsplanes HN / DR 293 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um eine Kontingentierung der zulässigen Schallpegelleistungspegel auf den dortigen Gewerbegrundstücken vornehmen zu können. Dabei hat sich herausgestellt, dass die zulässigen Kontingente maßgeblich von den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln im bestehenden Bebauungsplan HN / DR 292 abhängig sind. Um die im Bebauungsplan HN / DR 293 beabsichtigten Gewerbe- und Logistiknutzung realisieren zu können, ist daher eine Umverteilung der möglichen Lärmkontingente im bestehenden Plan HN / DR 292 notwendig. Dabei hat sich gezeigt, dass die im Ursprungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ( $L_{w'}$ ) von 62 db(a) tags (zwischen 6 und 22 Uhr) sowie 56 db(a) nachts (22-6 Uhr) je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im GE 1 und 70 db(a) tags/ 57 db(a) nachts im GE 2 für die dort beabsichtigten Gewerbenutzungen zu hoch bemessen sind und nicht voll ausgeschöpft würden. So liegt u.a. der Orientierungswert für Gewerbegebiete in den eingängigen technischen Regelwerken TA Lärm und der DIN 18005 bei 65 db(a) am Tag und 50 db(a) in der Nacht.

Aus diesem Grund werden die Nachtwerte für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 entsprechend der Orientierungswerte auf 50db (a) in der Nacht angepasst. Gleichzeitig ergibt sich für das GE 1 die Möglichkeit, die Tagwerte auf 65 db (a) zu erhöhen, ohne dass die benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund der Nähe zu benachbarten Wohnnutzungen wird der südliche Bereich des bisherigen GE 1 aufgeteilt und für das neu entstehende GE 1.2 ein zulässiger Schallleistungspegel ( $L_{w'}$ ) von 60 db(a) tags und 45 db(a) nachts pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Für das GE 2 und GI 2 wird ein Tagwert von 65 db(a) festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben der neuen städtebaulichen Rahmenplanung von 2009, die für direkt nördlich der Landebahn angrenzenden Gewerbeflächen eine Nutzung für Handwerksbetriebe und Dienstleistungen vorsieht. Für diese Nutzungen sind die festgesetzten Werte ausreichend.

#### **3.2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen**

Der Verkehrslandeplatz Hildesheim wird zurzeit im Sichtflugbetrieb angeflogen. Zur Freihaltung von An- und Abflugsektoren wurden bereits in der Ursprungsplanung die Höhen baulicher Anlagen im Umfeld der Landebahn festgesetzt. Um dem Flugplatz zukünftig bei Bedarf

die Möglichkeit eines Instrumentenanfluges (IFR) zu eröffnen, werden die Höhen baulicher Anlagen im Bereich der Landebahn an die Anforderungen des IFR angepasst.

Die gewählten Festsetzungen entsprechen den Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (Stand 02.11.2001) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Mit den gestaffelten maximalen Baukörperhöhen zwischen 5 und 15 m über Geländeniveau ist jedoch weiterhin eine ausreichende Ausnutzungsmöglichkeit für die Gewerbeflächen gegeben. Die Festsetzung erfolgt in Bezug auf die N.N-Höhe der Landebahn des Flugplatzes.

#### **4 Erschließung**

Die Planänderungen haben keine Auswirkung auf die Erschließung.

#### **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Realisierung des Bebauungsplans greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden. Als Grundlage hierfür wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Urfassung des Bebauungsplans HN / DR 292 ein grünordnerischer Fachbeitrag ausgearbeitet, an dem sich die Planung orientiert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keinen negativen Auswirkungen auf das Ergebnis des grünordnerischen Fachbeitrags, da keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden und die neuen Festsetzungen hinter denen des Ursprungsplanes zurückbleiben. Somit ist eine Neubilanzierung nicht notwendig und den Belangen von Natur und Umwelt wird in ausreichender Weise Rechnung getragen.

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 benachbarten Bebauungsplanes HN / DR 293 wurde durch das Büro GTA Hannover eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch das Plangebiet dieser 1. Änderung erfasst. Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung wird damit sichergestellt. Die Bewertung und Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2. Diese kann über den Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

##### **Archäologie und Denkmalschutz**

Die im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans HN / DR 292 getroffenen Aussagen zur Archäologie werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift nicht berührt und haben auch weiterhin Bestand.

##### **Altlasten**

Die im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans HN 292 / DR getroffenen Aussagen zu den Altlasten werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans und nicht berührt und haben auch weiterhin Bestand.

## Ver- und Entsorgung

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

## 7. Finanzielle Auswirkungen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Hildesheim.


## 8. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 28.03.2011
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 24.05.2011 bis 23.06.2011
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 26.05.2011 bis 30.06.2011

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

Hildesheim, den 04.07.2011


Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HN / DR 292 „Nordöstlich des Landeplatzes“ beschlossen.

Hildesheim, den 06.09.2011



(Machens)  
Oberbürgermeister

