

Begründung

zum Bebauungsplan BA 175

"Gewerbe- und Industriegebiet Wackenstedt"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Hildesheim südlich der Ortschaft Bavenstedt zwischen der Bundesbahnlinie Hildesheim/Braunschweig, der Bundesautobahn A 7 und der Bundesstraße 1. Etwa 770 m ostwärts der BAB verläuft die Trasse einer geplanten Verbindungsstraße zwischen der K 106 und der B 1. Diese Verbindungsstraße bildet den östlichen Abschluß des Plangebietes. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt weiterhin die Verlängerung der geplanten Verbindungsstraße nach Norden bis zur Industriestraße sowie einen Teilbereich zwischen Wackenstedter Str. und Bundesautobahn.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das gesamte Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind überwiegend Eigentum der Stadt Hildesheim. Geringe Restflächen sind noch Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diesem Bebauungsplan entsprechend gewerbliche Bauflächen und eine Hauptverkehrsstraße dargestellt werden. Diese Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

Zwischen Wackenstedter Str. und Bundesautobahn sind allgemeine Grünflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan sieht für den Teil der Flächen, die in seinem Geltungsbereich mit erfaßt sind, ausschließlich öffentliche Grünflächen vor. Da die verbleibenden gewerblichen Bauflächen weiterhin deutlich überwiegen, bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Der Bebauungsplan entspricht somit auch in diesem Teilbereich dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Hildesheim verfügt derzeit nur noch in sehr begrenztem Umfang über freie Gewerbe- und Industrieflächen. Schon heute stehen für flächenintensive Betriebe keine adäquaten Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Um langfristig die Wirtschaftskraft der Stadt erhalten zu können, ist es unbedingt erforderlich, die Planung neuer Flächen in Angriff zu nehmen. Nach Untersuchung aller denkbaren Standorte kommt insbesondere der hier angeführte Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Industriestraße und der Bundesstraße 1 in Betracht. Unter Abwägung aller planungsrelevanten Gesichtspunkte sind diese Flächen vorrangig einer gewerblichen Bebauung zuzuführen.

Da bereits für den größten Teil der künftigen Bauflächen von seiten einheimischer Gewerbebetriebe Kaufinteresse geäußert wurde und derzeit keine konkreten Ansiedlungswünsche von Industriebetrieben vorliegen, soll weniger Industriegebiet festgesetzt werden, als dies aus schalltechnischer Sicht möglich wäre. Damit wird dem derzeitigen Bedarf entsprochen und zukünftige Planungen werden durch geringere Vorbelastung begünstigt.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel und Zweck der Planung folgend werden zur baulichen Nutzung ausschließlich Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Die Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete erfordert die Gliederung des Gesamtbereiches hinsichtlich der Emissionsintensität der Gebiete. In Nachbarschaft zu den Wohngebieten werden daher Gewerbegebiete festgesetzt. Das Industriegebiet hält dagegen große Abstände zu immissionsschutzbedürftigen Nutzungen.

Der gem. § 1 Abs. 9 BaunVO festgesetzte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben besonders publikumsintensiver Branchen (Ziffer 4 der textl. Festsetzungen) soll sicherstellen, daß nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf das zentrale Einkaufszentrum der Stadt vermieden werden. Die Vielfalt des Angebotes sowie die überschaubare Nähe in der Innenstadt, welche die Qualität und die Attraktivität des Zentrums bestimmen, sollen erhalten bleiben. Mit diesem Ausschluß werden auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfaßt, da in der näheren Umgebung zu wenig Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten.

B der baulichen Nutzung

In den Gewerbe- und Industriegebieten werden die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahlen festgesetzt. Dies gibt den zukünftigen Betrieben die größtmögliche Entwicklungsfreiheit und berücksichtigt somit die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zugunsten der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Punkt 3.5) verzichtet.

Die städtebaulich sensible Ortsrandlage insbesondere die Wahrung der charakteristischen Stadtsilhouette sowie die Belange des verträglichen Übergangs in die freie Landschaft und die Beachtung des Schallschutzes für die umgebenden Wohngebiete ergeben die Rahmenbedingungen für die Bemessung der Bauhöhenbeschränkungen. Die Bauhöhen sind so gewählt, daß durch die Bepflanzung der Schutzgrünstreifen später eine vollständige Abschirmung des Gebiets gegenüber der freien Landschaft entstehen kann.

Die natürlichen Geländehöhen im Plangebiet betragen im Südostbereich etwa 96 m über NN und im Nordwestbereich etwa 92 m über NN. Dieser Geländeneigung (Gefälle nach Nordwest) angepaßt, wird die Bauhöhenentwicklung gestaffelt.

Über den Nordbereich des Plangebietes verläuft in Ostwestrichtung eine Funktrasse der Bundespost in 200 m Breite. Im Bereich der Trasse dürfen bauliche Anlagen die Höhe von 108 m über NN nicht überschreiten. Die gewählte Bauhöhenbegrenzung berücksichtigt diese Vorgabe.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird dementsprechend auf 105 m über NN für die Gewerbegebiete, auf 108 m über NN für das GI2-Gebiet und auf 110 m über NN für das GI1-Gebiet festgesetzt. Je nach Geländehöhe können damit 10 m - 14 m hohe Bauten entstehen.

Für notwendige Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Aufzugshäuser u.ä.) werden im Einzelfall Überschreitungen der maximalen Bauhöhe möglich sein, soweit dies mit den Bestimmungen des § 31 Abs. 2 BauGB vereinbar ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Interesse einer höheren Flexibilität der Nutzung gewerblicher Bauvorhaben wird in den Gewerbe- und Industriegebieten auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, deren Abstand zu Verkehrsflächen, Grünflächen und zum Lärmschutzwall auf ein städtebaulich vertretbares Mindestmaß von 3 m bzw. 5 m fixiert sind. Lediglich zur Bundesautobahn hin haben die Baugrenzen einen größeren Abstand. Die Baugrenzen wurden hier in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Northeim unter Berücksichtigung der Verbreiterung der Autobahn und der Planung für einen Technologiepark festgelegt.

Schließung

3.4.1 Verkehrsflächen

Der gesamte Ziel- und Quellverkehr der durch die Nutzungen im Plangebiet erzeugt wird sowie der Verkehr aus dem Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich der Industriestraße wird gebündelt über eine 13,50 m breite Neubaustraße auf die B 1 bzw. die K 106 geleitet. Die Trasse dieser Straße wurde in umfangreichen Vorbesprechungen mit der Bezirksregierung Hannover, dem Nds. Landesamt für Straßenbau sowie dem Straßenbauamt Hildesheim ausführlich erörtert. Die vorliegende Planung baut auf dem Ergebnis dieser Besprechungen auf.

Eine Ringsammelstraße und zwei Erschließungsstraßen bilden die interne verkehrliche Erschließung des Gebiets. Die Breite der Verkehrswege folgt den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85). Für Straßenbegleitgrün und ruhenden Verkehr sind entsprechende Querschnitte in den festgesetzten Breiten berücksichtigt (sh. Abb. Seite 5).

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer werden Fuß- und Radwege festgesetzt. Für Fußgänger und Radfahrer entstehen damit um bis zu 2 km kürzere Verbindungen. Im Bereich des Lärmschutzwalles sowie im Inneren des Plangebiets dienen diese Wege gleichzeitig als Leitungstrassen.

Für die Unterhaltung und Pflege des Lärmschutzwalles und gleichzeitig als Trasse zur Abwasserführung wird ein 3 bzw. 5 m breiter Unterhaltungsweg festgesetzt.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Die Ringstraße von ca. 1300 m Länge erhält beidseitig auf einem je 2 m breiten Seitenstreifen ca. 200 öffentliche Parkplätze. Dazu kommen ca. 20 an der kleineren Ringstraße und ca. 6 an der Stichstraße.

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken herzustellen.

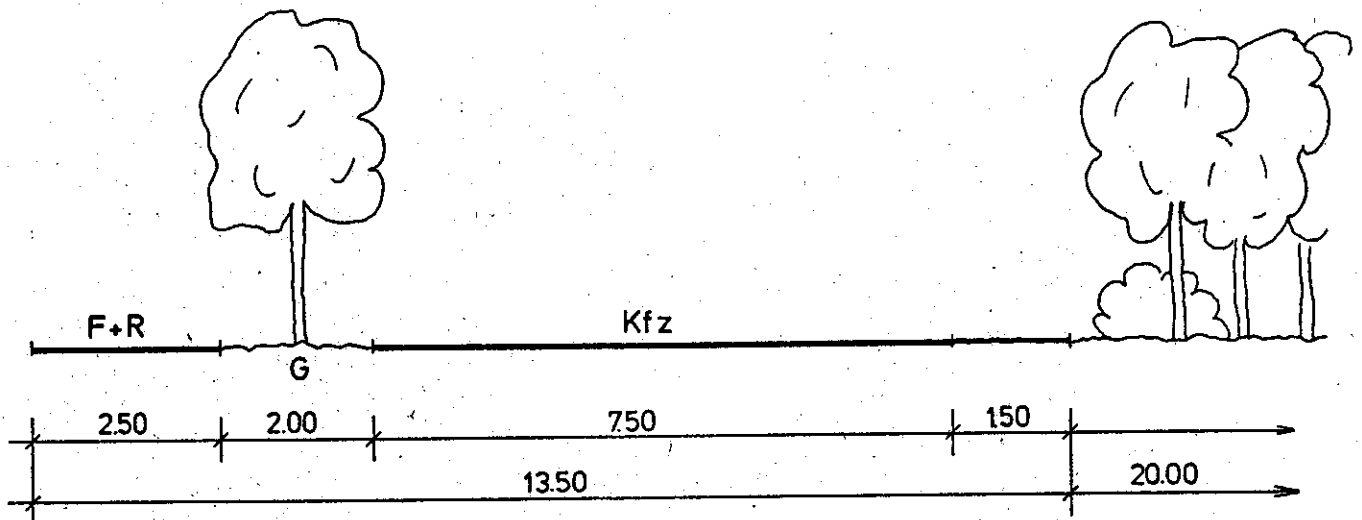
3.4.3 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung eines notwendigen Abwasserkanals sowie der Leitungstrassen für die Stadtwerke Hildesheim und die Post werden im nordwestlichen Teil des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

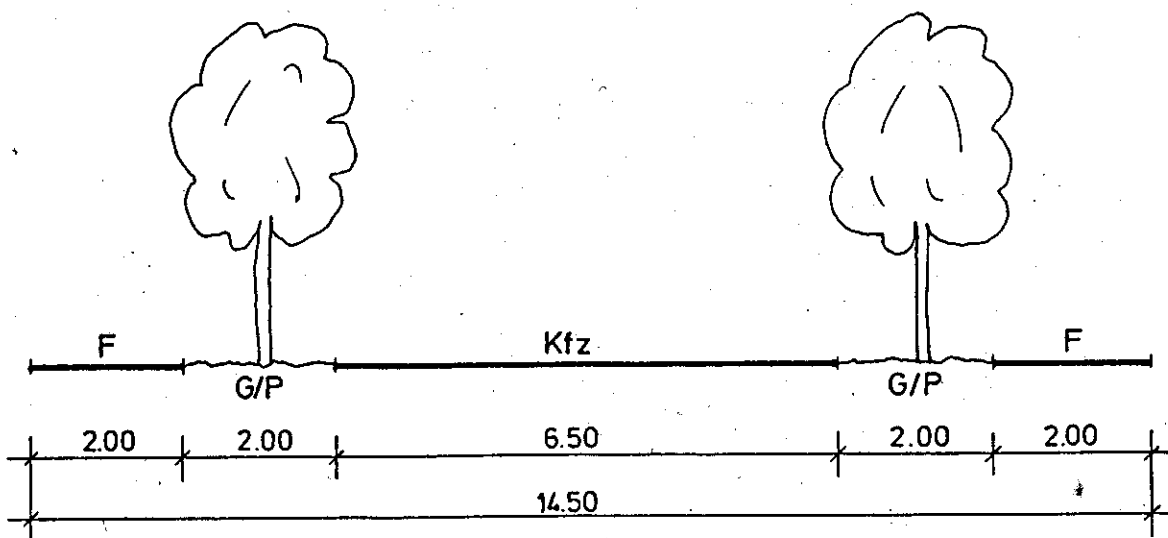
Südlich des Lärmschutzwalls am tiefsten Punkt des Plangebietes wird eine Fläche für Abwasserentsorgungsanlagen festgesetzt, um hier eine notwendige Pumpstation errichten zu können.

Querschnitte der Straßen im Plangebiet M 1:100

1 Nord-Süd-Verbindung



2. Ringschließung



Das Gebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Hildesheim angeschlossen. Wasser-, Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim. Zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird für eine Gasdruckregelungsstation im nördlichen Bereich der Ringstraße die entsprechende Festsetzung getroffen.

3.5 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" an den West-, Süd- und Ostseiten des Plangebietes sollen das Gewerbegebiet naturräumlich zur freien Landschaft abgrenzen und ökologische Ersatzfunktion für verlorengehendes Ackerland übernehmen. Die Breite dieses Streifen entspricht dem Kronendurchmesser, den freistehende hochwüchsige Laubbäume im Normalfall erreichen. Die gewählte Breite von 20,00 m berücksichtigt auch die Funktion, der Kleintierwelt den zum Überleben erforderlichen Rückzugsraum zu bieten. Damit werden hier sogenannte Saumbiotope geschaffen, die eine aus ökologischer Sicht besonders bedeutsame Vernetzungsfunktion erfüllen. Die Bepflanzung soll unmittelbar nach Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" im Bereich zwischen Bundesautobahn und Wackenstedter Str. dienen insbesondere der besseren gestalterischen Einbindung der Fuß- und Radwegverbindung zum Plangebiet. Die Tiefe von 40,00 m ermöglicht hier sowohl eine wirksame Abschirmung zu den nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen als auch die Schaffung einer angemessenen Aufenthaltsqualität für Fußgänger, die hier kurzzeitig verweilen können sollen. Insgesamt sollen diese Flächen einen möglichst naturnahen Charakter erhalten. Sie erfüllen damit gleichzeitig eine ökologische Ausgleichsfunktion. Auf einem großen Teil der Fläche ist bereits ein Bewuchs vorhanden, der diesen Anforderungen entspricht.

3.6 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

3.6.1 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird in 30 m Tiefe eine Schutzfläche festgesetzt, auf der ein Lärmschutzwall zu errichten ist. Die Höhe dieses Erdwalls beträgt 6 m über dem jeweiligen Geländeniveau. Diese Lärmschutzanlage schirmt die Wohnbebauung westlich der Wackenstedter Straße vor Emissionen aus diesem Gebiet ab und ermöglicht damit auch eine wesentlich bessere Ausnutzung der hier angrenzenden Gewerbegebietsflächen hinsichtlich möglicher Schalleistungspegel.

Der Lärmschutzwall kann nach Konsolidierung des Erdkörpers im Bedarfsfall noch durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand in seiner schallschützenden Wirkung verstärkt werden. Die Wand wird im Plan nicht festgesetzt, da hier hauptsächlich Betriebe aus High-Tech-

Branchen, von denen nur geringe Lärmimmissionen zu erwarten sind, angesiedelt werden sollen. Es ist daher durchaus möglich, daß diese Wand nicht erforderlich wird.

Für den festgesetzten Lärmschutzwall ist seitens der Stadt eine intensive Bepflanzung geplant. Damit ergänzt dieser Wall gleichzeitig die ökologische und landschaftsgestalterische Funktion der öffentlichen Grünflächen (sh. Punkt 3.5).

3.6.2 Flächenbezogene Schalleistungspegel

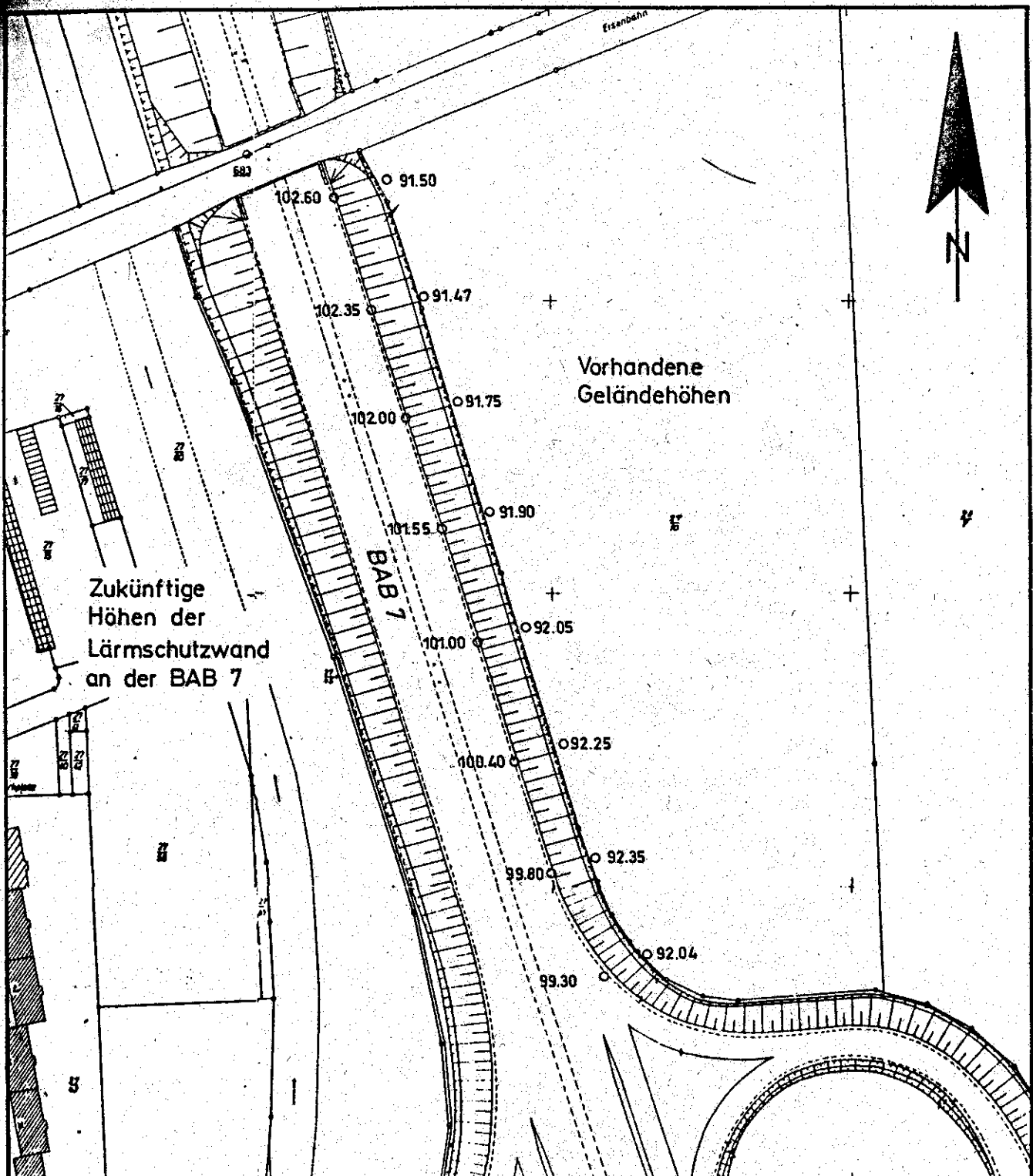
Die Bauflächen im Geltungsbereich sollen dem vorgenannten Ziel und Zweck der Planung folgend ausschließlich gewerblicher und industrieller Nutzung zugeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Wohngebiete westlich der Wackenstedter Straße und ostwärts der Triftackerstraße, die vor Lärmemissionen aus diesem Gebiet geschützt werden müssen.

Diese Wohngebiete sind aufgrund ihrer Lage zu vorhandenen Emissionsbereichen (Autobahn und vorhandenes Gewerbe) mit Lärm vorbelastet. Als Planungsrichtpegel sind daher Werte von 60/45 dB(A) Tag/Nachtwert anzunehmen, die auch zukünftig nicht überschritten werden sollen. Im Entstehungsbereich der Schallemissionen sind daher (im Verhältnis zu den Orientierungswerten gem. DIN 18005) nur erheblich reduzierte Schalleistungspegel zulässig (vergl. textliche Festsetzung Ziffer 1).

Die 2. Erweiterung zum schalltechnischen Gutachten GBL 884 251 04 vom 22.08.1990, aufgestellt vom TÜV Hannover, Zentralabteilung Schall- und Schwingungstechnik (siehe Anlage) führt den Nachweis, daß die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und die Verträglichkeit von wohnlicher und gewerblicher Nutzung gewährleistet ist.

Falls bei emitierenden Anlagen oder Nutzungen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (vgl. Ziffer 2 textl. Festsetzung) die freie Schallausbreitung gehindert wird, kann unter Einhaltung der für die Wohnbebauung angesetzten Richtpegel bei Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren auch eine Lärmabgabe zugestanden werden, die höher liegt als die Werte, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Regelung erhöht in entscheidender Weise die Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen, bringt dabei die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall an der Bundesbahnstrecke und Lärmschutzwand an der BAB, sh. Abb. Seite 9) zum Tragen und berührt dennoch in keiner Weise den Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung.

Verhältnisse zwischen Gewerbeflächen und Lärm- schutzwand an der BAB 7



Stadt Hildesheim
Stadtplanungsamt

M 1:2000
August 1989

Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen die Anpflanzung von hochwüchsigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt (Ziffern 5 - 7 der textlichen Festsetzungen).

Solche Bäume sind z. B. *Qercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus minor* (Feldulme) oder *Fagus sylvatica* (Rotbuche).

Durch die Verdunstung und die Schattenbildung dieser Bäume wird das Kleinklima im Plangebiet verbessert. Für die Beschäftigten in den Gewerbe- und Industriebetrieben entstehen damit angenehmere Arbeitsbedingungen.

Die stadtgestalterische Aufwertung des Gebiets durch diese Bäume auf den Betriebsgrundstücken und innerhalb der Verkehrsflächen wird den Imagewert des Gebiets anheben und damit auch Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe schaffen.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich der Industriestraße wird eine 110 kV-Freileitung nachrichtlich übernommen. Für diese Leitung ist ca. 45 m nördlich eine Ersatztrasse für eine evtl. erforderlich werdende Verlegung festgesetzt. Diese Planung basiert auf Angaben der Preussen Elektra, die während der Aufstellung des Bebauungsplanes BA 174 mit Schreiben vom 12.01.1982 vorgetragen wurden. Die Ersatztrasse muß weiterhin berücksichtigt werden, da die betriebliche Entwicklung eines der hier ansässigen Gewerbebetriebe jederzeit dazu führen könnte, daß die Verlegung der Leitung erforderlich wird.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Anforderungen des Lärmschutzes werden durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt (sh. Punkt 3.6).

Die Reinhaltung der Luft und des Wassers ist durch die all-gemeingültigen gesetzlichen Bestimmungen gesichert.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden zum Teil durch die öffentlichen Grünflächen, die Bepflanzung des Lärmschutzwalls und die innerhalb des Gebietes festgesetzten Baumpflanzungen ausgeglichen. Damit entstehen für die Flora und Fauna langfristig wesentlich bessere Bedingungen, als sie derzeit durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegeben sind.

Dennoch bleibt durch die zu erwartende umfangreiche Oberflächenversiegelung eine Verschlechterung der ökologischen Verhältnisse. Diese kann durch eine ökologisch orientierte

Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens zwischen Porsche-
straße und Bundesautobahn, eine Renaturierung des Unsinnbaches öst-
lich von Drispfenstedt auf einer Fläche ca. 1,86 ha und eine
Renaturierung des Reekegrabens nördlich von Einum auf einer Fläche
von ca. 0,5 ha soweit ausgeglichen werden, daß den Belangen des
Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen wird. Da die Bereiche,
in denen diese Maßnahmen durchgeführt werden sollen, außerhalb des
Plangebietes liegen, wird der Rat einen gesonderten Beschluß
fassen, aufgrund dessen die Stadt Hildesheim gegenüber der Unteren
Naturschutzbehörde eine Verpflichtungserklärung zur Ausführung
dieser Ausgleichsmaßnahmen abgeben kann. Die Maßnahmen werden etwa
zeitgleich mit dem Eingriff in den Naturhaushalt - hier zunehmende
Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen - durchzu-
führen sein.

5. Altlasten

Da das Plangebiet nach bisherigem Erkenntnisstand nur landwirt-
schaftlich genutzt wurde, besteht kein Anlaß zur Vermutung von Alt-
lasten.

6. Kosten

Kosten entstehen der Stadt im Zusammenhang mit der Herstellung der
Verkehrsflächen, der Abwasserentsorgungsanlagen, der öffentlichen
Grünflächen und des Lärmschutzwalls sowie mit der Ausführung der
Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten in Gesamthöhe von ca. 9.000.000,--
DM werden durch entsprechende Ansätze im Haushaltsplan gedeckt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches werden nicht
erforderlich, da die Planung fast ausschließlich auf stadteigenen
Flächen realisiert werden kann. Geringe Teilflächen im östlichen
Bereich des Plangebietes müssen noch erworben werden.

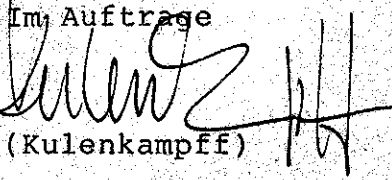
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.04.1989
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.05.1989 - 30.05.1989
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	12.10.1989 - 01.01.1990
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.1990 - 20.03.1990
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.08.1990 - 20.09.1990

Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt
Hildesheim.

Hildesheim, den 18.10.1990

Im Auftrage

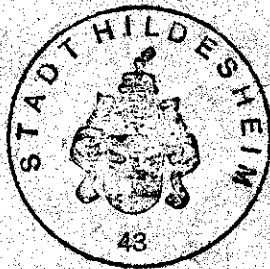

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung
am 19.11.1990 beschlossen.

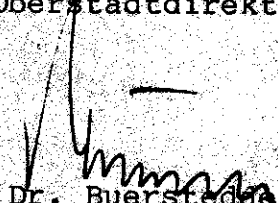
Hildesheim, den 20.11.1990


Oberbürgermeister

(Klemke)



Oberstadtdirektor


(Dr. Buerstedde)