



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DR 119 "Auf dem Scharlaken"

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	3
3. Planinhalt.....	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
3.2 Gliederung des Bebauungsplangebietes nach Lärmschutzaspekten	7
3.3 Verkehrsflächen	8
3.4 Erschließung	9
3.5 Grün- und Freiraumkonzept	9
3.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen	11
3.7 Werbeanlagen	11
4. Auswirkungen auf die Umwelt	12
4.1 Grünordnerischer Fachbeitrag / Umweltbericht.....	12
4.2 Immissionsschutz	13
4.3 Altlasten und Kampfmittel.....	18
4.4 Archäologie	20
5. Umweltbericht	20
6. Finanzielle Auswirkungen	20
7. Verfahren	20

Anlagen

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das ca. 16,8 ha große Plangebiet (Geltungsbereich A) liegt im Norden der Stadt Hildesheim im Ortsteil Drispengstedt. Es wird im Norden von der Straße Lerchenkamp sowie im Westen vom Hottelner Weg begrenzt. Die südlichen und östlichen Grenzen bilden der Wisselkamp und die Peiner Landstraße. Ergänzt wird dieser Bereich von zwei Flurstücken die sich, südlich an den Wisselkamp und östlich an den Hottelner Weg anschließen.

Der Geltungsbereich B liegt in der Domäne Marienburg innerhalb eines Verbundes von Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Hildesheims südlich des Louisgrabens.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich A liegt größtenteils auf dem Gebiet einer verfüllten und anschließend mit Müll und Bodenaushub aufgeschütteten Kiesabbaufläche. Im nördlichen Bereich befindet sich in einer ehemaligen Tennishalle eine Freizeitanlage mit Kinder-Indoorspielwelt, Kletterpark und Fitnesszentrum. Auf den Restflächen entstand eine 6-Platz-Golfanlage.

Seit 2010 wird im Südosten des Gebietes eine Mineralstoffdeponie verfüllt, die nach Süden hin erweitert werden soll. Hierzu wurden die bis 2013 bestehende Kleingartenanlage zwischenzeitlich geräumt und der vorzeitige Maßnahmenbeginn Juni 2014 durch das Gewerbeaufsichtsamt Hannover genehmigt.

Die Flächen südlich des Wisselkamp werden zurzeit als Brach- bzw. Gartenflächen genutzt, der Geltungsbereich B als landwirtschaftliche Ackerfläche.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zum Teil im Besitz der Stadt Hildesheim. Der überwiegende Teil der Restflächen befindet sich im Besitz des „Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds“, welche die Flächen an den Deponiebetreiber verpachtet haben. Die restlichen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Ursprünglich ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim als Grünfläche dargestellt, im nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung Sportanlage.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsintensivierung (s. a. Punkt 2, Städtebauliche Zielsetzungen) ist ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um das Gebiet städtebaulich neu ordnen und strukturieren zu können. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Das Plangebiet wird dort künftig als Sonderbaufläche S 7 „Sport und Freizeit“ sowie als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ bzw. „Parkanlage“ dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für diese Bereiche die Sondergebiete „SO 1 Freizeitpark“, „SO 2 Freizeitwohnen“ sowie die in den Deponiegenehmigungen nach der Verfüllung vorgesehenen Nachfolgenutzungen als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Golfanlage“ sowie öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Wildnisspielplatz“ fest.

Letztere wird im Zuge der Rekultivierung der Deponie als offene und öffentlich zugängliche Parkanlage gestaltet.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans DR 119 „Auf dem Scharlaken“ ist somit aus den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Erfassung des Bebauungsplanes sieht für den Geltungsbereich überwiegend die Anlage einer durchgängigen öffentlichen Parkanlage vor.

Im Südosten ist im Jahr 2010 vom Gewerbeaufsichtsamt Hannover die Errichtung einer Mineralstoffdeponie der Klasse DK O nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG, jetzt KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz) genehmigt worden. Im Jahr 2014 wurde eine Erhöhung der Anlage beim Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover angezeigt und dieser mit Bescheid vom 17.12.2014 zugestimmt. Mittlerweile ist in einem weiteren Verfahren eine Deponieerweiterung geplant. Nach Beendigung der Einlagerungsphase soll die Deponie abgedeckt werden. Als Nachfolgenutzung sind die Anlage von zusätzlichen Golfbahnen sowie die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Wildnisspielplatzes vorgesehen.

Gleichzeitig plant der Betreiber der Indoorspiel- und Kletterwelt sowie des Golfplatzes seinen Standort insbesondere im Bereich der Außenflächen neu aufzuteilen und zu ergänzen. Beabsichtigt sind unter anderem die Errichtung einer Paintballanlage, einer Bogenschießanlage, einer Kletteranlage und ggf. Übernachtungsmöglichkeiten. Die Golfplatznutzung soll umstrukturiert werden.

Somit besteht die Chance, für die bestehenden Freizeitangebote neue Entwicklungsoptionen zu eröffnen und den Standort als integrierten und innenstadtnahen Naherholungsstandort für die Stadt und darüberhinaus zu stärken.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsintensivierung und der nach Fachplanungsrecht neu entstehenden Deponien ist eine Änderung des bestehenden Bauplanungsrechtes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB notwendig, um das Gebiet städtebaulich neu ordnen und strukturieren zu können. Ziel ist es dabei auch, die künftigen Nutzungen entsprechend der Vorgaben aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Hildesheim in den übergeordneten Grünzug Nord-Ost zu integrieren.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit dem Betreiber der Indoorspielwelt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Löschwasserversorgung, die externe Ausgleichsfläche A 1 sowie das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden. Zur Sicherung der Ziele sieht der Vertrag hierfür u.a. die Eintragungen von Grunddienstbarkeiten und die Hinterlegung von Bürgschaften vor. Die gesicherte Löschwasserversorgung ist in den nachfolgenden (Bau-)Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem Ziel der Planung folgend wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Freizeitpark“ mit den Teilgebieten SO 1 (Aktive Freizeit) und SO 2 (Freizeitwohnen) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Sondergebiet „Freizeitpark“ alle Vorhaben und Anlagen die der Freizeitgestaltung in einem Freizeitpark dienen sowie ergänzende Dienstleistungen, die diese Aktivitäten fördern und unterstützen. Das Sondergebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der einzelnen Nutzungsarten in die Teilgebiete SO 1 (Aktive Freizeit) und SO 2 (Freizeitwohnen) gegliedert.

Sondergebiet SO 1 (Aktive Freizeit)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für weite Teile des Plangebietes gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet 1 (Aktive Freizeit) festgesetzt. Aufgrund der vorgefundenen stadträumlichen Situation erfolgt eine Untergliederung zwischen den Flächen für „Indoor-Nutzungen“ (SO 1.1) und den „Outdoor-Nutzungen“ (SO 1.2).

So soll eine bauliche Verdichtung mit Gebäuden nur innerhalb der Teilfläche SO 1.1 erfolgen, da diese bereits durch die bestehenden Gebäude vorgeprägt ist. Insofern ist es hier aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, Erweiterungsoptionen vorzusehen und den Fokus auf Indooraktivitäten zu setzen.

Dies umfasst die bereits in den vorhandenen Gebäuden ausgeübte Nutzung (Fitness, Indoorspielwelt) wie auch hinzutretende Nutzungen im Rahmen der konzeptionellen Erweiterung des Vorhabens. Zulässig sind vor allem Anlagen für Ballspiele, Fitness aller Art, Go-Cart, Hochseilgarten und sonstige Kletteraktivitäten wie Boulder/Freeclimb und Seilklettern, Tanz und zugehörige Gastronomie. Die Aufzählung ist beispielhaft und kann um Nutzungen, die einem Freizeitpark entsprechen, erweitert werden.

In Ergänzung der bereits ausgeübten Fitnessaktivitäten sind Einrichtungen für ambulante Rehabilitation, Prävention, Orthopädie zulässig, soweit sie dem Gesamtcharakter des Freizeitparks im Teilgebiet SO 1.1 hinsichtlich Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Hiermit wird dem allgemeinen Trend im Fitnesssektor Rechnung getragen, einen ganzheitlichen gesundheitlichen Ansatz zu wählen und neben bewegungsorientierten Freizeitaktivitäten ergänzend Rehamaßnahmen, Präventionskurse usw. anzubieten. Durch die Unterordnung wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter als Freizeitpark insgesamt gewahrt bleibt (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 1.1).

Darüberhinaus ist die Einrichtung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig, da der auch in den Abendstunden und an Wochenenden vorgesehene Betrieb des Freizeitparks als Gesamtanlage eine permanente Anwesenheit von Servicepersonal erfordert. Die Wohnung besitzt aufgrund des Gebietscharakters des Sondergebietes einen Schutzanspruch vergleichbar mit dem in einem Gewerbegebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet SO 1 werden großzügig mit Baugrenzen eingefasst, wodurch für die vorhandenen Nutzungen und Gebäude Entwicklungsoptionen eröffnet werden. Die Baugrenzen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten, wie z.B. Geländeversprüngen oder dem Verlauf der Druckwasserleitungen der Stadtentwässerung Hildesheim (SEHI), welche nicht überbaut werden dürfen (s.a. Nr. 3.3. Erschließung). Ebenso kann hierdurch ein ausreichender Abstand zur benachbarten Wohnbebauung sichergestellt werden. Für die sich zurzeit innerhalb der Baugrenzen befindenden Baumstandorte, die künftig entfallen, sind Ausgleichspflanzungen im Plangebiet vorgesehen (s.a. Anlage 1 Umweltbericht).

Im Teilgebiet SO 1.1 erfolgt aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohnnutzungen eine Untergliederung und Abstufung der Bauhöhen. Die Festsetzung ü. N.N. des nördlichen Teils ermöglichen maximale Bauhöhe von ca. 15 m, die des südlichen von ca. 13 m. Sie orientieren sich dabei einerseits an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden und andererseits an der Gesamthöhe der Deponieanlage. Gleichzeitig werden durch die Begrenzung visuelle

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert. Mit den festgesetzten max. Baukörperhöhen ist eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit für den Freizeitstandort gegeben.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt. Damit wird die Errichtung von Erweiterungsbauten der vorhandenen Betriebsstätte ermöglicht, die in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO eine Länge von über 50 m und somit die für den Gewerbetreibenden notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen gewährleistet (s.a. Textl. Festsetzungen Nr. 4).

Das Teilgebiet SO 1.2 bietet sich aufgrund der vorgefundenen Geländestruktur (Vegetation, Topographie etc.) für Outdooraktivitäten an. Zulässig sind daher Nutzungen die vorwiegend außerhalb von Gebäuden durchgeführt werden. Dies umfasst insbesondere Ballooning, Beach-Ball (Volleyball, Soccer, Handball), Freiflächen-Gymnastik jeder Art und Freiflächen-Spinning, Hochseilgarten und sonstige Kletteraktivitäten wie Boulder/Freeclimb und Seilklettern, Kinderspielplatz, Geo-Caching, Flying Fox bzw. Canopée, Cross-Jogging-Parcour, Laser-Game, Offpist-Golfen, Quadfahr-Parcour, Paintball und sonstige Taktikspiele sowie zugehörige Außengastronomie. Die Aufzählung ist beispielhaft und kann um Nutzungen die einem Freizeitpark im Outdoorbereich entsprechen erweitert werden.

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung, die eine Verdichtung mit Gebäuden im Teilgebiet SO 1.1 vorsieht und den Fokus im Teilgebiet SO 1.2 auf Outdooraktivitäten richtet, sind im letzteren nur bauliche Anlagen, wie z.B. umzäunte Paintballfelder, Kletteranlagen etc. zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist ausgeschlossen (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 1.2). Gleichzeitig soll durch diese bauliche Nutzungsabstufung die Freizeitanlage in den Landschaftsraum eingebunden werden, da diese Anlagen weniger starke Auswirkungen besitzen als Gebäude.

Davon ausgenommen sind die für den Betrieb der Outdoor-Freizeitanlagen erforderlichen Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Schutzhütten für die Besucher bzw. das Aufsichtspersonal. Die Größe der zulässigen Nebenanlagen wird mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² und einem Bruttorauminhalt von bis zu 90 m³ festgesetzt. Damit ordnen sich die (Neben-) Anlagen der Hauptnutzung und dem Landschaftsbild deutlich unter.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ü. N.N. erfolgt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Freizeitanlagen zu begrenzen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der vorgefundenen Topographie sowie den denkbaren Nutzungen.

Der überwiegende Teil wird mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 104 m ü.NN festgesetzt. Somit sind bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Bauhöhe von ca. 14 m über dem vorhandenen Gelände möglich. Trotz der in diesem Bereich vorhandenen Geländesprünge ist keine weitere Untergliederung vorgenommen worden, da die Bauhöhe für den Großteil der angedachten Outdooraktivitäten eine untergeordnete Rolle spielt (z.B. Beach-Ball, Quad-Parcours). Auch sind aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche für den Betreiber des Freizeitparks ausreichende Nutzungsoptionen für die geplanten Outdooraktivitäten gegeben.

Lediglich für eine Teilfläche im Nordosten des Teilgebietes SO 1.2 wird eine gesonderte Festsetzung getroffen, da diese im Westen bis zu einer Höhe von 108 m ü. N.N ansteigt. Infolgedessen sind dort bauliche Anlagen bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 110 m ü.NN zulässig, um z.B. Schutzeinrichtungen für einen Quadparcours zu ermöglichen. Durch die vorhandenen und zum Großteil zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen (vgl. Nr. 3.4 Grünflächen etc.) ist dennoch eine ausreichende Einbettung in das Landschaftsbild gegeben.

Auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet SO 1.2 wird verzichtet, um die Freizeitanlagen flexibel innerhalb der Fläche anordnen zu können.

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um eine großzügige Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen und es in den übergeordneten Grünzug Nord-Ost einzubinden. Aus demselben Grund wird die Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. ausgeschlossen (vgl. § 19 Abs. 4 BauGB und Textl. Festsetzung Nr. 11). Somit ist sichergestellt, dass mindestens 70 % der Flächen unversiegelt bleiben.

Auf eine unterschiedliche Festsetzung der Grundflächenzahl innerhalb der Teilflächen des SO 1 wird verzichtet, um im Sinne der planerischen Zurückhaltung eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Dabei ist davon auszugehen, dass sich bauliche Anlagen und versiegelte Flächen infolge der Vorprägung durch Gebäude sowie den Anschluss an den Lerchenkamp vorwiegend auf den Teilbereich SO 1.1 konzentrieren werden. Aufgrund der Gesamtgröße des Areals sind ausreichende Nutzungsmöglichkeiten für den Betreiber gegeben.

Der südöstliche Teil der Teilfläche SO 1.2 liegt bereits auf Flächen der Mineralstoffdeponie, die nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) genehmigt worden ist. Parallel zum Änderungsverfahren wurde deshalb ein Antrag zur Änderung der zulässigen Nachfolgenutzung nach der Verfüllung der Deponie durch den Betreiber bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (GAA Hannover) gestellt. Diesem wurde mit dem Genehmigungsbescheid vom 17.12.2014 entsprochen, so dass sich die Festsetzung als Sondergebiet Freizeit mit dem übergeordneten Fachplanungsrecht deckt. Bisher war für die betreffende Fläche eine Nachfolgenutzung als Golfanlage vorgesehen.

Sondergebiet SO 2 (Freizeitwohnen)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im östlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Sondergebietsfläche SO 1.1 (nördlich) und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfanlage gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet SO 2 (Freizeitwohnen) festgesetzt. Hier sollen kleinere Übernachtungsmöglichkeiten, wie z.B. in Blockhäusern, angeboten werden, die ausschließlich den Nutzern der Freizeitanlage zur Verfügung stehen. Die Lage und Abgrenzung des Sondergebietes wurde so gewählt, dass es zum einen von großzügigen und zusammenhängenden Grünstrukturen umgeben ist und zum anderen die Häuser gut in die vorgefundene Topographie eingebunden werden können, um das Sondergebiet landschaftlich in den übergeordneten Grünzug Nord-Ost einzubetten.

Die Festsetzung des Sondergebietes nach § 11 BauNVO ergibt sich aus der wesentlichen Unterscheidung zu den anderen Baugebieten nach den § 2 bis 10 der BauNVO. Eine Festsetzung gemäß § 10 BauNVO „Sondergebiete die der Erholung dienen“ kommt im vorliegenden Fall nicht infrage, da sich das Vorhaben aufgrund seines gewerblichen Charakters und des funktionalen Zusammenhangs mit dem Sondergebiet SO 1 und dessen aktiver Freizeitgestaltung deutlich von den in § 10 BauNVO geregelten Wochenend-, Ferienhaus- und Campingplatzgebieten unterscheidet.

So steht im Gegensatz zum vorliegenden Vorhaben, in Ferienhausgebieten eher der passiv vollzogene Regenerationsaspekt im Vordergrund.

Durch die Festsetzung eines Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO würde ebenfalls nicht deutlich, dass ausschließlich die gewerbliche Vermietung an Dritte beabsichtigt ist, da dort die Nutzung durch die Eigentümer zulässig ist.

Die Freizeitwohnanlage soll jedoch ausschließlich der gewerblichen Vermietung im Zusammenhang mit der angrenzenden Freizeitnutzungen im Sondergebiet SO 1 dienen (s.a. Textl. Festsetzung Nr.1.3).

Die Festsetzung der ausschließlich gewerblichen Nutzung stellt in Verbindung mit der festgesetzten Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Gebäude auf 30 m² sicher (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 1.3), dass eine Aufteilung in Wohnungseigentum bzw. eine Umwandlung in ein Wochenendhausgebiet bzw. dauerhaftes Wohnen nicht erfolgen kann.

Für das Sondergebiet SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, um eine großzügige Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen und es in den übergeordneten Grünzug Nord-Ost einzubinden. Aus demselben Grund wird die Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. ausgeschlossen (vgl. § 19 Abs. 4 BauGB und Textl. Festsetzung Nr. 12). Somit ist sichergestellt, dass mindestens 75 % der Flächen unversiegelt bleiben.

Um die Freizeitwohnanlage an das vorhandene unterschiedliche Geländeniveau anzupassen, wird das SO2 in die Teilflächen SO 2.1 und SO 2.2 differenziert. Die Aufteilung der Höhenbegrenzung orientiert sich dabei an einem bestehenden Geländesprung innerhalb des Sondergebietes. Die festgesetzten Bauhöhen gewährleisten eine stadtgestalterisch und bezogen auf das Landschaftsbild verträgliche Einbindung in das Geländeniveau. Die festgesetzten maximalen Bauhöhen von 96 m bzw. 104 m über N.N. gewährleisten eine Gesamtbauhöhe, die im Mittel eine Traufhöhe bzw. Oberkante von Gebäuden von ca. 8 m über dem vorgefundenen Geländeniveau ermöglicht. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschoss begrenzt, um zu vermeiden, dass die vorhandene Geländetopographie zu einer höheren Ausnutzung und Verdichtung führt. So wird die städtebaulich angestrebte ein- bis anderthalbgeschossige (EG plus ausgebautes Dachgeschoss) Bauweise sichergestellt. Auch sind nur Einzelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Struktur der baulichen Anlagen zu erreichen.

3.2 Gliederung des Bebauungsplangebietes nach Lärmschutzaspekten

Das Akustikbüro Göttingen hat in seiner schalltechnischen Untersuchung¹ die vorhandene Lärmbelastung und die durch die geplante Nutzung auftretenden Schallimmissionen in dem Gebiet dargestellt und deren Auswirkung auf schutzwürdige Nutzungen (z.B. Wohnen) in der Umgebung ermittelt. Daraus ergibt sich, dass die im Bauleitplanverfahren zu beachtenden Orientierungswerte eingehalten werden, wenn wie im Bebauungsplan erfolgt, die folgenden Emissionskontingente festgesetzt (s.a. Text. Festsetzung Nr. 2) werden:

<i>Emissionskontingente L_{EK} Tag/Nacht in dB(A)/m² in Richtung der Sektoren A bis G</i>							
<i>Teilfläche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
<i>SO 1 Montag bis Freitag</i>	56/36	58/39	63/45	60/48	64/59	64/48	62/43
<i>Teilfläche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
<i>SO 1 Samstag/Sonntag</i>	61/36	61/39	65/45	65/48	66/59	66/48	65/43

Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente ist ein ausreichender Schutz für die Wohnnutzung in den umliegenden Ortschaften gegeben (s.a. 4.2. Immissionsschutz). Der Nachweis erfolgt in den an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Genehmigungsverfahren der einzelnen Anlagenteile der Freizeitanlage.

¹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. DR 119, 8. Änderung der Stadt Hildesheim, Akustikbüro Göttingen, Oktober 2014

3.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehende Betriebsstätte am Lerchenkamp erschlossen. Die Erreichbarkeit des Standortes für den Radverkehr soll im Zuge der Planung verbessert werden.

Entlang des Lerchenkamps verläuft eine der Radwegehaupttrouten der Stadt Hildesheim. Um diese zukünftig entsprechend den geltenden Zielsetzungen und Vorgaben der Regelwerke (RAST 06 u. ERA) entwickeln zu können, ist eine separate Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgesehen. Mit einer für 2025 bei einem Teilausbau des Gewerbegebietes Nord zu erwartenden Verkehrszunahme und einem vergleichsweise hohen Schwerverkehrsanteil aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung im Umfeld sind die Grundlagen für eine separate Führung des Radverkehrs gegeben. Hiermit wird den Zielsetzungen des „Integrierten Verkehrsentwicklungsplanes 2025“ (IVEP) entsprochen, der eine Förderung des Radverkehrs vorsieht und den fahrradgerechten Ausbau von Haupt- und Nebenrouten vorsieht.

Infolgedessen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes HN 312 „Lerchenkamp Süd II“ Verkehrsflächen zur Anlage von selbstständig geführten Fuß- und Radwegen festgesetzt. Diese Festsetzung entlang des Lerchenkamps soll im Zuge der weiteren Entwicklung von Flächen sukzessive weitergeführt werden.

Konkret wird im Norden des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für den Fußverkehr festgesetzt, um eine selbständige Wegeführung zu ermöglichen. Der bisher bestehende gemeinsame Fuß- und Radweg entspricht nicht den gültigen Regelwerken und ist künftig für die reine Nutzung als Radweg vorgesehen. Am östlichen Ende dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der Fußweg auf vorhandenen öffentlichen Flächen fortgesetzt, die im heutigen Straßenland liegen.

Mit der Errichtung des vom Radweg getrennten Fußweges wird die Erschließungsqualität der angrenzenden Flächen insbesondere auch der im Bereich der Planänderung liegenden Vorhaben wesentlich verbessert.

Innerhalb der Verkehrsfläche wird ein 4,0 m breiter durchgängiger Grünstreifen vorgesehen, in dem die bestehende Baumreihe zum Erhalt festgesetzt wird (s.a. Text. Festsetzung Nr. 17).

Der geplante Straßenquerschnitt A ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die für die Nutzung der Sondergebietsflächen und privaten Grünflächen benötigten Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf dem privaten Betriebsgrundstück herzustellen.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet wird zurzeit nicht direkt durch das Liniennetz des Stadtverkehrs Hildesheim erschlossen. Die nächsten Haltestellen befinden sich jeweils etwa in 400 - 500 m Entfernung in der „Peiner Landstraße“ sowie „An der Scharlake“. Beide Bus-Linien verkehren nur selten. Mittelfristig ist eine verbesserte Anbindung denkbar, da sich im Zusammenhang mit den bereits begonnenen Gewerbegebietsentwicklungen „Lerchenkamp Süd“ und „Lerchenkamp Ost“ / „Nördlich des Landeplatzes“ und dem Ausbau des Freizeitstandortes ein zusätzlicher Bedarf ergeben wird.

3.4 Erschließung

Die Versorgung mit Energie und Wasser erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI) durch das bestehende Leitungsnetz im Lerchenkamp.

Gleiches gilt für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung durch die im Lerchenkamp liegenden Kanäle der Stadtentwässerung Hildesheim, an die das Plangebiet ebenfalls angeschlossen ist.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Druckwasserleitungen der Stadtentwässerung Hildesheim, über die der Ortsteil Drispensstedt entwässert wird sowie eine Stromleitung der Energieversorgung Hildesheim (EVI). Die Leitungstrassen werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in der Planzeichnung gesichert. Zusätzlich wird bestimmt, dass Veränderungen der Oberflächengestaltung der Trasse mit diesen abzustimmen sind. Hiermit soll verhindert werden, dass beispielsweise durch die Wurzelbildung von neuen Baumpflanzungen Schäden an den Leitungen entstehen können.

Mit dem bestehenden Trinkwassernetz kann nur für den vorderen Teil der Freizeitanlage Löschwasser in ausreichender Menge bereitgestellt werden.

Zur Sicherung der Brandschutzvorsorge ist daher der Bau von Löschwasserbehältern oder Hydranten im Plangebiet vorgesehen. Diese sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Eine gesonderte Festsetzung oder Flächendarstellung in der Planzeichnung ist infolgedessen entbehrlich. Die Anlagen können bedarfsgerecht innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 angeordnet werden.

3.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Grünzuges Nord-Ost der Stadt Hildesheim. Aus diesem Grund wurde das Vorhaben größtenteils in die bereits bestehenden Grünstrukturen eingepasst, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Darüberhinaus sind weitere Maßnahmen vorgesehen, um das Vorhaben verträglich in das Landschaftsbild einzupassen und den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren bzw. auszugleichen. Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan folgende Festlegungen:

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

Aufgrund Ihrer Größe und Gesamtbedeutung für das Gebiet werden die bereits vorhandenen Grünflächen (MF 1 u. 2) aus Ruderalflur und -gebüsch frischer bis feuchter Standorte sowie Birken- und Zitterpappel-Pionierwald als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigung jeglicher Art zu schützen.

Die Fläche A 1, ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes als Grünland mit Feldhecken, Ruderalflur und Obstbäumen zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 22). Sie dient als Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft, welche infolge der Festsetzung der Sondergebietsflächen im Plangebiet entstehen. Durch die unmittelbare Lage zum Wildnissspielplatz wird die wünschenswerte Biotopvernetzung zwischen den Bereichen gefördert und der Ausgleich erfolgt im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort. Aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 722 Werteinheiten (WE). Dieser kann später für den benötigten naturschutzfachlichen Ausgleich bei anderen Bauvorhaben oder Bebauungsplänen verwendet werden.

Die Fläche A 2 im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes, ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes aus der intensiven Ackerbewirtschaftung herauszunehmen und als Extensiv-Grünland zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 23). Sie dient als Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft, die infolge der Neuanlage des Fußweges entlang des Lerchenkamps entstehen werden und ist Bestandteil eines Biotopverbundes von Ausgleichsmaßnahmen in der Innerste Aue.

Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.

Am Lerchenkamp wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 11). Dieser Abstandsstreifen ist flächendeckend als private Grünfläche zu entwickeln bzw. zu erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Zurücktreten von baulichen Anlagen bzw. Stellplatzflächen vom Straßenraum erreicht. Zudem verhindert es das Entstehen von durchgehend versiegelten Flächen, die direkt an den Straßenraum angrenzen und für den Betrachter zusammen mit den Verkehrsflächen wie eine große versiegelte Fläche wirken. Notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig.

Aufgrund ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt und ihrer Funktion zur Einbettung des Freizeitparks in das Landschaftsbild werden die innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 liegenden Ruderalflächen zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die Ruderalflächen am Ostrand des Sondergebietes SO 1.1 in Nachbarschaft zur vorhandenen Kleingartenanlage sowie am Westrand des Plangebietes zum Hottelner Weg.

Die restlichen grünordnerischen Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden nur textlich und nicht zeichnerisch festgesetzt, um eine flexiblere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 11 und 12). Die räumliche Verortung und Sicherung erfolgt in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren der einzelnen Anlagenbestandteile des Freizeitparks.

Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwälle L 1 und L2 werden als private Grünflächen festgesetzt und sind zu begrünen (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 13 und 14). Um die benachbarte Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, wird die Bepflanzung des Lärmschutzwalles L 2 im Bereich der Wallkrone auf die Anlage einer Ruderalflur begrenzt. Aufkommende Gehölze sind zu beseitigen. Der Westteil des Lärmschutzwalles kann infolge der unter Nr. 4.2 (Immissionsschutz) aufgeführten Gründe alternativ als bauliche Anlage (Gebäude oder Wand) ausgeführt werden und ist daher nicht als Grünfläche festgesetzt worden.

Entsprechend den Planunterlagen zur erweiterten Plangenehmigung für die Mineralstoffdeponie vom 17.12.2014 durch das GAA Hannover wird für diesen Teilbereich als Nachfolgenutzung nach der Deponieverfüllung eine private Grünfläche, Zweckbestimmung Golfanlage festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche, Spielanlage

Entsprechend den Planunterlagen zur Plangenehmigung vom 13.01.2015 des GAA Hannover wird für die Erweiterung der Mineralstoffdeponie als Nachfolgenutzung nach der Verfüllung eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Sie steht der Öffentlichkeit allgemein zur Verfügung und soll dieser zur Erholung dienen.

Die beiden zuletzt genannten Grünflächen sind durch die Plangenehmigungen des Gewerbeaufsichtsamts Hannover bereits rechtlich gesichert worden. Hierdurch sind sie für den Bebauungsplan als überörtliche Fachplanung bindend und einer planerischen Abwägung im Bebauungsplanverfahren nicht zugänglich. Aus diesem Grund müssen die Auswirkungen dieser Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren rechtlich nicht mehr geprüft und begründet werden. Dies ist bereits durch das Gewerbeaufsichtsamt in dessen Plangenehmigungsverfahren abschließend erfolgt. Im Rahmen der Plangenehmigung ist ein städtebaulicher

Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hildesheim zu schließen, der die dauerhafte Pflege, Verkehrssicherungspflicht und Zugänglichkeit der Fläche für die Öffentlichkeit sichert. Der städtebauliche Vertrag sieht hierfür u.a. die Eintragungen von Grunddienstbarkeiten und Reallasten sowie den Nachweis von Haftpflichtversicherungen und Bürgschaften vor.

Die Nachfolgenutzungen werden im Bebauungsplan jedoch bestätigend übernommen, da sie sich mit dem städtebaulichen Ziel decken, das Areal als innerstädtischen Naherholungsstandort zu entwickeln und in den Grünzug Nord-Ost zu integrieren.

Eine Konkretisierung der getroffenen Festsetzungen ist im grünordnerischen Fachbeitrag, der in den Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert wurde, enthalten.

3.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hildesheim zu schützenden Baumstandorte sowie die im Grünordnerischen Fachbeitrag bzw. Umweltbericht zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung vorgeschlagenen Baumstandorte werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt (s.a. Text. Festsetzung Nr. 17 ff). Für entfallende Baumstandorte werden Ausgleichspflanzungen im Plangebiet vorgesehen (s.a. Anlage 1 Umweltbericht). Um diese flexibel gestalten zu können, dürfen die in der Planzeichnung vorgeschlagenen und dargestellten Standorte um bis zu 4 m variieren.

Darüberhinaus sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Plangebiet mindestens 65 neue Bäume zu pflanzen (s.a. Text. Festsetzung Nr. 21), die neben Ihrer Funktion für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auch zu einer Durchgrünung des Plangebietes beitragen soll.

Um über die festgesetzten Grünflächen hinaus eine Auflockerung der Parkplatzflächen zu gewährleisten, ist je angefangene 8 PKW- Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich ist je zwei Stellplatzreihen mindestens ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Bäume können auf die insgesamt anzupflanzenden Bäume im Plangebiet So 1 und SO 2 angerechnet werden und sind dementsprechend im Umweltbericht bilanziert worden.

Eine Konkretisierung der Festsetzungen ist im grünordnerischen Fachbeitrag, der in den Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert wurde, enthalten.

3.7 Werbeanlagen

Im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld und Ortsbild werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. So 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 dürfen 8 m² nicht überschreiten. Zudem sind Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie der öffentlichen Grünflächen unzulässig. Hierdurch sollen zusätzliche, negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild vermieden werden. Mit den Festsetzungen ist eine ausreichende Sichtbarkeit der Betriebe von den Straßenverkehrsflächen aus gegeben.

Um das Image des Gebietes nicht durch z.B. Großflächenwerbetafeln für Konsumprodukte zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen ferner nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Somit wird die begonnene Entwicklung des benachbarten und zurzeit in der Entwicklung befindlichen Gewerbegebietes „Lerchenkamp Süd“ (Bebauungsplan HN 312) weitergeführt. Dieses eignet sich durch seine Lagegunst und Einbettung in die großzügigen Grünstrukturen

der benachbarten Gewerbegebiete besonders für Betriebe, die sich qualitativ zu den Verkehrswegen hin präsentieren wollen und müssen. Das städtebauliche Umfeld ist deshalb von besonderer Bedeutung. Infolgedessen wurden Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um einer unkoordinierten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Eine Blendwirkung des Verkehrs durch Werbeanlagen ist im Sinne der Verkehrssicherheit auszuschließen. Werbeanlagen dürfen deshalb nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Grünordnerischer Fachbeitrag / Umweltbericht

Die Realisierung des Bebauungsplanes greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) direkt in den Umweltbericht integriert. Der Bestand wurde kartiert und Vorschläge zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemacht, die in den Bebauungsplan integriert wurden. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Im Hinblick auf den im Verfahren zu beachtenden Artenschutz wurden zusätzlich zu den bereits bestehenden Kartierungen, 3 Kartierungsgänge im Jahr 2014 durchgeführt.

Es liegen aus früheren Jahren Fundangaben über das Vorkommen der gefährdeten Nachtigall vor. Diese wurden durch die Kartierungen 2014 mit einem Brutverdacht und zwei Brutfeststellungen bestätigt.

Der Brutverdacht liegt in Bereichen des dichten Gehölzbewuchses im Nordwesten des Plangebiets. Diese Vegetationsstrukturen werden in ihrer Struktur erhalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die beiden Brutzeitfeststellungen liegen in Gehölzbereichen südlich und östlich der bestehenden Halle, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Es ist bekannt, dass die Nachtigall häufig in der Nähe stark befahrener Straßen Brutreviere hat. Es ist unsicher, wie sie im weiteren Betrieb des Freizeitparks auf die andersartigen, durch die B-Plan Änderung im Nahbereich anstatt des bisherigen Golfsports möglichen Freizeitaktivitäten reagieren. Eine etwaige Aufgabe der Brutreviere kann nicht mit der nötigen Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Bereich der beiden nicht im B-Plan festgesetzten Gehölzflächen sind bei einer Betriebserweiterung ebenfalls Auswirkungen auf diese Tierart zu erwarten. Diese Eingriffe sind am Eingriffsort bzw. seiner unmittelbaren Umgebung auszugleichen. Im B-Plan werden daher neue Gehölzflächen, die sich positiv auf die Tierartenwelt auswirken, festgesetzt.

Gleiches gilt für das Vorkommen des gefährdeten Grünspechts südlich der Altablagerung 3.

Um die oben beschriebene Prognoseunsicherheiten für die Nachtigall und den Grünspecht auch im Hinblick auf den Erfolg von notwendig werdende Ersatzstandorte aufzufangen, soll im Betrieb des Freizeitparks ein faunistisches Monitoring der beiden Arten betrieben werden (vgl. Kapitel 2.3.5 Umweltbericht).

Ferner wurde ein Brutplatz des nicht gefährdeten Mäusebussards festgestellt, dessen Gehölzbereich südlich des Sondergebietes SO 2 (Freizeitwohnen) ebenfalls zum Erhalt festgesetzt wird. Gleiches gilt für die im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens mitgeteilten Erdkrötenverdachtsflächen. Diese konnten im Rahmen der Kartierungen nicht bestätigt werden. Ihr Lebensraum im Nordwesten (Fläche MF 1) bleibt jedoch erhalten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Heuschreckenkartierung hat keine Ergebnisse zu gefährdeten Arten ergeben.

Die aufgrund der Bestandserhebung und Bilanzierung im Grünordnerischen Fachbeitrag ermittelten notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Aus diesem Grund soll die im Geltungsbereich B liegende 0,16 ha große Ackerfläche A 2 zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt werden.

Die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches A werden den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich B, der Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Der Überschuss von 722 WE bzw. 15 % aus der Ausgleichsfläche A 1 (s.a. 3.5 Grünkonzept) kann für spätere Vorhaben verwendet 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, zu den Ausgleichsmaßnahmen und zum Monitoring sind dem Umweltbericht der als Anlage 1 der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

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.

4.2 Immissionsschutz

Im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung waren die Auswirkungen der geplanten Freizeitanlage auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Friedhof, geplanter Wildnisspielfeld etc.) sowie die Gebietsverträglichkeit des geplanten Freizeitwohnens zu prüfen.

Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Akustikbüro Göttingen erstellt. Im Rahmen der Bearbeitung war unter anderem die Fragestellung zu klären, ob die geplanten bzw. möglichen Freizeitnutzungen Paintball und Beachvolleyball nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung oder nach der Freizeitlärmrichtlinie Niedersachsen zu beurteilen sind.

Aus den nachfolgenden Gründen ist Letztere anzuwenden²:

„Gerade die Aktivitätsbereiche Beachvolleyball und Paintball zählen zu den Freizeit-, nicht zu den Sportanlagen im Rechtssinne. Beachvolleyballanlagen sind von den Verwaltungsgerichten bereits wiederholt als Freizeitanlage eingestuft worden (z.B. VG Aachen, Urteil vom 28.12.2006, 6 K 2727/05; VG Chemnitz, Beschluss vom 18.08.2004, 3 K 872/04; beide Entscheidungen zustimmend zitiert von Ketteler, Die Beurteilung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen, DVBl 2008, 220, 222). Paintballanlagen sieht die juristische Literatur ausdrücklich als Freizeitanlagen an (Reidt/Schiller Landmann-Rohmer, Stand 01. August 2013, Rn 32 zu § 1 der 18. BImSchV). Beide Aktivitätsbereiche dienen -

² Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. DR 119, 8. Änderung der Stadt Hildesheim, Akustikbüro Göttingen, Oktober 2014

wie dies für Freizeitanlagen in Abgrenzung zu Sportanlagen kennzeichnend ist - der Gestaltung der Freizeit, nicht aber der Sportausübung, insbesondere nicht der Wettkampfsportausübung. Sie werden von den einzelnen Besuchern nicht regelmäßig (feste Übungs- und Wettkampfzeiten) aufgesucht, sondern nur gelegentlich zur Freizeitgestaltung. Es überwiegt der Spaßcharakter, nicht das Wettkampf- bzw. Leistungsstreben. Es gibt nur rudimentäre Regeln/Organisationsformen. Der Erlebnischarakter steht im Vordergrund.

Beim Beachvolleyball geht es um ein „Austoben im Sand“, beim Paintball geht es um ein letztlich spielerisches „Sich-jagen“. Im Mittelpunkt gerade dieser Freizeitaktivitäten steht die körperliche Aktivität im Sinne der Spielidee/des Freizeitspaßes, nicht des Sports; aktiv sind „Fun-Spieler“ im Gegensatz zu leistungsbezogenen Spielern („Turnier-Spieler“).

Dies gilt allemal im Zusammenklang der Gesamtanlage mit den Nutzungen gem. Abs. 1. Zwar treffen auch hier in der Regel - ausgenommen der Teilbereich ... - zwei „Mannschaften“ aufeinander. Diese sind indessen keine dauerhaften/homogenen Mannschaften, sondern finden sich anlässlich des Besuchs der Freizeitanlage zusammen, um verschiedenen Freizeitaktivitäten, hier dem Beachvolleyball-Spielen bzw. dem Paintball-Spielen nachzugehen. Wettkampfsport findet nicht statt.

Beachvolleyballbetrieb und Paintballbetrieb sind am ehesten einem Aktiv-Spielplatz vergleichbar; sie ähneln ansonsten den Einrichtungen in Freizeit und Vergnügungsparks, wie die Freizeitlärm-Richtlinie ausdrücklich als Regelbeispiele für die Freizeitanlagen aufführen. Ähnliche Anlagen werden deshalb auch von Gutachtern/Verwaltungsbehörden dementsprechend (Freizeitanlagen) eingestuft (vgl. z.B. das Gutachten 2012 1363 der Schallgutachter Dr. Szymanski & Partner aus Stolberg für eine Paintballanlage in Ahlen).

Diese Zuordnung erweist sich zumal in Anbetracht des Umstands als richtig, dass sich der Verordnungsgeber bei Erlass der SportanlagenlärmschutzVO am Leitbild einer Sportanlage orientiert hat, die dem Vereinssport, Schulsport oder vergleichbar organisiertem Freizeitsport dient, was unter anderem die Anforderung an Lautsprecheranlagen und ähnliche technische Einrichtungen, die Vorkehrungen zur Minderung des von Zuschauern verursachten Lärms belegen, die sich auf unorganisierte, ohne nennenswerte Beteiligung von Zuschauern oder Sportaufsicht stattfindende körperlich-spielerische Aktivitäten nicht übertragen lassen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.02.2003, 7 B 88.02). Freizeitsportliche Aktivitäten sind damit nicht auf Sportanlagen verwiesen, die nicht dem sich aus der SportanlagenlärmschutzV ergebenden Leitbild einer Sportanlage entsprechen (vgl. auch OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11.11.2010, OVG 11 B 24.08). „Sportlärm“ ist danach auch nach einer Verlautbarung der Fachgruppe der Deutschen Gesellschaft für Akustik (DEGA) nur der Lärm, der durch den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden, ausgeht; er ist vom Lärm von Freizeitanlagen, auch wenn dort sportliche Aktivitäten entfaltet werden, abzugrenzen. Es ist gerade auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass die 18. BImSchV nicht sämtliche Erscheinungsformen körperlichspielerischer Aktivität umfasst (BVerwG, Beschluss vom 11.02.2003, 7 B 88.02), sondern nur solche, bei denen eine für Sportanlagen typische sportübliche Organisation des Betriebs der Anlage gegeben ist (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 08.12.1999, 7 A 11469/98: „Der Anwendungsbereich der 18. BImSchV ist in § 1 dahin eingeschränkt, dass sie ‚zum Zwecke der Sportausübung‘ betrieben werden müssen. In der amtlichen Begründung heißt es insoweit ..., dass davon freizeitsportliche Aktivitäten zu unterscheiden sind.“); nach einem Urteil des VGH BW vom 27.09.2004, 3 S 1719/03, muss die Organisation dabei auf Wettkampfsport und/oder jedenfalls die körperliche Ertüchtigung zielen. An beidem fehlt es hier. Ein Indiz dafür, dass weder Beachvolleyball noch Paintball im Rahmen der festgesetzten Freizeitanlage zu den Sportanlagen rechnen, sind weiter die Umstände, dass

- gerade auch diese Aktivitäten nicht von Sportorganisationen im Sinne

*des Sportförderrechts (NSportFG bzw. NSportFVO) ausgeübt werden,
- dementsprechend diese Aktivitäten in der Freizeitanlage auch nicht im
Sinne der vorgenannten Vorschriften gefördert werden.“*

Um reine Sportnutzungen künftig auszuschließen, bezieht sich die Textliche Festsetzung Nr. 1 klarstellend auf die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Niedersachsen.

Im Schalltechnischen Gutachten wurde zunächst eine mögliche Betriebssituation mit einer Paintball- und Quadanlage im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes überprüft. Anschließend erfolgte eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691, um später eine flexiblere Ausgestaltung der Anlage zu ermöglichen und nicht dauerhaft auf die oben beschriebene Anlagenkonfiguration beschränkt zu bleiben. Gleichzeitig werden mit den Kontingenten die möglichen Schallemissionen für den Betrieb begrenzt und so der Immissionsschutz der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes sichergestellt.

Im Vorfeld wurden umfangreiche Messungen am Standort mit den infrage kommenden Quadfahrzeugen und Paintballmarkierern vorgenommen, um die Schallprognoseberechnungen möglichst realitätsnah durchzuführen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Beispielhaft geprüfte Betriebssituation:

Es zeigt sich anhand der exemplarisch geprüften Betriebssituation, dass der Immissionsschutz für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wie auch für den im Süden geplanten Wildnisspielplatz sichergestellt ist. Somit ist grundsätzlich eine angemessene Nutzung des Freizeitparks möglich.

Der am stärksten betroffene Immissionsort ist das Wohnhaus in der Peiner Landstraße 171. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung würde hier zukünftig der für allgemeine Wohngebiete geltende Tag-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ausgeschöpft werden. Bei anderen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets ist dies nicht der Fall.

Bei den Berechnungen wurde die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 4 m über Gelände westlich der geplanten Paintballanlage und mit einer Höhe von 10 m östlich der geplanten Quadanlage zugrundegelegt. Hierfür werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 die Flächen L1 und L2 zur Anlage von Schallschutzwällen mit den vom Gutachter empfohlenen Höhen der Wallkrone im Bebauungsplan festgesetzt (s.a. Text. Festsetzung Nr. 13 und 14).

Die Fläche L2 überlagert sich in Randbereichen mit der Sondergebietsteilfläche SO 1.1. Hiermit soll es im Sinne einer flexiblen Grundstücksnutzung ermöglicht werden, alternativ zur Wallanlage in diesem Bereich auch bauliche Anlagen oder Gebäude zuzulassen, sofern die Wirksamkeit der Maßnahme selbst weiterhin erfüllt bleibt.

Emissionskontingentierung Sondergebiet SO 1 (Aktive Freizeit)

Es erfolgte eine Emissionskontingentierung, durch die eine Gliederung der Sonderbaufläche SO 1 nach Art und Grad des Emissionsverhaltens im Sinne der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung möglich ist (s.a. 3.2 Gliederung des Bebauungsplangebietes nach Lärmschutzaspekten).

Folgendes ist in diesem Zusammenhang zu beachten:

- In der Nachtzeit sind derzeit keine beurteilungsrelevanten Immissionen vom Betriebsgrundstück ausgehend zu erwarten. Um dem Betrieb dennoch später maßvolle Entwicklungsoptionen zu eröffnen, erfolgte eine Kontingentierung mit der Maßgabe, dass in der

Nachtzeit der Immissionsanteil nur so hoch sein darf, dass er 10 dB(A) unterhalb des maßgebenden Nacht-Immissionsrichtwertes liegt. Somit würde er gemäß der TA Lärm an der Beurteilung der Geräuschsituation nicht mehr teilnehmen, da davon auszugehen ist, dass er weniger als einen irrelevanten Beitrag mehr zu dieser leistet.

- Für die Dauerkleingärten im Bereich des Lerchenkamp Süd (westlich des Plangebietes), die nach Aufgabe der Kleingartennutzung einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, wurde nicht der für Dauerkleingartengebiete in der Nachtzeit geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) zugrundegelegt, sondern der für Gewerbegebiete in dieser Zeit geltende strengere Immissionsrichtwert von 50 dB(A). Für den Tag wurde hingegen der für Kleingartenanlagen geltende strengere Immissionsrichtwert von 60 dB(A) im Vergleich zu 65 dB(A) in Gewerbegebieten angesetzt.
- Für das Kleingartengebiet im Norden, östlich des Parkplatzes der Anlage, wurde hingegen der Nachtrichtwert von 45 dB(A) für Mischgebiete als Ausgangspunkt zu Grunde gelegt, da sich östlich dieser Kleingartenanlage eine auch in der Nachtzeit schutzwürdige Wohnbebauung anschließt.
- Die Emissionskontingente wurden so berechnet, dass die geplante gewerbliche Entwicklung am Lerchenkamp Süd nach der langfristigen Aufgabe der Kleingartenanlagen weiterhin im vollen Umfang realisiert werden kann und die maßgebenden Richtwerte an den zugrunde zulegenden schutzwürdigen Immissionsorten auch dann eingehalten werden.

Die vom Gutachter vorgeschlagene Kontingentierung und textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Immissionsschutz Sondergebiet SO 2 (Freizeitwohnen)

Der Immissionsschutz der geplanten Ferienhäuser hinsichtlich der Einwirkungen von Straßenverkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist gewährleistet. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Mischgebiete, der im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Nutzungsmischung innerhalb des Freizeitparks anzuwenden ist, werden eingehalten.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten resultieren im Gebiet SO 2 maximale Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tage. Dies bedeutet, dass der für Mischgebiete geltende Richtwert von 60 dB(A) in Randbereichen um bis 4 dB(A) überschritten wird.

Im vorliegenden Fall ist die Besonderheit zu beachten, dass die angedachten Blockhütten nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen sollen und für einen wechselnden Personenkreis vorgesehen sind, der gleichzeitig den Freizeitpark nutzt. Diese Nutzungsart ist somit mit dem eines Hotelbetriebs vergleichbar. Da folglich der Aufenthalt nicht dauernd ist, ist es ausreichend, den Immissionsschutz vom Grundsatz her zu gewährleisten und das auch mit den Mitteln des passiven Lärmschutzes.

Im vorliegenden Fall besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Immissionsbelastung durch den Bau von Lärmschutzwällen zwischen der geplanten Quadanlage und den Blockhütten sicherzustellen. Da allerdings die tatsächliche Ausführung der Quad-Strecke zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt ist, kann keine sachgerechte Dimensionierung eines Lärmschutzwalls vorgenommen werden. Insgesamt wird deshalb der Immissionsschutz im Gebäude zunächst durch passive Lärmschutzmaßnahmen gesichert und entsprechende Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Nutzung des Außenwohnbereiches (Terrassen, Balkone, zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche) ist nur möglich, wenn ein entsprechender schalltechnischer Nachweis im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren vorgelegt wird (s.a. Text. Festsetzung Nr. 3). Sofern durch aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall) der Immissionsschutz sichergestellt und im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, kann auf passive Maßnahmen verzichtet werden.

Deponieverfüllung:

Die Erweiterung der Deponie im Süden des Plangebietes wird einen Zeitraum von ca. zwei bis zweieinhalb Jahren in Anspruch nehmen. Der Immissionsanteil am Immissionsort I1 (Peiner Landstraße 171) beträgt 49,0 dB(A). Das bedeutet, dass in Summe am Immissionsort I1 ein Gesamt-Beurteilungspegel von 56 dB(A) zu erwarten wäre, sofern die geplante Freizeitanlage zur selben Zeit vollständig in Betrieb gehen würde. Die Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) um 1 dB(A) wird im Rahmen der Abwägung jedoch als vertretbar angesehen, da sie einerseits einen überschaubaren Zeitrahmen betrifft und andererseits davon auszugehen ist, dass in dieser Zeit die gewerblichen Bauflächen südlich des Lerchenkampfs nicht in vollem Umfang entwickelt werden. Die Belastung wird tatsächlich somit geringer, als in den Berechnungen dargestellt, ausfallen.

Straßenverkehrslärm:

Gemäß der TA Lärm Nr. 7.4 ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben eine Pegelerhöhung ab 3dB(A) relevant. Durch die geplante Nutzungsintensivierung erfolgt eine maximale Pegelerhöhung um 0,46 dB(A), so dass durch die Betriebsausweitung keine Maßnahmen notwendig werden. Auch ist diese geringfügige Erhöhung für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar.

Zu beachten ist ferner im Hinblick auf die Beurteilung des Immissionsschutzes der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Dieser umfasst die räumliche Zuordnung von Baugebieten untereinander, mit dem Ziel gewerbliche oder emissionsträchtige Vorhaben möglichst entfernt von Wohnnutzungen anzuordnen, um diese vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Davon kann im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden. Insbesondere dann, wenn wie in der vorliegenden städtebaulichen Situation, Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit nebeneinander ohne größere Konflikte bestehen.

Ebenso gibt die Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Darunter fallen insbesondere Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. die Wiedernutzbarkeit von Flächen. Dies ist hier durch die Überplanung einer bestehenden Deponie gegeben, da der Boden bereits überformt ist und eine bestehende Anlage erweitert werden soll.

Gleichzeitig wird mit der vorgenommenen Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und den festgesetzten Flächen L1 und L2 für Lärmschutzwälle, der Schallschutz am maßgebenden Immissionsort Peiner Landstraße sichergestellt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die festgesetzten Emissionskontingente für die in diesem Bereich maßgebenden Richtungssektoren A und B in etwa denen in einem Misch- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplanes (LRP) im Jahr 2008 sowie der 1. Fortschreibung im Jahr 2012 auch die Straße Lerchenkamp mit untersucht. Aufgrund des Kapazitätsauslastungsgrades im Lerchenkamp hatte sich keine Berücksichtigung des Plangebietes für Maßnahmen zur Luftreinhaltung ergeben.

Aus Sicht der Luftreinhaltung kann deshalb im derzeitigen Planungsstand auf vertiefende gutachterliche Aussagen verzichtet werden. Eine genaue Betrachtung erfolgt im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens zur Quadanlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Vor diesen Hintergründen wird die Erweiterung der Freizeitanlage am bestehenden Standort als vertretbar angesehen und vom Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG abgewichen.

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist zu berücksichtigen, dass der Großteil des Plangebietes durch deponietechnische Einrichtungen geprägt ist. Hinsichtlich der möglichen Nutzungen ist vor allem die Altablagerung Nr. 3 von Bedeutung.

Aufgrund der Hinweise zur 4. Änderung des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Hinblick auf die Altablagerung Nr. 3 sowie die Bodendeponien im Rahmen eines gesonderten Gutachtens³ untersucht. Die Frage einer möglichen Zunahme der Sickerwasserneubildung wurde mit Hilfe einer Bilanzierung geprüft.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim sind insbesondere folgende Punkte untersucht worden:

- Möglichkeit von Ausgasungen aus der Altdeponie Altlast Nr. 3 mit Auswirkungen auf Gebäude oder Außenluft.
- Veränderter Sickerwassereintrag in das Grundwasser durch Wechsel des pflanzlichen Bewuchses offener Bodenflächen.
- Auswirkungen von Erosion im Hinblick auf Verringerung der Deckschicht oder Staubbildung
- Auswirkungen von baulichen Eingriffen im Bereich des Deponiekörpers
- Bestätigung der Einhaltung der Kriterien der BBodSchV für die vorgesehene Nutzung Park- und Freizeit

Die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchungen werden hier auszugsweise wiedergegeben:

Grundwasser/Sickerwasser

In der Gesamtbilanz ergibt sich eine Verringerung der Grundwasserneubildung und damit des durch die Deponie perkolierenden Sickerwassers um etwa 1.100 m³ pro Jahr. Rechnet man dies auf die Fläche der Altlast (91.096 m²) um, so verringert sich die Neubildung um 18,6 mm bzw. knapp 7%. Es sind daher aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Einschränkungen erforderlich.

Die Flächenbilanzierung hat gezeigt, dass es durch die geplanten Nutzungen zu einer Verringerung des Sickerwasseranfalls kommen kann. Es ergibt sich eine Abnahme in der Größenordnung um 7%. In der Bilanzierung sind die möglichen Wechsel von Gehölz- zu Grasflurflächen nicht eingegangen, da diesbezüglich keine weitreichenden Veränderungen vorgesehen sind. Es ist deshalb von einer Verringerung des Sickerwasseraufkommens und damit von einer künftig etwas geringeren Grundwasserbeeinflussung durch Schadstoffeinträge auszugehen.

Beschaffenheit des Oberbodens

Die umfangreiche Untersuchung des Oberbodens im Bereich der Altablagerung Nr. 3 hat gezeigt, dass in allen Fällen die Werte der BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch Nutzungskategorie „Park- und Freizeit“ eingehalten und deutlich unterschritten werden. Es werden auch die Anforderungen der Nutzungen „Wohnen“ und „Kinderspielflächen“ erfüllt.

Aufgrund der Untersuchungen ist im Sinne der BBodSchV keine Gefährdung über den Pfad Boden-Staub-Mensch zu erwarten, falls es zur Emission von Stäuben kommen sollte.

³ B-Plan DR 119 - Untersuchungsbericht und fachgutachterlicher Erläuterungsbericht, Dr. Pelzer und Partner, Oktober 2014

Deponiegas aus Altablagerung 3

Grundsätzlich sind Ausgasungen von Deponiegas auf der Altablagerung Nr. 3 im geringen Umfang möglich. Sie erfolgen allerdings mehr oder weniger flächenhaft und diffus. Die Größenordnung der Gasentwicklung liegt nach den Befunden in einem Bereich, ab dem eine passive Entgasung wie sie zurzeit über die bestehende Deckbodenschicht abläuft ausreichend ist.

Kritische Gasansammlungen sind im Bereich von geschlossenen Räumen, also Gebäuden, Kanalisation, Schächten möglich. Dazu kann es auch gehören, dass es im Rand Bereich von Fundamenten zu einem verstärkten Gasaustritt kommt

Für das freie Gelände werden unter dem Aspekt der Gasentwicklung keine zusätzlichen Maßnahmen in Form von zusätzlicher Bodenaufbringung empfohlen.

Für Gebäude im Bereich der Altablagerung Nr. 3 ist eine Sicherung vorzusehen. Die erforderliche Sicherung wird im Bebauungsplan gesondert festgesetzt (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 10)

Bauliche Maßnahmen

Bei der Errichtung von Baukörpern auf Altablagerungen sind neben den aus dem Gaspfad, also der Deponiegasentwicklung abzuleitenden Anforderungen erhöhte Ansprüche an die Gründung der Bauwerke zu stellen.

Darüber hinaus ist die mögliche Korrosion durch Sickerwässer zu berücksichtigen.

Im Rahmen von baulichen Eingriffen ist stets die Besonderheit des jeweiligen Deponiekörpers zu berücksichtigen. Im Einzelnen ist vor allem zwischen der Deckschicht (Altlast), der Oberflächenabdichtung (Mineralstoffdeponie) und dem jeweils deponierten Material zu unterscheiden. Die betreffenden Materialien sind abfalltechnisch zu trennen.

Bei Eingriffen in die Altlast sind bei Tiefbauarbeiten Gefährdungsanalysen im Hinblick auf Ausgasungen und Gefährdungen durch Kontakt zu kontaminiertem bzw. hygienisch kritischem Material vorzunehmen.

Die Funktion der Deckschicht und der Oberflächenabdichtung sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Im Rahmen von baulichen Eingriffen oder Geländeanpassungen sind die vorhandenen Grundwassermessstellen für das Monitoring zu erhalten bzw. in geeigneter Weise zu ersetzen.

Fazit

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die deutliche Einhaltung der Kriterien der BBodSchV für die vorgesehene Nutzung Park- und Freizeit durch die Untersuchungen bestätigt werden kann.

Die geplanten Nutzungen führen aufgrund des höheren Anteils mit Flächen, die den Niederschlag in den Regenwasserkanal entwässern, zu einer Verringerung des Sickerwassereintrags in das Grundwasser.

Aus den Gutachtenergebnissen ergeben sich folgende Hinweise und Anforderungen, die im Rahmen der späteren Realisierung des geplanten Vorhabens und der zugehörigen Genehmigungsverfahren zu beachten sind:

- Möglichkeit von Ausgasungen aus der Altdeponie Altlast Nr. 3 mit Auswirkungen auf Gebäude oder Außenluft.

- Geotechnischen und baulichen Anforderungen an Baukörper sowie sonstige oberirdische und unterirdische technische Einbauten im Bereich der Altablagerung sowie in ihrem Randbereich.
- Anforderungen im Hinblick auf Erosion und eine damit verbundene Verringerung der Deckschicht

Abschließend betrachtet stellen die aufgeführten Punkte aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Hindernisse für die vorgesehene 8. Änderung des B-Plans DR 119 „Auf dem Scharlaken“ dar. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben bzw. der im Außenraum vorgesehenen Nutzungen die ergänzenden Hinweise des Altlastengutachtens zu beachten sind.
Kampfmittel:

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 09.12.2013 besteht kein Kampfmittelverdacht im Plangebiet.

4.4 Archäologie

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Hinweise auf mögliche archäologische Fundstellen vor, da der Boden durch die Deponienutzung bereits überformt ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur geplanten Deponieerweiterung im Süden des Geltungsbereiches wurden archäologische Sondagen durchgeführt, die ohne Befund blieben.

5. 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 „Umweltbericht“ darzulegen.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und dieser als Anlage 1 beigelegt.

6. Finanzielle Auswirkungen

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

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	25.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	02.10.2013 04.11.2013
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	07.10.2013 01.11.2013

Beteiligung der Behörden	20.01.2015
(§ 4 (2) BauGB)	25.02.2015
Öffentliche Auslegung	27.01.2015
(§ 3 (2) BauGB)	26.02.2015

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

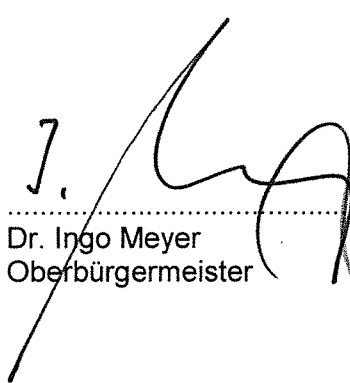
Hildesheim, den 26.01.2015

Im Auftrag


.....
Kraaz

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 13.07.2015 diese Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans DR 119 „Auf dem Scharlaken“ beschlossen.

Hildesheim, den 14.07.2015


.....
Dr. Ingo Meyer
Oberbürgermeister

