

Begründung

zum Bebauungsplan ~~Nr.~~<sup>BA</sup> 174 ostwärts der  
Wackenstedter Straße im Ortsteil Bavenstedt

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich erfaßt die Flächen östlich der Wackenstedter Str. in einer Breite von ca. 570 m und nördlich der DB-Strecke Hildesheim - Braunschweig bis zum südlichen Ortsrand der Ortschaft Bavenstedt.

Bislang wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Zulässigkeit der laufenden Planung wurden bereits ein Teil der Erschließungsstraßen gebaut und in der Folge einige Gewerbebetriebe angesiedelt.

Historisch sind die vorhandenen Gewerbebetriebe nördlich der Industriestraße, hier sind nur noch einige Baulücken frei.

Die folgenden Nutzungen sind bereits im Gebiet nördlich der Industriestraße vorhanden:

- a) Auf der Fläche zwischen Bahn und Unsinnbach: ein Fuhrunternehmen, ein Holzverarbeitungsbetrieb, eine Gaststätte mit Kegelbahn, Wohnbebauung.
- b) Zwischen Eisenbahn und Industriestraße:  
Gewerbebetriebe, unter anderem der Stahl-, Holz- und Papierverarbeitung, Lagerhallen, Betriebswohnungen, Büro und Baubetrieb, Galvanikbetrieb.

1.2 Eigentumsverhältnisse, Topographie

Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind überwiegend Eigentum der Stadt Hildesheim, die bebauten Grundstücke ausschließlich Privateigentum.

Zu berücksichtigende Baumbestände oder Bepflanzungen außerhalb der Verkehrsfläche "Wackenstedter Str." sind nur noch in der Heinrich-Helmke-Str. und auf dem Gaststättengrundstück vorhanden.

### 1.3 Erläuterung und Begründung der Planung

#### 1.3.1 Allgemeines, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Industrie- und Gewerbegebietes in Anschluß an die vorhandene Bebauung Bavenstedt nach Süden. Dieser, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellte Bereich soll für die gewerbliche Wirtschaft als größere zusammenhängende Fläche erschlossen werden, dies, entspricht auch den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Durch diese Planung ergeben sich naturgemäß in den Randbereichen zur vorhandenen Bebauung - z. B. am Unsinnbach und an der Wackenstedter Straße - Nutzungskonflikte aus Lärmimmissionen, verursacht durch zukünftige Gewerbegebiete, die im Bebauungsplan abgewogen und weitgehend gelöst werden müssen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich eine kleine Wohngebäudegruppe in der Straße Am Bache weicht vom Flächennutzungsplan ab; sie ist statt als Mischgebiet im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ebenfalls weicht der westlich an die Gebäudegruppe angrenzende, fast ausschließlich mit Gewerbe betriebenen bestehende Bereiche vom Flächennutzungsplan ab, indem er als gegliedertes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Da die vorgenannten Flächen relativ klein sind und die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berühren, werden die Änderungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Durch ein erweitertes Erschließungsnetz wird angestrebt, die Ortsteile Bavenstedt und Drispfenstedt vom gewerblichen Verkehr weitgehend zu entlasten (siehe auch Begründung zu der Erschließung). Diese Verkehrsführung wird bereits in der im Aufstellungsverfahren befindlichen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

#### 1.3.2 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Die von der Anliegerstraße "Am Bache" erschlossenen Wohngrundstücke liegen in einem Gebiet, für das im Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist.

Damit wird sichergestellt, daß im Gebiet selbst keine zusätzlichen - das Wohnen störende - Lärmquellen, z. B. infolge gewerblicher Nutzung entstehen können. Andererseits muß die gewachsene Situation berücksichtigt werden, insbesondere die vorhandene Nachbarschaft von Wohnen und gewerblicher Nutzung.

Der Plan läßt erkennen, daß hier für die beiden Wohngebiete, sowohl für das "Am Bache" als auch für das Kleinsiedlungsgebiet westlich der Wackenstedter Straße, eine typische Gemengelage zwischen Wohnbauflächen und Gewerbegebieten gegeben ist.

Selbst bei Berücksichtigung zukünftiger Schallschutzmaßnahmen im Zuge der BAB-Verbreiterung kann das WS-Gebiet an der Wackenstedter Straße nur als lärmvorbelastetes Gebiet angesehen werden. Neben der BAB gibt es weitere Lärmemittanten wie: Eisenbahnlinie Hildesheim - Braunschweig, Gewerbebetriebe nördlich der Straße "Am Schwarzen Weg", Gewerbebetriebe im Bereich der Benzstraße und Gewerbebetriebe nördlich der Industriestraße. Angesichts der Tatsache, daß der Pegel 55/40 dB(A) jedoch an einigen Stellen überschritten wird, ist auch zukünftig dieses Gebiet als lärmvorbelastet einzustufen.

Die Ermittlung der Immissionswerte aus vorhandener gewerblicher Nutzung - vergl. anliegendes Gutachten - läßt erkennen, daß die sogenannte Vorbelastung geringfügig unter den Werten liegt, die als Planungsrichtpegel für diese Gebiete gewählt worden sind; als Planungsrichtpegel werden für diese Gebiete die Werte 60/45 dB(A) Tag-/ Nachtwert angenommen.

Aus den vorgenannten Gründen der Bestandssicherung vorhandener gewerblicher Nutzung können in vorbelasteten Gebieten die Planungsrichtpegelwerte eines allgemeinen Wohngebietes nicht eingehalten werden, da anderenfalls die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 (6) BBauG nicht ausreichend berücksichtigt wären und damit eine einseitige Berücksichtigung der Belange des Wohnens stattfinden.

Die gewählte Gliederung der zulässigen Nutzungen bedeutet eine allmähliche Steigerung der zulässigen Emissionen von eingeschränktem Gewerbegebiet über uneingeschränktes Gewerbegebiet und bis zum Industriegebiet, so daß die Flächen, deren Nutzungen die größten Belastungen erzeugen, in der weitestmöglichen Entfernung zu vorhandenen Wohnhäusern liegen.

Das vorgenannte Gutachten basiert auf der Annahme - um jedes Risiko auszuschließen -, daß zwischen Schallemissionsflächen und Immissionspunkten, also auf dem Wege der Schallausbreitung, keine Hindernisse sind (Bebauung und Bewuchs), die sich schallpegelmindernd auswirken. Die auf jeden Fall erfolgende Bebauung auf der genannten Fläche wird dazu führen, daß - im Einzelfall nachzuweisen - die Emissionspegel, insbesondere zur Nachtzeit, höhere Werte erreichen dürfen, als im Bebauungsplan festgesetzt; bzw. bewirkt die weitere Abschirmung eine Reduzierung der Lärmwerte (vgl. Blatt 7 schalltechnisches Gutachten).

### 1.3.3 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung.

Im Industriegebiet werden die in § 17 (1) BauNVO aufgeführten Höchstwerte festgesetzt; diese Höchstwerte geben den zukünftigen Betrieben die größtmögliche Entwicklungsfreiheit. Mit der Festsetzung dieser Werte werden die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 (6) BauGB berücksichtigt.

In den gegliederten und ungegliederten Gewerbegebieten sind unterschiedliche Geschoßzahlen und damit auch unterschiedliche Geschoßflächenzahlen festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet zwischen Industriestraße und Industriegleis sind zwei Vollgeschosse festgesetzt; dies ist mit Rücksicht auf die Konfliktsituation zu den Wohngebieten im Westen und Norden geschehen; damit sind die Geschoßflächenzahlen auch niedriger als in den übrigen Gewerbegebieten, in denen die dreigeschossige Bauweise festgesetzt ist.

Im dem allgemeinen Wohngebiet ist, unter Berücksichtigung des unter 1.3.2 Gesagten und im Hinblick darauf, daß für die Obergeschosse, je höher sie liegen, die Abschirmwirkung von Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen (z.B. Abschirmwirkung einer Lärmschutzanlage) nachläßt, die vorhandene eingeschossige Bauweise festgeschrieben worden. Für die beiden westlich liegenden Grundstücke, die 2-geschossig vorhanden sind, gilt die Beschränkung nicht.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden ermittelt und auf nach oben aufgerundete Werte festgesetzt.

### 1.3.4 Begründung der Bauweise und sonstigen Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt; die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

Die südliche Baugrenze der WA-Gebiete nördlich des Industriegleises verläuft im Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze, Erweiterungsmaßnahmen von Wohnhäusern sind weiterhin möglich (vergl. auch Punkt 1.3.2 der Begründung). Im Gebiet nördlich des Industriegleises wird die offene Bauweise beibehalten.

Im Gewerbegebiet zwischen Industriegleis und Industriestraße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieses geschieht im Hinblick darauf, daß so ohne zusätzlichen Aufwand infolge geschlossener Bebauung ein Lärmschutzriegel entsteht, der die nördlich liegenden Wohngrundstücke vor Lärmimmissionen bewahrt.

In dem gesamten übrigen Baugebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Um die Stadtsilhouette zu erhalten, soll die zukünftige Bauhöhe in Grenzen gehalten werden. Maßstab bildet die Höhe, die großkronige, frei stehende Laubbäume erreichen können. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird deshalb auf 115,00 m über NN festgesetzt; bei einer Geländehöhe von 88,5 m über NN können damit 26,5 m hohe Baukörper entstehen.

Für den Randbereich des Bebauungsplanes im Übergangsbereich zu vorhandener Wohnbebauung wird generell die Höhe baulicher Anlagen weiter reduziert. Bis auf Bauten oder Anlagen mit Turm- oder Schachtcharakter wird also die Bauhöhe massiver Baukörper auf + 98,0 m ü. NN begrenzt. Je nach Gelände können damit 8 - 10 m hohe Bauten entstehen. Die Festsetzung gilt für die Bereiche zwischen Wackenstedter Straße und Utermöhlestraße und für den Bereich nördlich der Industriestraße und dient dem Nachbarschutz.

Auf den Gewerbegrundstücken entlang der Wackenstedter Straße ist eine Fläche festgesetzt, auf der das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist. Diese Bepflanzung dient dem Sichtschutz, sie soll den Übergang zur Wohnbebauung an der Wackenstedter Straße verbessern.

Außerdem wird hier festgesetzt, daß auf der Westseite der Gebäude und Anlagen keine Schallaustrittsöffnungen vorhanden sein dürfen, von denen Lärm abgestrahlt werden kann, der die Wohnruhe im Kleinsiedlungsgebiet westlich der Wackenstedter Straße stört. Sinngemäß gilt das natürlich für alle emitierenden Schallquellen im gesamten GE<sub>2</sub>-Gebiet. Diese Festsetzung gilt auch für die Nordseite der Gewerbegrundstücke südlich der Wohnbebauung "Am Bache".

Der Ausschluß besonders publikumsintensiver Branchen gemäß Ziff. 9 textl. Festsetzungen soll sicherstellen, daß nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die zentrale Stadt als Einkaufszentrum vermieden werden. Die Vielfalt des Angebotes und die überschaubare Nähe in der Innenstadt, welche die Qualität und die Attraktivität der Stadt bestimmten, soll erhalten bleiben.

Die Festsetzung von Beurteilungspegeln an den Grenzen der emitierenden Gebiete erleichtert die spätere Kontrolle der Einhaltung. (Gutachten Seite 12; Anlage 4, Bl. 1, Ziffer 4).

Die Industriegleisanschlußmöglichkeit soll offengehalten werden. Die gewählte Anweisung läßt es zu, im Bedarfsfall die Industriegleisanlagen den Erfordernissen anzupassen.

#### 1.3.5 Erschließung

Der Erschließung dient die Industriestraße, diese wird verbreitert und bis zur Ostgrenze des Geltungsbereichs verlängert und mündet hier in eine geplante Verbindungsstraße zur K 106, die ggf. einmal zur Bundesstraße 1 verlängert werden kann.

Die Verkehrsflächen werden wie folgt unterteilt:

Stichstraßen: Gemäß Anlage 1, Straße A und Straße B  
Regelprofil III

Industriestraße: Gemäß Anlage 1  
Regelprofil II

Verbindungsstraße: Gemäß Anlage 1, Regelprofil IV

Eine Erschließung gewerblicher Grundstücke von der Wackenstedter Straße ist durch ein Zu- und Abfahrtsverbot ausgeschlossen, damit das Kleinsiedlungsgebiet nicht mit gewerblichem Verkehr belastet wird.

Im Kreuzungsbereich der Verbindungsstraße soll die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes die Verkehrssicherheit erhöhen.

Das Gebiet wird an die zentrale Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Hildesheim angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Borsumer Kaspel oder die Stadtwerke Hildesheim.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über die geplante Pumpstation im Bebauungsplan Nr. 172 geleitet werden.

8A

#### 1.3.6 Öffentliche Parkplätze

Auf der Südseite der "Industriestraße" werden ca. 25 öffentliche Parkplätze in einem 2,0 breiten, mit Bäumen bestandenen Streifen, der gleichzeitig die Trennung zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg bildet, angelegt. Weitere Parkmöglichkeiten bieten die Erschließungsstraßen, die aufgrund ihrer Fahrbahnbreite parkende Fahrzeuge mit aufnehmen können; weitere gesondert festgesetzte Parkplätze sind deshalb nicht erforderlich.

#### 1.3.7 Kinderspielplätze und Begrünung - Verkehrsbegleitgrün

Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Für die Kinder im WA-Gebiet steht der Kinderspielplatz an der Heinrich-Helmke-Straße in einer Größe von ca. 800 qm zur Verfügung. Die Entfernung zu den Wohnhäusern beträgt maximal 350 m.

Die entlang der Heinrich-Helmke-Straße und auf einem Privatgrundstück stehenden Bäume sind wegen ihrer Größe als zu erhaltende Bäume festgesetzt, da sie in diesem Bereich ortsbildprägend sind.

Entlang der Wackenstedter Straße ist in 7,50 m Breite eine Eingrünung innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt, um durch eine Grünzone die Wohnbebauung gegen das Gewerbegebiet abzuschirmen. In Verbindung mit dem direkt anschließenden Grünstreifen auf dem GE<sub>2</sub>-Gebiet ergibt sich so ein Gesamtgrünstreifen in einer Breite von 12,50 m.

Die sonstige Durchgrünung des Baugebietes soll durch die textliche Festsetzung sichergestellt werden: Auf den Flächen, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a Baugesetzbuch festgesetzt ist, müssen je 3 qm ein einheimischer Laubstrauch und je 150 qm ein hoch werdender Laubbaum angepflanzt werden.

#### 1.3.8 Sonstige Festsetzungen

Die vorhandene 110 kV-Leitung überspannt den Planbereich in Ost-West-Richtung und ist durch ein grundbuchlich fixiertes Leitungsrecht zugunsten der Preußischen Elektrizitäts AG gesichert. Für eine evtl. Verlegung ist eine Ersatztrasse festgesetzt.

##### Hinweis:

Innerhalb der Baubeschränkungszone geplante Bauvorhaben (Bauwerke industrieller und gewerblicher Nutzung, Wohngebäude, Krananlagen, Beleuchtungseinrichtungen etc.) unterliegen aufgrund der zu den Seilen der Freileitung einzuhaltenden Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung) müssen von uns auf Einhaltung der Sicherheitsabstände gem. VDE 0105/5.75 Ziffer 10.16 und gem. VDE 0210/5.69 § 14 a Ziffer 1.1 und 2 geprüft werden.

Die 20 kV-Leitung der Stadtwerke wurde im Zuge der Ausführung der Erschließungsarbeiten verkabelt.

#### 1.3.9 Immissionsschutz

Um Lärmimmissionen in Gebieten, in denen Wohnhäuser stehen (WS- und WA-Gebiet) in angemessenem Verhältnis zum anzustrebenden Planungsrichtpegel zu halten, wird das Gewerbe- und Industriegebiet hinsichtlich der Lärmemissionen gegliedert (Rechtsgrundlage: § 1 BauNVO (4) Ziff. 1 u. 2).

Die Emissionspegel in den gewerblichen Gebieten stellen die flächenbezogenen Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche dar, der erste Wert gilt tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der zweite Wert für die restliche Nachtzeit.

Das beigelegte schalltechnische Gutachten ergibt, daß die entsprechenden Richtpegel eingehalten werden. Im gesamten Wohnbereich, wozu auch Garten, Terrasse, Balkon und sonstige außerhäusliche Aufenthaltsfläche gehören, ist die erforderliche Wohnruhe gewährleistet.

Falls emittierende Anlagen oder Nutzungen durch geeignete Abschirmmaßnahmen an einer freien Schallausbreitung gehindert werden, kann nach Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren auch eine Lärmabgabe zugestanden werden, die höher liegt als die Werte, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Abstrahlungshöhe der Lärmemissionen wird im Gegensatz zu Verkehrslärm, der ausschließlich am Boden bzw. in sehr geringer Höhe emittiert wird, in unterschiedlichen Höhen liegen. Höhenlagen von 6 m sind z. B. bei Dachentlüftungen durchaus denkbar, keinesfalls kann aber davon ausgegangen werden, daß die Schallenergieabgabe überwiegend in dieser Höhenlage erfolgt. Eine mittlere Abstrahlungshöhe von ca. 4 - 5 m stellt wohl einen akzeptablen Untersuchungsansatz dar. Demzufolge wirken Bauwerke im

Gewerbe-und Industriegebiet, die auf dem Wege zwischen Schallquelle und Immissionsort liegen, als Streukörper und echte Schallwände, die eine adäquate Berücksichtigung im jeweiligen Einzelnachweis gerechtfertigt erscheinen lassen.

2. Anlage Kostenschätzung
3. Lärmschutznachweis:  
Siehe schalltechnisches Gutachten.
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 4.1 Grenzregelung

Wenn eine Einigung von Grundstückseigentümern über einen Tausch von Teilen benachbarter Grundstücke zwecks Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung nicht erreicht wird, muß, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist, eine Grenzregelung oder Umlegung erforderlich werden.

4.2 Umlegung

Mit Rücksicht auf die Neugestaltung der Grundstücke kann eine Umlegung angeordnet werden.

4.3 Enteignung

Enteignungen können erforderlich werden, um sicherzustellen, daß Verkehrsflächen und Gleisanlagen entsprechend dem Bebauungsplan ausgebaut werden können.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 27.10.1988

Im Auftrage

gez. Thoma

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.10.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes ~~nr. 174~~ <sup>PA</sup> 174 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 28.03.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 31.10.1988

Im Auftrage

gez. Thoma



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 16.05.1988 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 23.06.1988 bis 22.07.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 31.10.1988

Im Auftrage

gez. Thoma

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 174 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 26.09.1988 beschlossen.

Hildesheim, den 31.10.1988

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

gez. Klemke

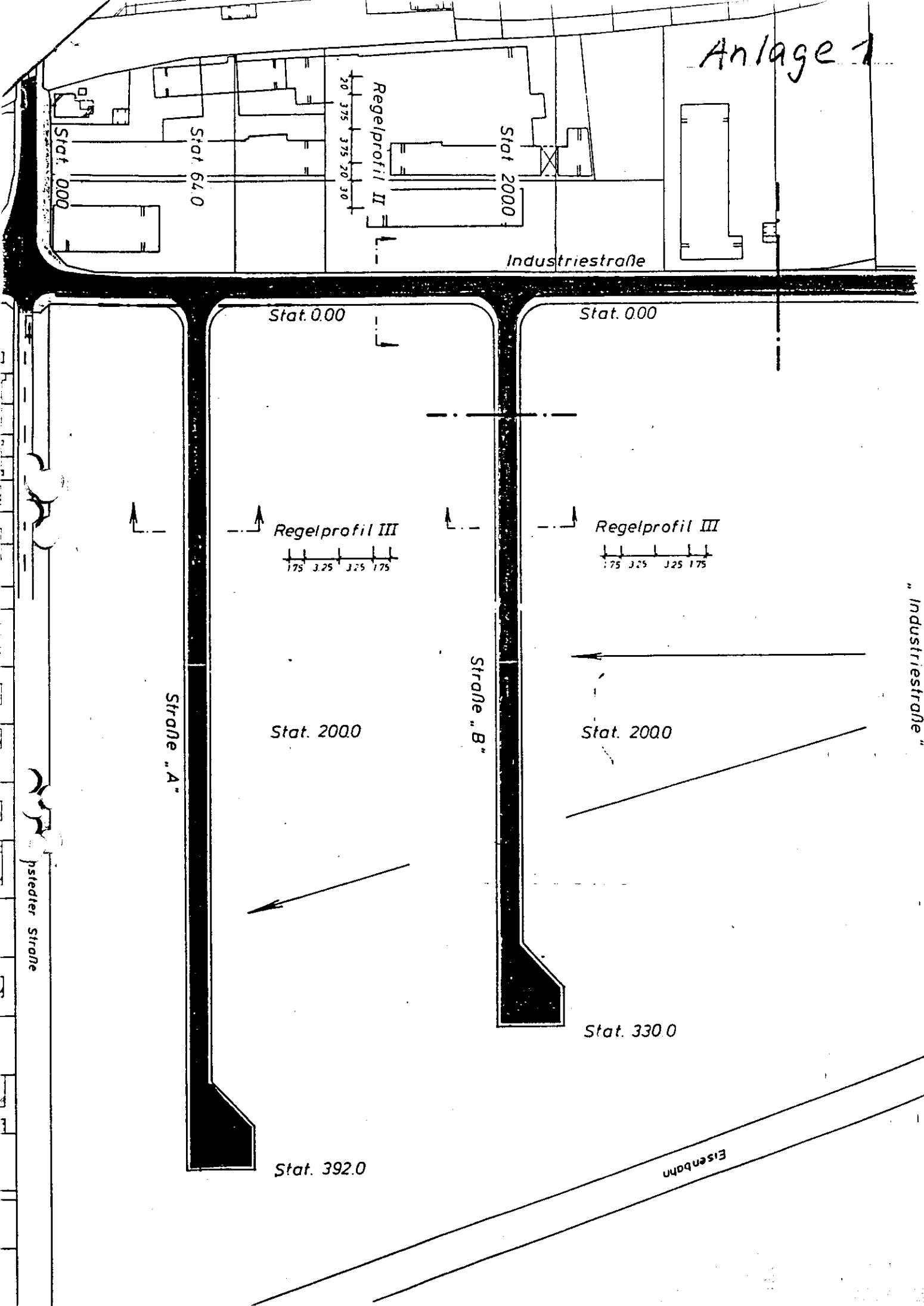
gez. Dr. Buerstedde

Überarbeitet gemäß Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 22.02.1989, Az.: 309.7-21102.2-174-54/20/88.

Hildesheim, den 15.03.1989

gez. Kraaz

Anlage 1



Stat. 0.00

Stat. 0.00

Regelprofil III

Regelprofil III

175 3.25 3.25 175

175 3.25 3.25 175

Stat. 2000

Stat. 2000

Stat. 330.0

Stat. 392.0

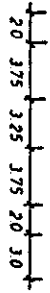
Eisenbahn

Stat. 1200,0

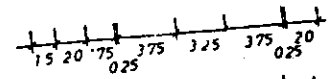
Anlage 1

Stat. 522,0

Stat. 400,0



Stat. 1050,0



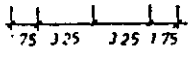
Stat. 1000,0



Baubschnitt II  
"Industriestraße"

Stat. 800,0

Regelprofil III



at. 000

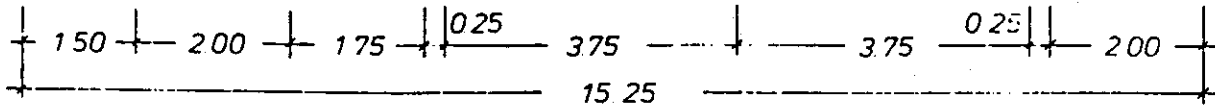
at. 330,0

Eisenbahn

# Anlage 1

## Regelprofil IV

F + R



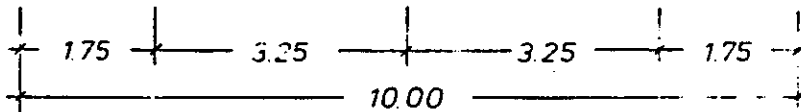
## Regelprofil III

F

R

befahrbar

befahrbar



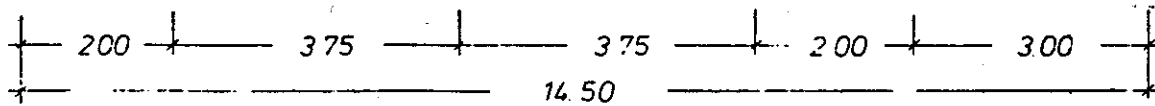
## Regelprofil II

nicht forderungsfähig

F

P

F + R



## Regelprofil I

F

F + R



Anlage 2 : Kostenschätzung

|       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 2.1   | Erschließungskosten   | 4.175.000,-- DM |
| 2.1.1 | Von der Stadt zu tragende Kosten:<br>10 % laut Erschließungsbeitragssatzung   | 417.500,-- DM   |
| 2.2.  | Kanalbaukosten werden durch Beitrag<br>und Gebühren kostendeckend erstattet   | 2.180.000,-- DM |
| 2.3   | Finanzierung ist durch Bereitstellung<br>von Haushaltsmitteln sichergestellt. |                 |