

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 254 B AM BERLINER KREISEL

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan HO 255 „Für das Gebiet östlich der B6 sowie nördlich der B1 und westlich der Straße Sauteichsfeld“ wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 254 B überdeckt wird, aufgehoben.

Der Bebauungsplan HO 254 „Für das Gebiet zwischen Senator-Braun-Allee, Berliner Straße (Bundesstraße B1) und Frankenstraße“ wird vollständig aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtbereich zwischen Berliner Straße, Pulverweg, Kleingartenanlage Frankenfeld und Senator-Braun-Allee. Der Geltungsbereich einschließlich der Kreuzung Berliner Straße/Sauteichsfeld umfasst ca. 4.7 ha.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der Planbereich beinhaltet Straßenverkehrsflächen der B1 und der Kreuzung B1/Sauteichsfeld sowie die sich südlich anschließenden Grundstücksflächen, die teils brach liegen, teils noch bis zum 31.10.2001 als Dauerkleingärten genutzt werden. Darüber hinaus befinden sich ein Wohnhaus mit einer nicht genehmigten Nutzung als Bordell sowie ein ehemaliger Schrottplatz innerhalb des Geltungsbereichs. An der Berliner Straße zwischen Frankenstraße und Pulverweg befindet sich das Vereinsheim der Kleingartenkolonie „Frankenfeld“.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (B1) und der Stadt Hildesheim (Frankenstraße, Sauteichsfeld). Die für den Ausbau des P&R-Platzes erforderlichen Brach- und Kleingartenflächen sind ebenfalls im Eigentum der Stadt. Die Grundstücke des Wohnhauses und des ehemaligen Schrottplatzes befinden sich z.Zt. noch in privater Hand.

Die Berliner Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für das Planungsgebiet stellt der Flächennutzungsplan (FNP) eine Sonderbaufläche P&R dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Innenstadt der Stadt Hildesheim wird durch den anfallenden Durchgangs-, Besucher- und Berufsverkehr stark belastet, das Stadtbild durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt. Ziel ist es, die Innenstadt von den durch den motorisierten Individualverkehr hervorgerufenen Auswirkungen zu entlasten. Dazu wurden bereits mehrere Maßnahmen wie das Busbeschleunigungsprogramm und die Einführung eines Park-Leitsystems durchgeführt. Mit einer im Juni 2000 durchgeführten Anwohnerbefragung in den Innenstadtquartieren bekräftigte die Stadt ihre Absicht weitere Entlastungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei zeigte sich die Notwendigkeit zur Schaffung eines P&R-Angebots, um bestimmte Nutzergruppen des innerstädtischen Zielverkehrs am Rande der Innenstadt auffangen zu können.

Unter Berücksichtigung mehrerer gutachterlicher Stellungnahmen und unter Abwägung mehrerer Alternativen fiel die Entscheidung auf den Standort südöstlich des Berliner Kreises, zwischen den Bundesstraßen B1 und B6. Aufgrund seiner äußerst verkehrsgünstigen Lage zwischen zwei Bundesstraßen, der bereits vorhandenen Stadtbuslinienführung sowie der Nähe zur Innenstadt stellt der P&R-Platz unter Abwägung aller Nutzungsansprüche eine leistungsfähige und kostengünstige Lösung dar. Er ist von der Dimensionierung her geeignet einen Bedarf von ca. 300 Stellplätzen abzudecken.

In das P&R-Konzept ist ein Sondergebiet *Tankstelle* integriert, das als Ergänzungsnutzung die Attraktivität des geplanten Vorhabens steigern wird. Angestrebt wird eine Tankstelle mit den heute üblichen Begleitnutzungen wie Waschanlage und einem Shop. Vorstellbar ist eine Kopplung mit einer gastronomischen Einrichtung. Durch die Überplanung des Gebiets wird die Verlagerung des bestehenden Vereinsheims erforderlich. Dafür ist eine Grundstücksfläche südlich der Frankenstraße vorgesehen; dadurch wird gewährleistet, dass das künftige Vereinsheim in einem räumlichen Bezug zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage steht.

Nach Realisierung des Vorhabens wird die Stadtbuslinie 5 über die auszubauende Kreuzung Berliner Straße B1/Sauteichsfeld geführt und nach der an zentraler Stelle vorgesehenen Haltestelle innerhalb der P&R-Anlage über die ausgebaute Kreuzung Senator-Braun-Allee/Frankenstraße stadteinwärts geleitet. Der Rückweg verläuft entsprechend. Zur effizienteren Erschließung des P&R-Platzes ist eine neue Erschließungsanlage vorgesehen. Die vorhandene, für das Vorhaben zu peripher gelegene Frankenstraße wird auf etwa halber Höhe abgehängt und dient künftig lediglich zur Erschließung der Dauerkleingärten sowie des zukünftigen Vereinsheims.

09/01

Die gesamte P&R-Anlage zeichnet sich durch einen schonenden Umgang mit der vorhandenen Vegetation aus, indem der vorhandene Baumbestand so weit wie möglich in

das P&R-Konzept integriert wird. Durch punktuelle Geländemodellierungen und zusätzliche Anpflanzungen soll dem besonderen Charakter eines „Parkens im Grünen“ Rechnung getragen werden.

Für die Realisierung des P&R-Platzes ist ein Abbruch des vorhandenen Wohnhauses erforderlich. Sofern die Stadt nicht in Ausübung eines Vorkaufsrechts Eigentümerin dieses Grundstücks wird, ist gegebenenfalls eine Enteignung denkbar.

Im westlichen Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Städtebauliches Ziel ist es, eine attraktive Rahmennutzung zum angrenzenden P&R-Platz zu etablieren, um diesen in seiner Zweckbestimmung zu stärken. Denkbar wären hier beispielsweise ein Kfz-Reparaturbetrieb, eine auf hohe Besucherzahlen orientierte gastronomische Einrichtung mit überörtlicher Bedeutung o.ä. Somit erhält der vorgesehene P&R-Platz im zentralen Bereich des Plangebiets mit der Tankstelle und einer weiteren nutzungsbezogenen Gewerbefläche eine städtebauliche Einfassung, die einen zusammenhängenden Funktionsbereich markieren soll.

Als Eigentümerin des festgesetzten Gewerbegebiets besitzt die Stadt Hildesheim die Möglichkeit, die Funktionsbezogenheit der Nutzung gegenüber der P&R-Anlage zu gewährleisten. Darüber hinaus soll der Verkauf von Gewerbe- und Sondergebiet einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Refinanzierung der Gesamtmaßnahme P&R leisten.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet Tankstelle

Zwischen B1 und der geplanten Anbindung an die Kreuzung B1/Sauteichsfeld wird ein ca. 5.500 m² großes Sondergebiet *Tankstelle* festgesetzt. Der vorgesehene Standort an der B1 schafft günstige Voraussetzungen für eine moderne Tankstelle in Nähe zur Autobahn A7. Das Sondergebiet ist groß genug, die heute üblichen Nebennutzungen eines solchen Betriebes aufzunehmen. Neben einem Shop und einer Waschanlage ist auch die Kombination mit einer gastronomischen Einrichtung möglich. Die Festsetzung als Sondergebiet verdeutlicht die Zweckgebundenheit an den angrenzenden P&R-Platz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.3 und einem Vollgeschoss festgesetzt. Die städtebauliche Zielvorstellung sieht vor, dass das Baugrundstück von baulichen Anlagen der Hauptnutzung zu höchstens 30 Prozent überbaut wird; dies spiegelt sich in der Geschossflächenzahl in Kombination mit der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen wider. Die höhere Grundflächenzahl von 0.6 trägt dabei dem Umstand

09/01

Rechnung, dass Tankstellen im allgemeinen einen hohen Bedarf an versiegelten Flächen aufweisen.

3.1.2 Gewerbegebiet

An der B6 wird südlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens eine etwa 2.300 m² große Gewerbefläche gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da hier eine die P&R-Anlage funktional begleitende Nutzung angedacht ist, und weil die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Hildesheim als Eigentümerin der Fläche gegeben sind, wird die Palette an Nutzungen offen gehalten, um eine größtmögliche Flexibilität bezüglich des Nachfragepotenzials zu gewährleisten. Lediglich Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Absatz 3, Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese definitiv nicht mit einer P&R-Anlage korrespondieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ und GFZ von 0.4 und einem Vollgeschoss relativ niedrig festgesetzt. Die städtebauliche Zielvorstellung sieht vor, dass der zukünftige gewerbliche Betrieb sich in die eher aufgelockerte Gestaltung des P&R-Platzes einfügt und die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird.

3.1.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die für den P&R-Platz vorgesehenen Grundstücksflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *P&R* festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Vorhaben gemäß der Vorentwurfsplanung umsetzen zu können. Weitergehende Festsetzungen sind hierbei nicht erforderlich. Die Ausbauplanung zum P&R-Platz wird sich am Entwurfskonzept, das Teil der Planbegründung ist, orientieren.

Südlich des festgesetzten Gewerbegebiets ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *öffentliche Parkfläche* festgesetzt. Sie hat zum einen die Aufgabe die Erschließung des Gewerbegebiets zu gewährleisten, zum anderen soll sie die Stellplatznachfrage des Gewerbebetriebs, der südlich angrenzenden Kleingärten sowie des P&R-Platzes bei Überbelegung bedienen können. Aufgrund ihrer nicht ausschließlich für P&R-Zwecke ausgerichteten Funktion wird die Zweckbestimmung *P&R* hier nicht verwendet. Als integrativer Bestandteil der Gesamtanlage soll jedoch das Gestaltungsprinzip des eigentlichen P&R-Bereichs aufgegriffen werden.

3.1.4 Straßenverkehrsflächen

Zur Anbindung an die B1 ist es erforderlich die Kreuzung B1/Sauteichsfeld umzugestalten und mit einer neuen Lichtsignalanlage zu versehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Bereich der Kreuzung sowie der für die neu zu schaffenden Abbiegespuren erforderliche Straßenraum in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen decken zum einen den für den Umbau der

09/01

Kreuzung B1/Sauteichsfeld erforderlichen Bereich ab, zum anderen wird damit die durchgehende Erschließung der P&R-Anlage sicher gestellt. Für den parallel zur B1 verlaufenden Erschließungsweg zu den weiter östlich gelegenen Gewerbebetrieben wird eine neue Anbindung festgesetzt. Der bestehende Abschnitt der Frankenstraße bleibt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.1.5 Dauerkleingärten / Vereinsheim

Südlich der Frankenstraße werden Dauerkleingärten mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein „Vereinsheim“ festgesetzt. Diese etwa 1.500 m² große Grundstücksfläche wird damit auch in einem planungsrechtlichen Rahmen den südlich angrenzenden Kleingärten zugeordnet. Die Ausweisung ist erforderlich, um den vorhandenen Standort an der B1 verlagern zu können. Im Hinblick auf die festgesetzte Nutzung ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0.2 und einer GFZ von 0.2 sowie einem zulässigen Vollgeschoss ausreichend bemessen und erlaubt einen Neubau in mindestens den Ausmaßen des bisherigen Vereinsheims.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf dem Baugrundstück des *Sondergebiets* ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die genug Spielraum für unterschiedliche Konzepte sicherstellt. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze ergibt sich aus funktionalen Gründen des Tankstellenbetriebs, bei dem sich die Zapfsäulen und andere technische Anlagen in Nähe der vorgesehenen Zufahrt befinden sollten. Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze hält die Baugrenze einen ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Baumanpflanzungen ein. Der Verlauf der Baugrenze im Westen sowie im Norden orientiert sich zum einen am Verlauf des vorhandenen Schmutzwasserkanals und verschiedener Strom- bzw. Telekommunikationsleitungen sowie zur nahen Bundesstraße B1. Dort verläuft die Baugrenze innerhalb der Bauverbotszone, die nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bis zu einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße reicht. Eine Zustimmung der Straßenbauverwaltung wurde aber bereits in Aussicht gestellt.

Die sich durch Baugrenzen ergebende überbaubare Grundstücksfläche des *Gewerbegebiets* ist recht großzügig gefasst, und ermöglicht im Zusammenspiel mit der festgesetzten GRZ einen gewissen Gestaltungsfreiraum im Bezug auf Ausrichtung und Positionierung des Baukörpers. In der westlichen Grundstückshälfte ist die Baugrenze etwas zurückgenommen, um genügend Abstand zu den Leitungstrassen und den dort vorhandenen und zu erhaltenden Obstbäumen einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche des geplanten *Vereinsheims* ist so dimensioniert, dass ein dem Bestand vergleichbarer Neubau unter Ausnutzung der zulässigen GRZ realisiert werden kann.

09/01

3.3 Erschließung

Der P&R-Platz wird im Südwesten über die erst kürzlich ausgebaute Kreuzung B6/Frankenstraße sowie im Nordosten über die noch auszubauende Kreuzung B1/Sauteichsfeld an zwei leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen angebunden. Die innere Erschließung der Park&Ride-Anlage erfolgt durch die Festlegung einer neuen

Erschließungsstraße, welche die o.g. Kreuzungen miteinander verbindet. Die Straßenführung wurde so konzipiert, dass die Stadtbusse der Linie 5 zügig durch die Park&Ride-Anlage geführt werden können. Die vorgesehenen Stellplatzfahrspuren sind aus dem Bebauungsentwurf zu entnehmen und bedürfen keiner gesonderten planungsrechtlichen Festsetzung.

Der bisherige Verlauf der Frankenstraße östlich der B6 ist für eine optimale Erschließung der Anlage ungeeignet und wird auf Höhe des neuen Vereinsheims abgehängt. Sie dient fortan zur Erschließung des Vereinsheims und der angrenzenden Kleingärten und gewährleistet eine direkte Radwegeverbindung zwischen den Kreuzungen an der B1 und der B6.

Eine separate Anschlussmöglichkeit für die jenseits des Pulverwegs gelegenen Gewerbebetriebe ist vorgesehen.

Für die als Sondergebiet *Tankstelle* festgesetzte Fläche wird entlang der nördlichen Grenze zur B1 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung ist durch die Bedenken des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit bedingt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet erhält keine direkte Zufahrt von der Haupterschließungsstraße, da der durch den Betrieb bedingte Zu- und Abfahrtsverkehr sich nicht mit dem P&R bedingten Verkehr vermengen soll. Im Hinblick auf eine zügige Buslinienführung soll der gewerbliche Verkehr bereits kurz hinter der Kreuzung B6/Frankenstraße abgeleitet und separat zum Gewerbegebiet zugeführt werden.

Sofern erforderliche oder darüber hinaus gehende zusätzliche Einstellplätze im Gewerbegebiet nicht nachgewiesen werden können oder sollen, besteht die Möglichkeit, diese abzulösen, zumal hier öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

3.3.1 Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche Leitungstrassen der Stadt Hildesheim, der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG, der Deutschen Telekom AG und anderer Leitungsträger. Insbesondere im überplanten Teilabschnitt der vorhandenen Frankenstraße bedingt die Zurücknahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Leitungsträger. Auch am westlichen Rand des Gewerbegebiets müssen entsprechende Leitungsrechte gesichert werden. Sofern Überschneidungen zwischen vorhandenen Leitungen und an-

09/01

zupflanzenden Bäumen im P&R-Bereich bzw. in der öffentlichen Parkfläche nicht auszuschließen sind, ist der jeweilige unterirdische Leitungsverlauf nachrichtlich übernommen worden. Im Falle einer Überschneidung mit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch die Wahl der Bepflanzung sicher zu stellen, dass die Funktionsfähigkeit der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

3.4 Grünflächen

3.4.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist lediglich ein schmaler Streifen westlich des Gewerbegebiets als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund des Sicherheitsabstands zur B6, des vorhandenen Regenwasserkanals und der bereits angepflanzten Einzelbäume empfiehlt sich der Verbleib in öffentlicher Hand.

3.4.2 Private Grünflächen

Die südlich der Frankenstraße festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten erwächst aus der Notwendigkeit einen neuen Standort für das zu verlegende Vereinsheim an der B1 festzusetzen. Die Festsetzung als private Grünfläche schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um - je nach Zielvorstellung der Nutzer - Kleingärten oder einen dem Vereinsheim zugeordneten Aufenthaltsbereich zu ermöglichen.

3.4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Sondergebiets *Tankstelle* sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Gegensatz zu anderen Bauflächen, wie zum Beispiel dem Gewerbegebiet, ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die unversiegelten Bereiche, in denen Einzelbäume anzupflanzen sind, planerisch festzusetzen, damit die Gestaltungsprinzipien des Bebauungskonzepts umgesetzt werden können. Da das Grundstück für die geplante Tankstelle direkt an der geplanten Haupteinfahrt liegt, ist es erforderlich, die im Entwurfskonzept dargestellte straßenbegleitende Anpflanzung entsprechend zu sichern.

Art und Intensität der Anpflanzungen sind in Kapitel 4.2 erläutert, da die Maßnahme auf den zu erfüllenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf angerechnet wird.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionssituation – Verkehr und Schallschutz

Im Hinblick auf die beabsichtigten Ausbaumaßnahmen wurde der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens

09/01

beauftragt. Ziel war es, die zukünftigen Geräuschimmissionen nach Durchführung der Maßnahmen zu prognostizieren, darzustellen und Bereiche aufzuzeigen, in denen ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Folgende Lärmquellen wurden dabei besonders berücksichtigt:

- Der Verkehr auf den Bundesstraßen B1 und B6,
- der geplante P&R-Platz und
- die geplanten Lichtzeichenanlagen an der Kreuzung B6/ Frankenstraße sowie

B1/Sauteichsfeld.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen wurde nach der 16. BImSchV, die für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen gilt, durchgeführt. Nach neuerer Rechtsprechung sind die Geräuschemissionen von öffentlichen Parkplätzen nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) zu bestimmen und ebenfalls auf der Basis der 16. BImSchV zu beurteilen. Da innerhalb der für eine Beurteilung der Geräuschemissionen relevanten Bereiche eine Erweiterung des Verkehrsweges um einen oder mehrere *durchgehende* Fahrstreifen nicht gegeben ist, war zu prüfen, in welchem Bereich eine durch einen "erheblichen baulichen Eingriff" hervorgerufene Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tagsüber oder mindestens 60 dB(A) nachts stattfindet (§ 2 Abs. 2, Nr. 2, 16. BImSchV). Dabei wurde berücksichtigt, dass eine Erhöhung um mehr als 2,1 dB(A) bereits auf 3 dB(A) gerundet werden muss. Zusätzlich gelten die folgenden Immissionsgrenzwerte:

- reine, allgemeine Wohngebiete (WR, WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS): 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts.
- Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI): 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts.

Die Auswirkungen der Lärmpegeländerungen, die sich aufgrund des Ausbaus der Kreuzung B6/Frankenstraße sowie im Bereich der nördlichen B6 ergaben, wurden durch den Bebauungsplan HO 254 A planungsrechtlich bewältigt und haben keinen Einfluss auf das vorliegende Bauleitplanverfahren. Daher werden im Weiteren lediglich die aus dem Bebauungsplan HO 254 B sich ergebenden relevanten Auswirkungen behandelt.

Im Zuge der Erstellung der Differenzpläne wurde deutlich, dass eine Lärmpegeländerung im wesentlichen durch die neue Lichtzeichenanlage an der Kreuzung B1/Sauteichsfeld entsteht, nicht jedoch durch den geplanten angrenzenden P&R-Platz.

Die Berechnungen ergaben, dass im Bereich des an der Kreuzung B1/Sauteichsfeld gelegenen Doppelhauses Berliner Straße 89 und 91 aufgrund der zu erwartenden baulichen Eingriffe wesentliche Änderungen der Geräuschsituation auftreten werden.

Zum einen wird das 3-dB-Kriterium überschritten, zum anderen erhöht sich der berechnete Beurteilungspegel auf 71 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Darüber hinaus

09/01

bewirkt die geplante Lichtzeichenanlage gemäß den Vorgaben der RLS-90 in bis zu 100 m Entfernung vom Zentrum der lichtzeichengeregelten Einmündung eine Erhöhung des Beurteilungspegels, so dass in diesem Bereich (Berliner Straße Hausnummern 89 bis 95) Maßnahmen zur Lärminderung durchzuführen sind.

Für die Wohnhäuser entlang der B1 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aus Sicht der Gutachter als schwierig anzusehen. Der wirtschaftliche Aufwand dürfte außer Verhältnis zum angestrebten Nutzungszweck stehen. Darüber hinaus ist eine Erfolg versprechende Lärminderung in den oberen Geschossen durch aktiven Lärmschutz als

fraglich anzusehen. Letztendlich ist aber auch aus stadtgestalterischer Sicht eine "Einmauerung" der Wohnhäuser als kritisch anzusehen. Die negativen Auswirkungen solch einer Wand im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Stadtgestalt zu den angrenzenden Doppelhäusern dürften schwerer wiegen als der lärmindernde Nutzen, der damit erreicht werden könnte. Im Bebauungsplan wird daher auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Sollten an den zu schützenden Gebäuden die zurzeit vorhandenen Umfassungsbauteile nicht ausreichen, die notwendigen Immissionsgrenzwerte einzuhalten, ist vom Vorhabenträger der baulichen Maßnahmen auf der Basis der 24. BImSchV passiver Lärmschutz einzusetzen. Dies wird in der Regel mit dem Einbau von isolierverglasten Fenstern erreicht, da schon durch sie eine Pegelminderung im zu schützenden Innenraum von 30 dB(A) oder mehr entsteht.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die Bestandsbewertung, die Ausarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und der erforderlichen Bilanzierung wurde der Landschaftsarchitekt Uwe Michel mit der Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrags beauftragt. Die Bilanzierung der Eingriffe mit den potenziellen Ausgleichsmaßnahmen findet nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz statt. Diese erfolgt nach der vom NLO herausgegebenen Methode „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Berechnungsmodell nach BREUER). Diese Methode zur Bilanzierung von Verlust- und Ausgleichs- / Ersatzflächen im Rahmen der Eingriffsregelung hat das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg in seinem Urteil vom 21.11.1996 als praktikable Methode ausdrücklich anerkannt. Da der grünordnerische Fachbeitrag Bestandteil dieser Begründung ist, wird von einer Wiederholung der Aussagen abgesehen. Im folgenden sei jedoch auf Maßnahmen hingewiesen, sofern sie für die planerische Abwägung von Bedeutung sind.

4.2.1 Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt es sich bei der hier vorgesehenen Baumaßnahme um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. In die Vorentwurfsplanung sind bereits Vermeidungsmaßnahmen eingeflossen; speziell hinsichtlich des Erhalts von vorhandenen Vegetationsbeständen, Entsiegelungen nicht mehr benötigter Straßenflächen (z.B. im Bereich alte Frankenstraße), wie auch der Versiegelungsminimierung und auch Nutzung vorhandener (teil-) versiegelter Straßen- und Platzflächen für die geplante Tankstelle an der neuen Kreuzung B1/Sauteichsfeld.

09/01

Im Rahmen des Vermeidungsgebots, aber auch zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe erfolgt im Plangebiet die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die sich bandartig von der Kreuzung B1/Sauteichsfeld kommend entlang der neuen Erschließungsstraße bis zur B6 am westlichen Ende des Plangebiets hinziehen. Damit ist es planerisch gelungen, einen zusammenhängenden „grünen Faden“ in das Plangebiet zu implantieren, der sich auf Höhe des festgesetzten Standorts für das neue Vereinsheim in zwei Stränge trennt: zum einen entlang des Gewässers 3. Ordnung, zum anderen entlang der Südseite der vorhandenen Frankenstraße bis zur B6.

Neben der Schaffung eines vernetzten Grünbandes sichern die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einen Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen. Planerisches Ziel ist es im Sinne des Vermeidungsgebots möglichst viele vorhandene Bäume dauerhaft zu erhalten.

Weitere markante Ausgleichsmaßnahmen sind das Anpflanzen von Einzelbäumen. Diese werden innerhalb der Straßenverkehrsflächen, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Sondergebiets *Tankstelle* und des Gewerbegebiets standortbezogen festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *P&R* bzw. *öffentliche Parkfläche* wird der Umfang, nicht jedoch der Standort selbst, durch textliche Festsetzung festgesetzt. Dabei sollen die vorgesehenen Standorte aus dem Entwurfskonzept in der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

An allen Baumstandorten ist ein mindestens 12 m² großer Bereich von Versiegelung freizuhalten und vor Überfahung zu sichern. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, aber auch weitere vorhandene, aber nicht festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Zahl der nachzuweisenden Bäume angerechnet werden. Sofern anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt sind, sind die jeweiligen Standorte grundsätzlich einzuhalten. Da jedoch bewusst nicht der Eindruck von linearen Baumreihen entstehen soll, sind Veränderungen des Standortes ausnahmsweise bis zu 5.0 m zulässig. Dies kann auch dann erforderlich sein, wenn im Einzelfall Konflikte mit bestehenden Leitungstrassen auftreten sollten. Bei der Wahl der anzupflanzenden Einzelbäume und Gehölzarten ist die Artenliste 1 des grünordnerischen Fachbeitrags zu konsultieren.

Zur Minimierung der Versiegelung ist festgesetzt, dass Fahrspuren und Stellplätze nur in einer teilversiegelten Befestigungsart zulässig sind. Gemäß des Entwurfskonzepts sind die Fahrspuren als Dränpflaster, die Stellplätze als Schotterrasen anzulegen.

4.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen nordwestlich der BAB-Ausfahrt Hildesheim

Trotz der diversen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst verbleibt aufgrund des erheblichen Eingriffs ein Ausgleichsdefizit von etwa 11.405 m² Wertstufeneinheiten. Es ist daher erforderlich den Ausgleich an anderer Stelle zu vervollständigen. Dazu eignet

09/01

sich eine etwa 1.25 ha große Fläche nordwestlich der BAB-Ausfahrt Hildesheim. Der maßgebliche Bereich ist als Übersichtsplan im Bebauungsplan enthalten.

Es handelt sich dabei um ein städtisches Grundstück, dass innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans HO 48, 1. Änderung liegt. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wird aber seit den 70er Jahren tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Durch den am Berliner Kreisel entstehenden Ausgleichsbedarf besteht nunmehr die Möglichkeit, diese Fläche ihrem eigentlichen Nutzungszweck zuzuführen. Da die Stadt Hildesheim als öffentliche Gebietskörperschaft selbst Verursacherin des Ausgleichsbedarfs ist, ist eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans nicht erforderlich. Es ist daher beabsichtigt durch eine Ver-

pflichtungserklärung seitens der Stadt oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Naturschutzbehörde die erforderliche Verbindlichkeit herbeizuführen.

Die beabsichtigten Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Sie müssen an dieser Stelle nicht wiederholt werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Wahl der anzupflanzenden Sträucher die Artenliste 2 des grünordnerischen Fachbeitrags heranzuziehen ist. Dabei ist zu beachten, dass der Seitengraben der BAB 7 sowie die Durchlässe der BAB von der Autobahnmeisterei Hildesheim sowie der Galgenberggraben von der Stadt Hildesheim weiterhin unterhalten werden können.

In der Summe der geplanten Maßnahmen wird der rechnerisch nach NLÖ-Modell erforderliche Ausgleich für die Eingriffe um etwa 155 m² Wertstufeneinheiten unterschritten. Bei einer Gesamtfläche des Eingriffsgebiets von etwa 4.7 ha und des Ausgleichsgebiets von 1.25 ha kann das geringe rechnerisch verbleibende Defizit von etwa 0.25 % der Gesamtfläche als unerheblich betrachtet werden.

Der grünordnerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Verwirklichung der Maßnahme davon ausgegangen werden kann, dass die durch den Bau der P&R-Anlage und den dabei entstehenden Gewerbe- und Sondergebieten sowie der Verlegung des Vereinsheims entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sich durch die angedachten Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet sowie der externen Ausgleichsfläche auf ein verträgliches Minimum reduzieren lassen. So kann langfristig von einer Gesamtanlage ohne erhebliche Beeinträchtigungen sowohl auf Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Luft und Landschaftsbild gesprochen werden.

5. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Nr. 16 mit einer Ausdehnung von etwa 11.000 m². Es handelt sich hierbei um eine verfüllte ehemalige Lehmgrube. Die Grube muss vor 1915 verfüllt worden sein, da ab dieser Zeit eine Kleingartenanlage an dieser Stelle ansässig gewesen ist. Eine in den Jahren 1996 und 1997 durchgeführte Erkun-

09/01

dung durch das Büro Dr. Pelzer und Partner ergab, dass es sich bei der Verfüllung hauptsächlich um Bodenaushub und Bauschutt, ferner um Hausmüll / Klärschlamm und Asche / Schlacke handelt.

Obwohl das Grundwasser infolge z.T. reduzierter Mächtigkeit bindiger Deckschichten insgesamt wenig vor Schadstoffausträgen aus der Altablagerung geschützt ist, besteht nur eine schwache Beeinflussung. Eine akute Gefährdung besteht nicht. Eine über die beiden Untersuchungen hinausgehende Gefährdungsabschätzung wird von den Gutachtern als nicht notwendig erachtet. Eine wasserundurchlässige Versiegelung der Altablagerung wird ebenfalls als nicht zwingend notwendig erachtet.

Obwohl der Boden *nicht* mit *erheblich* umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, wird die Altablagerung Nr. 16 in ihrer bekannten Ausdehnung im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Kennzeichnung versehen.

Es ist anzunehmen, dass im Bereich des ehemaligen Schrottplatzes mit weiteren Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Bisher liegen über Ausmaß und Vorkommen eventueller Schadstoffe keine Erkenntnisse vor, da sich das Grundstück noch im Privatbesitz befindet. Im Zuge einer Nutzungsänderung sind jedoch Bodenuntersuchungen erforderlich. Obwohl bisher vorgenommene Probebohrungen und Grundwassermessstellen im Umfeld dieses Grundstücks bisher keine Hinweise auf *erhebliche* Belastungen geliefert haben, wird als Hinweis sicherheitshalber das Grundstück des ehemaligen Schrottplatzes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet, da hier in Folge von Baumaßnahmen zusätzliche Kosten anfallen könnten.

6. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Anhand historischer Luftaufnahmen ist im Planungsgebiet mit Bombenblindgängern zu rechnen. Die erforderlichen Tiefbauarbeiten sollen nur in Begleitung eines sachkundigen Kampfmittelräumdienstes durchgeführt werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtmaßnahme P&R am Berliner Kreisel inklusive Grunderwerb, Kreuzungsausbau und Ausgleichsmaßnahmen erfordert ein Investitionsvolumen von ca. 6.500.000,- DM. Dem stehen geschätzte „Einnahmen“ durch Grundstücksverkäufe und GVFG-Fördermittel von ca. 3.600.000,- DM gegenüber, so dass der verbleibende städtische Anteil mit 2.900.000,- DM zu beziffern ist.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

09/01

Wenn ein freihändiger Erwerb der für den P&R-Platz erforderlichen Flächen nicht möglich ist, wären Enteignungen erforderlich.

9. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss 18.07.1994
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Unterrichtung und Erörterung 21.07.1998
(§ 3 Abs. 1 BauGB) - 17.08.1998

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 23.10.2000
-01.12.2000 |
| • Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | 31.10.2000
- 30.11.2000 |
| • Erneute öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | 10.07.2001
- 09.08.2001 |
| • Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 10.07.2001
- 09.08.2001 |
| • Eingeschränkte Beteiligung
(§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB) | 14.08.2001
- 04.09.2001 |

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Hildesheim, den 03.09.2001

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am..... den Bebauungsplan HO 254 B "Am Berliner Kreisel" als Satzung mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, den

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

09/01