

Begründung zum Bebauungsplan HO 104 und zur örtlichen Bauvorschrift HO 104 "Senator-Braun-Allee Ost II"

Inhaltsverzeichnis

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.....	2
3.	Planinhalt	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandstreifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufenstern	5
3.3	Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrtsverbote, Park- und Einstellplätze	6
3.4	Erschließung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
3.5	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.....	8
3.6	Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen	9
3.7	Festsetzungen zum Schallschutz / Immissionssituation.....	11
4.	Örtliche Bauvorschriften	13
5.	Boden, Archäologie, Versickerungsfähigkeit und Starkregen (Hinweise) ..	15
6.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
7.	Umweltbericht	17
8.	Finanzielle Auswirkungen	17
9.	Verfahren	18

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim, südlich der Bundesstraße 1 und östlich der Senator-Braun-Allee.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die, an der Stelle des Plangebiets ehemals bestehende Kleingartenanlage „Ortsschlump“ sowie das Gelände des Hundesportvereins wurden bereits aufgegeben. Zurzeit erfolgt die Räumung des Geländes.

Nördlich des Plangebietes wird derzeit der erste Bauabschnitt des Gewerbegebietes Senator-Braun-Allee Ost entwickelt. Östlich schließen sich Kleingartenflächen an und in südlicher Nachbarschaft befindet sich das Helios Klinikum.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Flächen östlich der Senator-Braun-Allee zwischen Frankenstraße und Klinikum bis zu einem Abstand von ca. 200 m als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil dieser Flächen. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der Entwicklung des neuen Klinikums und des Medicinums auf dem Gelände der ehemaligen Ledebur-Kaserne und der geplanten Entwicklung des Geländes der ehemaligen Mackensen-Kaserne eröffneten sich auch für die angrenzenden Flächen östlich der Senator-Braun-Allee neue Chancen. Es wird angestrebt, den gesamten, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereich dementsprechend zu entwickeln. Der erste (nördliche) Teil des Gewerbegebietes Senator-Braun-Allee Ost wurde bereits entwickelt. Das Plangebiet bildet den zweiten (südlichen) Abschnitt des Gewerbegebietes.

Um im östlichen Stadtgebiet eine Erweiterung des Angebots an Gewerbegebietsflächen mit guter infrastruktureller Anbindung zu schaffen und aufgrund der vorbereitenden Planverfahren (Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 sowie Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim), bietet sich die Fläche östlich der Bundesstraße 6 und südlich der Bundesstraße 1 bis hin zum Klinikum für die Entwicklung eines Gewerbegebietes an. Insbesondere ist der straßenbegleitende Bereich der Senator-Braun-Allee für die Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungsbetriebe und Büros geeignet.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für potentielle Neuansiedlungen sollen hier gleichzeitig auch Auslagerungs- bzw. Erweiterungsflächen für

ortsansässige Unternehmen geschaffen werden, um ggf. mit einer Betriebsverlagerung eine städtebaulich gewünschte Entflechtung im Stadtgebiet zu erreichen, ohne dass der Betriebsstandort Hildesheim aufgegeben werden muss.

Der Aufbau des Gewerbegebiets „Senator-Braun-Allee Ost“ trägt insgesamt zur Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes im Stadtbereich bei. Somit wird das konkrete Ziel ein Gebiet für hochwertige Dienstleistungsbetriebe und ähnliche gewerbliche Nutzungen zu entwickeln verfolgt.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem grundsätzlichen Ziel der Planung folgend, werden Gewerbegebiete festgesetzt. Dabei werden im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit Produktions-, Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebe stehen (textliche Festsetzung Ziffer 1 b). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Mit diesem Ausschluss werden – entsprechend der am 21.12.2015 vom Rat der Stadt Hildesheim beschlossenen Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Hildesheim – auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfasst. In der näheren Umgebung des Plangebietes ist zwar auch Wohnnutzung vorhanden, deren Versorgung ist jedoch bereits durch die bestehenden Lebensmittelmärkte an der Frankenstraße, nordwestlich des Plangebiets gesichert. Aus diesem Grund sind weitere sogenannte Nachbarschaftsläden im Bereich dieses Bebauungsplans weder notwendig, noch städtebaulich sinnvoll.

Dieses Gewerbegebiet liegt nahe der Kreuzung zweier Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung und in der Nähe des Autobahnanschlusses Hildesheim. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der aktuell eine starke Entwicklung (Oststadterweiterung: Ostend) erfährt. Im Osten grenzen Kleingartenanlagen an das Plangebiet an. Das bedeutet, das Plangebiet ist hier nicht von einem geschlossenen Siedlungszusammenhang umgeben. Auch eignet es sich durch seine Lagegunst besonders für gewerbliche Nutzungen, die sich zur Senator-Braun-Allee präsentieren wollen oder müssen. Die Senator-Braun-Allee soll dabei, im Zusammenhang mit den beidseitig vorgesehenen Entwicklungen, einen Stadtstraßencharakter bzw. den Charakter einer innerörtlichen Hauptstraße mit einem entsprechenden urbanen Straßenraumprofil erhalten.

Der städtebaulichen Zielsetzung folgend, werden in den exponierten Bereichen entlang der Senator-Braun-Allee, d.h. in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 1 a).

Vor dem Hintergrund der Entwicklung, insbesondere im Spielhallensektor, in der jüngsten Vergangenheit und um die städtebauliche Entwicklung den angestrebten Zielvorstellungen für dieses Gewerbegebiet anzupassen, werden zudem Lagerplätze und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1 c).

Bei Vergnügungsstätten handelt es sich allgemein um gewerbliche Nutzungen, die sich einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Die Bandbreite dessen, was unter dem Begriff Vergnügungsstätte zu verstehen ist, reicht von Spielhallen und Wettbüros, über Diskotheken, Multiplexkinos, Billardclubs, Varietés und Hochzeitssäle bis hin zu Stripteaselokalen und Swingerclubs.

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind erheblich. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel einen hohen Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche auf und

die Betreiber haben daher aufgrund der günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation eine relativ hohe Miet- und Pachtzahlungsfähigkeit. Abgesehen von einer erstrebenswerten Suchtprävention als Grund für eine gesellschaftliche Auseinandersetzung, beispielsweise mit dem Thema Spielhallen, gehen von Vergnügungsstätten nach wie vor – und dies ist hier entscheidend – städtebaulich negative Folgen aus. Aus städtebaulicher Sicht bestehen vor allen Dingen Konfliktpotentiale durch Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes, Verdrängung der „traditionellen“ Nutzungen sowie durch einen Trading-Down-Effekt durch Qualitätsverluste in Bezug auf Niveau und Image der Lage.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten soll Störungen der hier angestrebten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen verhindern und so die angestrebte Nutzungsstruktur sichern, Image- und Attraktivitätseinbußen sowie einen mittelfristig eventuell möglichen Funktionsverlust des Gebietes verhindern. Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet „Senator-Braun-Allee Ost“ mit der funktionalen Struktur sowie aufgrund der Lage unmittelbar am Rande der aktuellen Oststadterweiterung und somit insbesondere der Ausrichtung dieses Gewerbegebietes und den Anforderungen an das Ortsbild in diesem Bereich nicht vereinbar und werden daher von vornherein ausgeschlossen. Da sich unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes bereits ein Bordell befindet, soll hierdurch (im Hinblick auf das angestrebte Image des Gewerbegebietes) auch verhindert werden, dass sich dieses Gewerbegebiet zur Vergnügungsmeile entwickelt bzw. ausweitet.

Aufgrund der zu hohen schalltechnischen Belastung durch den Verkehrslärm, der Senator-Braun-Allee, werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nur im Lärmpegelbereich III im Einzelfall zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 1 d). In diesen Fällen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Notwendigkeit des Einzelfalles zu begründen sowie ein gutachterlicher Nachweis gemäß DIN 4109 in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 und nach VDI 2719 im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Antragsteller zu führen. Die Festsetzungen Ziffer 7 gelten hier inhaltlich allgemein analog.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 bestimmt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet „Senator-Braun-Allee Ost“ entspricht somit den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Den städtebaulichen Zielsetzungen folgend, werden in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂, d.h. entlang der Senator-Braun-Allee, 3 bis 4 Vollgeschosse zugelassen. Das bedeutet, dass in dem gesamten, die Senator-Braun-Allee straßenbegleitenden, exponierten westlichen Bereich des Plangebietes mindestens 3 Vollgeschosse errichtet werden müssen. Dies entspricht der festgesetzten Geschossigkeit im nördlich angrenzenden Bereich des 1. Bauabschnitts des Gewerbegebietes entlang der Senator-Braun-Allee sowie der vorhandenen Geschossigkeit der nordwestlich gelegenen Wohngebäude, der Bestandsgebäude auf dem gegenüberliegenden ehemaligen Mackensen-Kasernen-Gelände sowie der südlich auf dem Klinikum-Gelände gelegenen. Somit sollen künftig beidseits der Senator-Braun-Allee mindestens dreigeschossige Gebäude be- und entstehen, um an dieser Stelle das gewünschte urbane Straßenraumprofil zu erzeugen. In den restlichen Gewerbegebieten (GE₃ bis GE₆) wird keine Festsetzung in puncto Vollgeschosse getroffen, da das Maß der baulichen Nutzung sowie das entstehende Stadtbild hier über die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl in Kombination mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe reguliert wird. Dies ist in Gewerbegebieten in der Regel ausreichend. Zudem wird hier eine etwas andere Nutzerklientel als direkt an der Senator-Braun-Allee erwartet und es bestehen in diesen weniger exponierten Bereichen aus städtebaulicher Sicht auch geringere Ansprüche an das Ortsbild.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt, um einerseits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet zu begrenzen und

andererseits, auch im Hinblick auf die Weltkulturerbestätten / Kirchen, eine „Beeinträchtigung“ der Stadtsilhouette durch höhentechisch nennenswert hervortretende Gebäude zu verhindern. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (First, Attika). Im Bereich entlang der Senator-Braun-Allee (GE₁ und GE₂) können Gebäude entsprechend den Festsetzungen eine maximale Höhe von rd. 14 Metern (ohne Geländeaufschüttungen) erreichen. Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen von rd. 12 Metern in den restlichen Gewerbegebieten (GE₃ bis GE₆) entspricht auch den Festsetzungen in anderen Hildesheimer Gewerbegebieten. Ohne die Stadtsilhouette im oben beschriebenen Sinne negativ zu beeinflussen, soll durch diese Festsetzungen dennoch auch ein moderates Hervortreten der Bebauung entlang der Senator-Braun-Allee im Sinne einer optischen Betonung erreicht bzw. ermöglicht werden.

Technische (Dach-)Aufbauten sollen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedoch soll der von öffentlichen Flächen, insbesondere von der Senator-Braun-Allee, gewünschte optische Eindruck einer Stadtstraße mit relativ einheitlichen Höhen erreicht werden und die Dachlandschaft nicht zu unruhig wirken. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten, wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume oder Lüftungstechnikanlagen, um maximal 3 m überschritten werden dürfen. Der Abstand der Dachaufbauten von der straßenzugewandten Fassade muss jedoch mindestens der Höhe der Dachaufbauten entsprechen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsstreifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufenstern

Die Bauweise in den Gewerbegebieten wurde so festgelegt, dass die städtebaulichen und nutzungstechnischen Ziele in der Struktur der Bebauung gegeben sind. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise in den überwiegenden, nicht exponierten Gewerbegebietsbereichen entspricht den städtebaulich gewünschten Baustrukturen im Gewerbegebiet „Senator-Braun-Allee Ost“ und soll den Gewerbetreibenden architektonischen Spielraum eröffnen. Die abweichende Bauweise entspricht daher der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. Für die exponierten Gewerbegebietsbereiche entlang der Senator-Braun-Allee wurde die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll zum einen ein größtmöglicher Spielraum im Hinblick auf eine verdichtete Bebauung in Anpassung an die vorhandene/geplante, gegenüberliegende Bebauung geschaffen werden und zum anderen neben der Erzeugung des städtebaulich gewünschten Eindrucks (architektonisch), durch Begrenzung der Gebäudelänge den notwendigen Kaltluftströmen vom Osten in die westlich gelegenen Wohngebiete Rechnung getragen werden.

Innerhalb des entstehenden Gewerbegebietsbereichs „Senator-Braun-Allee Ost II“ wird entlang der Bördestraße, des Wirtschaftswege und der östlichen Gewerbegebietsgrenze ein Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen von 3 m gewählt. Südlich entlang des festgesetzten Pflanzstreifens ist ein Abstand von 2 m gewählt worden. Hiervon abweichend wird entlang der Senator-Braun-Allee selbst eine Baulinie in einem Abstand von mindestens 8 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche gewählt. Dies geschieht, um der städtebaulich besonderen Situation entlang der Senator-Braun-Allee gerecht zu werden, den gewünschten städtebaulichen Charakter bzw. das Straßenraumprofil zu erzeugen und unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmsituation. Da es sich bei der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gewerbegrundstücken nicht um eine Gerade handelt, die Baulinie aus Praktikabilitätsgründen jedoch aus Geraden bestehen sollte, wurde die Baulinie so konzipiert, dass ihr Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche an den Eckpunkten und in den geraden Bereichen 8 m beträgt und in den gewölbten Bereichen (Ausbuchtungen) zwischen den Eckpunkten größer ausfällt. Die sonstigen bestehenden ehemaligen Kasernengebäude entlang der Senator-Braun-Allee haben einen Abstand von 8

m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Festsetzung einer Baulinie an dieser Stelle zwingt die Bebauung entlang der Senator-Braun-Allee in eine Flucht. In Kombination mit den Festsetzungen zu Vollgeschossen, ist dies der städtebaulichen Zielsetzung folgend. Die Baulinie gilt vom Erdgeschoss bis einschließlich des 2. Obergeschosses, um eine Gebäudekubatur analog der sonstigen bestehenden ehemaligen Kasernengebäude entlang der Senator-Braun-Allee zu erzeugen. Für das 3. Obergeschoss gilt diese Baulinie im Sinne einer Baugrenze. Diese Festsetzung soll zum einen Gebäuderücksprünge oberhalb des 3. Vollgeschosses ermöglichen, gleichzeitig jedoch auch Vorsprünge, d.h. Gebäudeauskragungen in Richtung Senator-Braun-Allee ausschließen. Die Entstehung von modernen Gebäuden mit einer ansprechenden Architektur bzw. Fassadengestaltung entlang der Senator-Braun-Allee ist gewünscht, insbesondere im Hinblick auf das Ziel hier den Charakter einer innerstädtischen Hauptstraße zu erzeugen. Um eine Gliederung der, entlang der Senator-Braun-Allee entstehenden, Gebäudefassaden durch gestalterische Elemente, wie beispielsweise Kragdächer oder scheinarchitektonische Elemente wie Pfeilervorlagen nicht grundsätzlich mit der Festsetzung der Baulinie an dieser Stelle auszuschließen, werden in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ fassadengliedernde Überschreitungen der Baulinie durch derartige gestalterische Elemente von max. 1,6 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 5). Es muss hierbei jedoch klar erkennbar sein, dass der eigentliche Baukörper sich an der Baulinie befindet und vom öffentlichen Straßenraum aus auch als solcher wahrgenommen wird. Zudem dürfen die gestalterischen Elemente den Gesamteindruck der Baukörper nicht derart verändern und überprägen, dass das entlang der Senator-Braun-Allee gewünschte Straßenraumprofil nicht mehr erzeugt werden kann.

Der Abstandsstreifen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufenstern ist flächendeckend als private Grünfläche zu entwickeln (textliche Festsetzung Ziffer 8). Lediglich die Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge werden von dieser Festsetzung ausgenommen. Durch diese Festsetzung wird, flankierend insbesondere zur Festsetzung der Baulinie, ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung 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 würden.

Garagen und Nebenanlagen ab 10 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 2 a), da bereits durch die Baufelder eine großzügige Bebaubarkeit gegeben ist und auch hier ein Heranrücken dieser Anlagen an den Straßenraum vermieden werden soll.

Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind in einem Gewerbegebiet mit den oben beschriebenen Ansprüchen an Gestaltung und Nutzerkreis unangebracht und werden daher hier ebenfalls ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 2 b).

3.3 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrtsverbote, Park- und Einstellplätze

Dieser Abschnitt des Gewerbegebiets „Senator-Braun-Allee Ost“ wird im Wesentlichen über die von der Senator-Braun-Allee abgehende Bördestraße als innere Erschließungsstraße erschlossen. Die geplante Fortsetzung der Bördestraße hat in dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bereich einen Querschnitt von 10,7 m, der sich aus einem 1,5 m breiten Gehweg, einem 2 m breiten begrünten Parkstreifen mit Bäumen, der 6,5 m breiten Fahrbahn sowie einem 0,7 m breiten Schrammbord, in dem auch die Straßenbeleuchtung verortet werden kann, zusammensetzt. Der am vorläufigen Ende des ersten Bauabschnitts des Gewerbegebietes angelegte Wendehammer wird zurückgebaut, um eine geradlinige Fortführung der Bördestraße zu erzielen. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Bereich der Bördestraße soll überwiegend eine Breite von rd. 14 m aufweisen sowie eine notwendige Aufweitung im Kreuzungsbereich. Dieser Straßenabschnitt ermöglicht im Gegensatz zum sonstigen Straßenquerschnitt beidseitig Fußwege sowie Parkstreifen mit Bäumen anzulegen,

was der Funktion dieses Straßenabschnitts mit der zentralen Kreuzung zum Ostend gerecht wird, den städtebaulichen Vorstellungen entspricht und dies auch optisch ablesbar macht.

Im Straßenraum werden öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraße des Gebietes errichtet. An der Senator-Braun-Allee sind bereits öffentliche Parkplätze vorhanden. Private Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf privaten Grundstücken herzustellen.

Die über die Stadtmitte fahrende Stadtbuslinie 6, verkehrt in einem 30-Minuten-Takt zwischen dem Stadtfeld und Bockfeld und hat nördlich des Gewerbegebietes eine Haltestelle in der Frankenstraße am Park & Ride-Parkplatz. Eine weitere Haltestelle wird es am zentralen Quartiersplatz im Ostend geben, wo voraussichtlich die Stadtbuslinie 3, die zwischen Hildesheimer Wald und Klinikum (bzw. teilweise bis Einum) tagsüber überwiegend in einem 20-Minuten-Takt verkehrt, zu erreichen sein wird.

Aus verkehrstechnischen sowie sicherheits- und nutzungstechnischen Gründen werden in der Umgebung des ampelsignalisierten Kreuzungsbereichs Senator-Braun-Allee / Bördestraße / Ostend, entlang der Senator-Braun-Allee selbst sowie im Einfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße die Bereiche festgesetzt, in denen keine Grundstücksein- und Ausfahrten zugelassen werden.

Da sich sowohl im Rahmen der eigentlichen Straßenausführungsplanung, als auch bei der tatsächlichen Erstellung der Erschließungsstraße leichte Lage- und auch Höhenabweichungen zum bisherigen Planungsstand und im Verhältnis zum vorhandenen Gelände ergeben können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken, die, zur Herstellung des Straßenkörpers eventuell erforderlichen Stützmauern, unterirdische Beton-Rückenstützen o.Ä. sowie eventuell notwendige Aufschüttungen entschädigungslos zu dulden sind (textliche Festsetzung Ziffer 12b). Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend niveaugleich anzupassen / aufzuschütten.

3.4 Erschließung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Versorgung mit Energie und Wasser erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI), die das Gebiet neu erschließt. Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen werden wegen der durch sie zu erwartenden Beeinträchtigungen des Ortsbilds ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 13).

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser liegen in den neu geplanten Straßenräumen der Bördestraße sowie innerhalb sonstiger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Flächen.

Wegen der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Bodenschichten und unter Berücksichtigung der relativ hoch anstehenden Grundwasserflurabstände, ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet kaum möglich (entsprechender Hinweis im Bebauungsplan wurde gegeben). Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist daher erforderlich und aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi) vorgeschrieben. Am Ostrand des ersten Bauabschnitts ist das zur Regelung des Abflusses des anfallenden Regenwassers für das gesamte Gewerbegebiet notwendige Regenwasserrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

Ein Teilbereich des Wackenstedter Stiegs wird durch diese Planänderung überplant und somit zu Gewerbegebietsfläche. Hier befinden sich bestehende Leitungen und es ist zudem erforderlich dort verschiedene Leitungsverbindungen neu zu verlegen. Zur Sicherung der verschiedenen Leitungsverbindungen ist daher am nördlichen Rand des Plangebietes

zwischen der Senator-Braun-Allee und der Bördestraße im Bebauungsplan ein 8,8 Meter breites, die möglichen Leitungen inklusive Schutzstreifen umgebendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 11). Diese Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi) sowie der Energieversorgung Hildesheim zu belasten und darf nicht mit Hochbauten überbaut oder mit (tiefwurzelnden) Gehölzen bepflanzt werden. Um eventuell notwendige Regenwasser-Hausanschlussleitungen in diesem Leitungskorridor frostfrei verlegen zu können, wird es erforderlich, das vorhandene Gelände in Teilbereichen mit bis zu 50 cm anzufüllen. Dies kann zu Unebenheiten im Gelände führen. Hierzu wird ein Hinweis im Bebauungsplan gegeben.

Aufgrund von sich im späteren Planungsverlauf möglicherweise ergebenden entwässerungstechnischen Notwendigkeiten, ist es zum momentanen Zeitpunkt nicht auszuschließen, dass in Einzelfällen (wahrscheinlich im GE₂ und GE₃) Grundstücksentwässerungsleitungen über ein anderes Privatgrundstück hin zur Erschließungsstraße verlaufen müssen. Sollten derartige Fälle eintreten, sind die entsprechenden Leitungen über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Die auf den Grundstücken im nördlichen Bereich des GE₂ sowie im GE₃ und GE₅ herzustellenden Regenwasserhausanschlusschächte werden eine Tiefe von etwa 1m bzw. geringer aufweisen. Je nach Niveau des zu bebauenden Grundstücks und Lage der auf dem Grundstück zu entwässernden Flächen kann es erforderlich werden, das Gelände zur frostfreien Verlegung der RW-Grundstücksentwässerungsanlage in Teilbereichen anzufüllen bzw. eine Druckentwässerung mit einer Hebeanlage vorzusehen. Hierzu wurde ebenfalls ein Hinweis im Bebauungsplan gegeben.

3.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Stadtlandschaft in Hannover erarbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit grünordnerischem oder artenschutzrechtlichem Hintergrund sowie Pflanzgebote werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag sowie die Angaben im Umweltbericht konkretisiert.

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes soll u.A. aus städtebaulichen, artenschutzrechtlichen und kleinklimatischen Gründen ein 8 m breiter Streifen ausgebildet werden, auf dem Gebüsch sowie Bäume und freie Flächen im Wechsel vorkommen, um einen strukturreichen Lebensraum zu schaffen. Dieser „Pflanzstreifen“ ist hier, nördlich des Pflugstieges, nicht nur im Hinblick auf Flora und Fauna sinnvoll, sondern im Zusammenhang mit dem südlich des Pflugstieges festgesetzten 10 m breiten Pflanzstreifen mit teilweise altem Baumbestand, insbesondere auch städtebaulich bezüglich des Ortsbildes sowie im Hinblick auf die angrenzende Kliniknutzung. Im Rahmen der Geländeeräumung der Kleingartenanlage musste ein Teil des Bewuchses am Südrand des Plangebietes jedoch entfernt werden. Die verbleibenden Laubgehölze sollen im Hinblick auf die Planung d.h. den vorgesehenen „Pflanzstreifen“, erhalten werden. Daher erfolgte die textliche Festsetzung Ziffer 9 B: „Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ Dies wird ergänzt durch die textliche Festsetzung Ziffer 9 f, mit der geregelt wird, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen auf ca. 60 % der Fläche entsprechend der Pflanzliste „Gehölze Pflanzstreifen“ im Umweltbericht sowie gemäß dem Pflanzschema im grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan Gehölzbestände mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Bäume: Hochstämme, StU mind. 12-14 cm, verpflanzte Sträucher: 100 - 150 cm) sind. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Baum zu setzen. Vorhandene Bäume sind hierbei einzubeziehen. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein 2,0 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Ca. 40 % des Pflanzstreifens sind als Rasen (Mahd ein- bis zweimal jährlich) und/oder ruderal

Staudenfluren (Mahd alle 3-5 Jahre) offen zu halten. Die Freiflächen sind mit Obstbäumen im Abstand von 8 m zu bepflanzen. Alle angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Mit der Anlage des Pflanzstreifens in der zuvor beschriebenen Form sollen Brut- und Nahrungsangebote für den Bluthänfling und den Gartenrotschwanz sowie weitere Vogelarten geschaffen werden. Gleichzeitig dient die Maßnahme der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes und der Erholung des Menschen und es wird eine optische Abgrenzung zwischen den Nutzungen erzeugt sowie real ein Abstand dazwischen gebracht.

Im Straßenraum ist im Plangebiet im Bereich der Parkflächen eine Durchgrünung mit mindestens 17 Bäumen entsprechend des Planeintrags vorgesehen. Durch diese Bepflanzung mit Laubbäumen im Bereich des Parkstreifens wird eine stadtgestalterisch wünschenswerte und kleinklimatisch positive Durchgrünung des Gebiets erreicht. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Ziffer 9 e). Die Baumstandorte können in begründeten Fällen, wie beispielsweise aufgrund von Leitungen, oder notwendigen Grundstückszufahrten, bis zu maximal 6 Meter in jede Richtung (N/S oder O/W) verschoben werden, sofern die Gesamtzahl der Baumpflanzungen dadurch nicht verringert wird. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Geeignete bzw. zu verwendende Baumarten sind der Pflanzliste „Baumpflanzungen im Straßenraum“ im Umweltbericht zu entnehmen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich 2 Bestandsbäume am Grundstücksrand des künftigen Gewerbegrundstücks. Diese wurden zum Erhalt festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Ziffer 9a). Um sicherzustellen, dass die Bäume im Rahmen von Bauarbeiten möglichst keine Schädigung erfahren und ihr Weiterbestehen somit zu befördern wurde festgesetzt, dass die DIN 18920 („Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“), die landschaftspflegerischen Schutzmaßnahmen in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) sowie die Vorgaben vom Fachbereich Tiefbau und Grün zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen sind im Rahmen von Baumaßnahmen bei den festgesetzten Einzelbäumen anzuwenden ist.

Im Bereich der Stellplatzanlagen auf den Gewerbegrundstücken ist anteilig je angefangene 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mind. 10 m² Fläche unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung etc. geschützt werden. Neben heimischen Arten können vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen auch andere Laubbaumarten verwendet werden, die dem stark versiegelten Standort angepasst sind. Geeignete bzw. zu verwendende Baumarten sind der Pflanzliste „Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen“ im Umweltbericht zu entnehmen. Durch diese Festsetzung (textliche Festsetzung Ziffer 9 c) soll aus kleinklimatischen wie städtebaulichen Gründen eine Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Um auch über die Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen hinaus eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste „Baumpflanzungen auf Gewerbeflächen“ im Umweltbericht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 9 d). Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung etc. geschützt werden. Die im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden sowie vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.

3.6 Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes, auch im Zusammenhang mit besonderem Biotop- und Artenschutz, u.A. folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als ruderale Staudenflur zu entwickeln. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag sowie Umweltbericht enthaltenen konkreten Anforderungen (Saatgutmischung gebietseigener Wildkräuter bzw. eines zertifizierten Regiosaatgutes der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland, jährliche Mulchmahd etc.) an die Ausbildung und Unterhaltung dieser Fläche sind einzuhalten. (textliche Festsetzung Ziffer 10 a)
- Die im Geltungsbereich C liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist als mesophiles Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln. (textliche Festsetzung Ziffer 10 b)
- Innerhalb der im Geltungsbereich B liegenden Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind mind. 3 Nistkästen mit einem ovalen und etwas größeren Einflugloch (ca. 32 mm) in einer Höhe von 2-3 m an einem Baumstamm anzubringen. Diese Kästen wurden bereits angebracht. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, regelmäßig zu reinigen und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche sind zudem 4 hochstämmige Apfelbäume (StU 12-14 cm) alter Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Freiflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu mähen. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag enthaltenen konkreten Anforderungen sind einzuhalten. (textliche Festsetzung Ziffer 10 c)
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ist pro 160 m² Fläche (d.h. im gesamten „Pflanzstreifen“ 10 Stück) an den vorhandenen sowie den zu pflanzenden Bäumen je ein Nistkasten für Höhlenbrüter aufzuhängen. Die im Grünordnerischen Fachbeitrag enthaltenen konkreten Anforderungen hierzu sind einzuhalten. 6 Nistkästen u.A. auch solche für den Gartenrotschwanz wurden hier bereits aufgehängt. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, regelmäßig zu reinigen und bei Abgang zu ersetzen. (textliche Festsetzung Ziffer 10 d)
- Im Gewerbegebiet GE-5 am Ostrand des Plangebiets ist für jedes Gebäude ein Quartier für Fledermäuse vorzusehen. Dafür können handelsübliche Fledermauskästen verwendet werden oder geeignete pestizidfreie Spaltenquartiere in Hohlräumen der Fassaden/-verkleidung (Spaltentiefe: 2-3 cm, Höhe ca. 40 cm, mind. 40 cm lang). Sie sind in einer Höhe von mindestens drei Metern vorzusehen. In einem Bereich von etwa 1 m unterhalb der Ausflugsöffnung darf kein Hindernis sein. Möglich sind auch Quartiere in oder unter der Dachhaut mit speziellen unglasierten Lüftungsziegeln mit ca. 4 cm breiter Öffnung als Einschlupföffnung. Die Fläche unterhalb des Einschlupfes muss rau sein (rauer Verputz, sägeraues Holz etc.). Ausrichtung bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten. Im Sommer müssen die Quartiere trocken, warm und zugluftgeschützt sein. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (textliche Festsetzung Ziffer 10 e)

Auch die im vorhergehenden Kapitel aufgeführten Pflanzfestsetzungen dienen z.T. als Ausgleichsmaßnahmen. Hintergründe für die einzelnen Maßnahmen, eine Aufführung aller Maßnahmen sowie konkrete Ausführungen zu den Festsetzungen können dem Umweltbericht sowie dem Grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden. Auf eine erneute explizite Erläuterung wird an dieser Stelle daher verzichtet.

3.7 Festsetzungen zum Schallschutz / Immissionssituation

Das Umfeld des Plangebietes wird insbesondere durch Verkehr und Gewerbe (nördlich und westlich des Plangebietes) geprägt und ist hierdurch auch schalltechnisch vorbelastet. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich vom Büro GeräuscheRechner in Hildesheim ermittelt. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Geräusche wurde die immissionsschutzrechtlich verträgliche Auslastung für den Standort (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) ermittelt und eine Geräuschkontingentierung mit einer entsprechenden Gliederung des Gewerbegebietes hergeleitet. Zudem wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt. Abschließend wurden Empfehlungen zum aktiven und passiven Schallschutz abgeleitet, die die Zulässigkeit der angestrebten Nutzungen sowie den Schutz der Nachbarschaft sicherstellen sollen und Empfehlungen für Festsetzungen entwickelt. Den Empfehlungen des Gutachters wurde fast zur Gänze gefolgt.

Aufgrund des Straßenverkehrs wurden Überschreitungen der Orientierungswerte für das Plangebiet prognostiziert. Die höchsten Beurteilungspegel sind innerhalb der Teilflächen GE 1 und GE 2 zu erwarten, wobei auch die Schwelle zur Gesundheitsgefahr (70 / 60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten wird. Im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr) treten östlich der Teilflächen GE 1 und GE 2 tagsüber keine und nachts Überschreitungen von bis 5 dB(A) auf. Das Plangebiet ist somit insbesondere durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Daher sind grundsätzliche Vorkehrungen zu treffen, die eine Verbesserung der Schallsituation gewährleisten. Grundsätzlich sollte Planung so erfolgen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Allerdings kann dieser Grundsatz nicht uneingeschränkt gelten. In verdichteten großstädtischen Räumen mit einem bestehenden Netz belasteter Verkehrswege ist es im Einzelfall kaum vermeidbar, mit neuen Bauflächen auch an vorbelastete Bereiche heranzurücken. Im vorliegenden Fall ist es geboten, in diesen durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich hinein zu planen, auch wenn eine umfassende und wünschenswerte Einhaltung der Orientierungswerte nicht für das gesamte Gebiet möglich ist. DIN-Normen genügen ohnehin nicht dem Anspruch normativer Festlegungen gebietsbezogener Grenzwerte. Bei der Bauleitplanung darf von den Orientierungswerten in gewissem Umfang abgewichen werden, sofern dies mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar ist (vgl. Hessischer VGH - Urteil vom 29. März 2012 - Az. 4 C 694/10.N - openJur 2012, 69077 sowie OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.12.2005 - 7 D 48/04.NE - juris). Im vorliegenden Fall ist die Entscheidung nach Abwägung (Belange untereinander sowie Kosten-Nutzen-Verhältnis der verschiedenen theoretisch möglichen Maßnahmen) auf passiven Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie einen teilweisen Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen gefallen. Hierdurch bedingt werden am westlichen Gebietsrand die Orientierungswerte nicht eingehalten, was jedoch durch passive, d.h. bauliche Schallschutzmaßnahmen aufgefangen wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen an der Lärmquelle selbst, scheiden im Plangebiet aufgrund der vorliegenden spezifischen städtebaulichen Situation sowie auch im Hinblick auf eine Kosten-Nutzen-Analyse aus. Hohe Schallschutzwände bzw. -wälle würden zu einer städtebaulichen Zäsur führen und das Plangebiet insbesondere vom östlich angrenzenden Stadtgebiet abtrennen. (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010 - BVerwG 4 BN 59/09 - BRS 76 Nr. 20). Die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich an der Senator-Braun-Allee und diese selbst ist hier eine andere.

Auch der vom Plangebiet selbst künftig ausgehende Gewerbelärm ist zu beachten. Hier gilt es Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu vermeiden, was durch Festsetzung von Emissionskontingenten erreicht werden soll. Am südlichen Rand des Plangebiets HO 104 ist zudem ein Grünstreifen (ca. 10 m breit) vorgesehen, was den Abstand zum Helios Klinikum erhöht.

Bei allen Werten ist zu beachten, dass mit Schallausbreitung im Freien für die Festlegung der Lärmpegelbereiche und somit letztlich des Grades des passiven Schallschutzes gerechnet wurde. Bei Errichtung von Gebäuden werden tatsächlich abschirmende Effekte eintreten.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse und nach Abwägung der Auswirkungen wurden folgende, der Geräuschkontingentierung dienende und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Geräuschkontingentierung

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, deren Geräusche die in der untenstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogene Schallleistungspegel) nach DIN 45691 (2006) weder am Tag (6.00-22:00Uhr) noch während der Nacht (22:00-6:00Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung hat nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (2006) in Form eines Schallschutznachweises im Rahmen des Bauantrages zu erfolgen. Im Einzelfall können für Zusatzkontingente ergänzende Regelungen getroffen werden (siehe Anhang A der DIN 45691).

Teilfläche	Flächenbezogene Schalleistungspegel	
	L _{EK}	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
GE ₁	54	44
GE ₂	60	50
GE ₃	55	45
GE ₄	60	50
GE ₅	57	46
GE ₆	47	39
Hinweis: Emissionskontingent für die Teilfläche GE 4 aus Plangebiet HO 108 übernommen		

Von der o.g. Festsetzung (Ziffer 7 a) kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Die Prüfung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (2006).

Passiver Schallschutz

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen (textliche Festsetzung Ziffer 8 a) die Außenbauteile ab Lärmpegelbereich IV (siehe Planzeichnung) bzw. innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 und GE 6 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) gemäß der Lärmpegelbereiche (siehe unten stehende Tabelle) aufweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 durch den Bauherrn nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' _{w,res} [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Für die von der Senator-Braun-Allee abgewandten Fassadenseiten können ohne besonderen Nachweis um 5 dB verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.

An den Fassaden mit zum Schlafen geeigneten Räumen an denen der Schalldruckpegel des Verkehrslärms in der Nacht ≥ 45 dB(A) beträgt, ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen (schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art).

Von den vorstehenden Festsetzungen (Ziffern 7 a bis c) kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist oder andere Beurteilungspegel aufgezeigt werden. Die Prüfung/der Nachweis erfolgt nach DIN 4109 in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 (1999) sowie nach VDI 2719 (1987).

Konkretisierungen zum Thema Immissionssituation bzw. Schallschutz sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan HO 104 „Senator-Braun-Allee Ost II“, erstellt vom Büro GeräuscheRechner im Jahr 2018 zu entnehmen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet, so dass der Regulierungsgrad nicht zu hoch angesetzt werden soll. Um jedoch, insbesondere im Bereich an der Senator-Braun-Allee, neben Erzeugung des gewünschten Straßenraumprofils auch auf das Erscheinungsbild der Gebäude ein Mindestmaß an Einfluss nehmen zu können, werden entsprechende Regelungen in dieser örtlichen Bauvorschrift aufgenommen. Zudem wurde die örtliche Bauvorschrift entwickelt, um die, im Hinblick auf das gewünschte Ortsbild und den Anspruch an dieses Gewerbegebiet, definitiv unerwünschten gestalterischen Ausprägungen und Elemente auszuschließen.

Diese örtliche Bauvorschrift wurde weitestgehend analog zum 1. Bauabschnitt dieses Gewerbegebiets entwickelt. Einige Ergänzungen bzw. Abänderungen sind unter Berücksichtigung der Entwicklung des Ostends auf der gegenüberliegenden Straßenseite erfolgt.

Fassadengestaltung

Die Außenwände sind neben dem Dach das wichtigste Element für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Daher wurden in der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Fassadengestaltung aufgenommen.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Fassaden an den Nord-, Süd- und Westseiten zu mindestens 1 Drittel als Glasflächen/Fenster in gleichmäßiger Verteilung auszubilden (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Hierdurch soll insbesondere vermieden werden, dass fenster- und gliederungslose Fassaden hin zur Senator-Braun-Allee entstehen, die wie Hallenwände wirken. Da aufgrund des gewünschten Straßenraumprofils, die Gebäude entlang der Senator-Braun-Allee mindestens 3 Geschosse haben müssen, hat im Hinblick auf das Ortsbild eine Gestaltung und Gliederung der Fassaden zu erfolgen. Glasflächen tragen zudem zur Auflockerung bei und machen die optische Wirkung der Gebäude weniger mächtig.

Dachaufbauten

Im Hinblick auf die entstehende Dachlandschaft werden mit der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2 aus stadtgestalterischen Gründen (Ortsbild) Dachaufbauten in ihrer Masse beschränkt: „Technische Dachaufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten,

Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikräume sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche zulässig. Ihre Gestaltung ist auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Technische Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind ausnahmsweise auf mehr als 10% der Dachfläche zulässig.“

Dacheindeckung

Eine moderne, gestalterisch hochwertigere Architektur ist mindestens entlang der Senator-Braun-Allee auch hinsichtlich der Dächer wünschenswert. Um jedoch den Regulierungsgrad nicht unangemessen hoch anzusetzen und die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken, werden in den Gewerbegebieten keine Dachformen vorgeschrieben. Um dennoch unerwünschten gestalterischen Auswüchsen vorzubeugen, werden in der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dacheindeckung aufgenommen.

In den Gewerbegebieten sind grelle Farben und glänzende Materialien für die Dacheindeckung nicht zulässig (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Dies ist, vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Gebietes und der anliegenden Verkehrswege, sowohl insbesondere im Hinblick auf den Gesamteindruck der Dachlandschaft sinnvoll, als auch um eine irritierende optische Betonung von Einzelgebäuden auszuschließen. Die Eigenart der Bauten und des Straßenraums oder den Eindruck, den diese hervorrufen, soll durch eine allzu extravagante Bauausführung (im Hinblick auf die Dachfarbgestaltung) nicht beeinträchtigt werden, um den Gestaltungsvorstellungen für diesen Standort nicht zu widersprechen. Es wird zudem vermieden, dass reflektierende Materialien Störungen auslösen könnten.

Da die Verwendung regenerativer Energien grundsätzlich begrüßt wird und um dies nicht von vornherein auszuschließen, kann das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausnahmsweise zugelassen werden (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2). Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung zu integrieren. Beispielsweise ein weithin sichtbarer Solarpark auf einem Flachdach oder auch ein geneigtes Dach, welches durch flächendeckende Pflasterung mit Kollektoren als solches unkenntlich ist, sollen hier nicht entstehen können.

Garagengestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen ist in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ die Gestaltung von Garagen mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen (örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4).

Werbeanlagen

Das Gewerbegebiet „Senator-Braun-Allee Ost“ liegt in unmittelbarer Umgebung der Kreuzung zweier Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung und ist gleichzeitig von Osten her nicht von einem geschlossenen Siedlungszusammenhang umgeben. Zudem stellt es einen Abschnitt der gerade in Entwicklung befindlichen östlichen Stadterweiterung dar. An diesen Bereich werden daher, im Hinblick auf die Zielsetzung und im Vergleich zu einem „normalen“ Gewerbegebiet, besondere gestalterische Anforderungen gestellt. Eine Beeinträchtigung des Orts- sowie des Landschaftsbildes durch Werbeanlagen im hier entstehenden Gewerbegebiet ist daher zu begrenzen.

Um das Image des Gebiets nicht durch z.B. Großflächenwerbetafeln für Konsumprodukte zu beeinträchtigen, sollen auch im Gewerbegebiet selbst Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5).

Eine Blendwirkung des Verkehrs durch Werbeanlagen ist im Sinne der Verkehrssicherheit auszuschließen. Auch darf an dieser Stelle von Werbeanlagen keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild sowie keine störende Fernwirkung ausgehen. In diesem Sinne werden daher Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände etc.) in den Gewerbegebieten nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5).

Im Hinblick auf das Ortsbild werden freistehende Werbeanlagen nur ab einem Abstand von mindestens 3 Metern zu öffentlichen Flächen zugelassen und sie dürfen eine Höhe von 7 Metern nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbeanlagen darf maximal 6 m² groß sein. Zudem sind Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika unzulässig. Dem Gestaltungsanspruch folgend, sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden entlang der Senator-Braun-Allee, d.h. in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂, in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.

Einfriedungen

Der Abstand der Bebauung zur Senator-Braun-Allee und die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche, hier als Grünfläche, trägt nicht nur zur Erreichung des gewünschten Straßenraumprofils bei, sondern auch wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen oft abweisend und unfreundlich. Hohe geschlossene Einfriedungen werden daher hier ausgeschlossen. Um gestalterische Beeinträchtigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden zu können und in Anlehnung an die bestehenden Einfriedungen des gegenüberliegenden ehemaligen Mackensen-Kasernen-Geländes, wird eine sightdurchlässige Ausführung bzw. Gestaltung für über 0,8 Meter hohe Einfriedungen entlang der Senator-Braun-Allee vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6).

Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO der Niedersächsischen Bauordnung wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

5. Boden, Archäologie, Versickerungsfähigkeit und Starkregen (Hinweise)

Boden

Im Plangebiet liegt ein Boden mit hoher potentieller Bodenfruchtbarkeit und hoher Verdichtungsanfälligkeit vor. Die sich in der Summe der Bodenfunktionen theoretisch ergebende hohe Schutzwürdigkeit des Bodens im betreffenden Bereich ist unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung der Fläche als (größtenteils) Kleingartenanlagen bedingt zu relativieren.

Im Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen: Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, vor übermäßiger Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere in der Bauphase.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans HO 104 ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

Im Plangebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.

Archäologie

Im Plangebiet (Fundstelle, Hildesheim FStNr. 74) als auch östlich des Plangebiets sind Funde jungsteinzeitlicher Großgeräte (Steinbeile) bekannt, die auf eine gleichzeitige Siedlung bzw. Gräberfeld in dem Bereich verweisen. Im Verlauf der mit der Erschließung und Bebauung der Flächen als Gewerbegebiet verbundenen Maßnahmen ist daher dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Zu berücksichtigen ist jedoch auch die vorherige Nutzung des Plangebiets größtenteils als Kleingartenanlage. Eine derartige Nutzung geht erfahrungsgemäß überwiegend mit tiefgreifenden Bodeneingriffen (Lauben, Sickergruben etc.) einher, sodass sich archäologische Denkmalsubstanz in diesen Bereichen möglicherweise nicht durchgehend erhalten hat. Die archäologische Fundstelle, FStNr. 74, wurde seitens der Stadt Hildesheim bereits zu einem großen Teil in 2019, erst durch eine Voruntersuchung (Sondage) und im Anschluss durch eine archäologische Ausgrabung aufgedeckt und untersucht. Weitere Untersuchungen werden noch erfolgen. Auch aufgrund dieser Erkenntnisse ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet dringend zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz mit Ausnahme der bereits archäologisch untersuchten Flächen. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen. Auf die Genehmigungspflicht für sämtliche Erdarbeiten gem. § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) wird, ebenso wie auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

Versickerungsfähigkeit und Starkregen

Aufgrund der Grundwasserstände und der Bodenverhältnisse sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht in Erwägung gezogen werden, da sie größtenteils nicht möglich ist. Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn.

Es kann bei Starkregen aus verschiedenen Gründen (z. B. Kanalüberlastung) zu Oberflächenabflüssen und Überschwemmungen im Plangebiet kommen. Da Kanalnetze und Regenrückhaltebecken nicht für Starkregenereignisse dimensioniert sind, wird empfohlen entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen für die Gebäude und Grundstücke vorzusehen. So sollte auf die Höhenlage und die bauliche Ausführung von Gebäudeöffnungen besonders geachtet werden. Insbesondere wird auf technische Lösungen gegen rückstauendes Wasser (z. B. Rückstauklappen) hingewiesen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich im Sinne des Planungsrechtes zuzurechnen. Für Vorhaben ist daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ermöglichung von Eingriffen erfordert einen naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB). Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Regelung sind für das Plangebiet bei einer Neustrukturierung mit neuer Bebauung die jeweils potenziell möglichen Eingriffe artenschutzrechtlich zu untersuchen. Dies bedeutet, dass bei zu erwartenden Eingriffen in geschützte Arten- und Lebensgemeinschaften eine geeignete Aussage zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich nach geltender Gesetzeslage zu treffen ist.

Das Bauleitplanverfahren begleitend wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

Die Empfehlungen dieses grünordnerischen Fachbeitrags (GOF) zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen der Planung wurden in den Bebauungsplan übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll rechtlich durch entsprechende Festsetzungen fixiert. Aufgrund dieser Festsetzungen kann jedoch keine Vollkompensation im Plangebiet selbst erreicht werden (siehe auch Umweltbericht). Somit ist auch ein Ausgleich auf externen Flächen notwendig und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Auf der im Geltungsbereich C im Bereich der Domäne Marienburg liegenden Fläche, die bislang ackerbaulich genutzt wird, soll mesophiles Grünland mit Randstrukturen entwickelt werden. Erreicht werden soll dies durch die Durchführung einer extensiven Beweidung.

Im Plangebiet selbst werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt sowie das Anlegen eines „Pflanz- bzw. Gehölzstreifens“ am Südrand, ergänzt durch eine Ruderalfläche als Wegesaum.

Zur Vermeidung von Gelegeverlusten bodenbrütender Vögel muss das Baufeld außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit eingerichtet werden.

Zudem ist das Anbringen einiger Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse vorgesehen. Nistkästen für den Gartenrotschwanz sowie auch andere Vogelarten wurden bereits angebracht und ein begleitendes Monitoring bezüglich des Gartenrotschwanzes wurde auch bereits begonnen.

Nähere Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zu den Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen finden sich im Umweltbericht sowie im grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan.

7. 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. Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten, diesem Umweltbericht zugrundeliegenden, Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplans. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht vom Büro Stadtlandschaft erstellt, der anliegend Teil 2 der Begründung ist.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Entwicklung des Gewerbegebiets einhergehenden Kosten, die sich aus Entschädigungen für die Kleingärtner, Räumungskosten der Kleingartenanlage, Planungskosten und Aufwendungen für notwendige Gutachten, Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für naturschutzrechtlichen Ausgleich zusammensetzen, trägt die Stadt Hildesheim.

Durch den Verkauf der Gewerbeflächen an neue Nutzer soll dieser Betrag refinanziert werden.

Um die Nachhaltigkeit einer Planung überprüfen zu können, müssen neben den Herstellungskosten auch die Unterhaltungskosten in den Jahren nach der erstmaligen Erstellung berücksichtigt werden:

Für die Erhaltung der Straßen im Plangebiet sind - nach Merkblatt für den Finanzbedarf der Straßenerhaltung in den Gemeinden - 19,60 Euro pro laufendem Meter und Jahr anzusetzen. Zudem fallen jährlich Oberflächenentwässerungsgebühren der Straßen von 0,45 Euro pro laufendem Meter an. Der Unterhaltungs- und Betriebsaufwand für Straßenbeleuchtung lässt sich auf 3,05 Euro pro laufendem Meter und Jahr schätzen.

Basierend auf den oben genannten Berechnungsgrundlagen ergibt sich (bei 300 laufenden Metern Planstraße) für die zwei Jahre nach Umsetzung der Planung ein Betrag von jährlich rd. 6.930 Euro, der für Unterhaltungs- und Betriebskosten des Gewerbegebiets „Senator-Braun-Allee Ost“ aufgebracht werden muss. Hier müssten zudem die für die Pflege der Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahme aufzubringenden Kosten eingerechnet werden. Den Gesamtkosten müssten bei einer langfristigen Nachhaltigkeitsbetrachtung auch der wirtschaftliche Nutzen der Fläche für die Allgemeinheit, Einnahmen aus Gewerbesteuern, Einkommensteuern etc. gegenübergestellt werden. Da diese Einnahmen jedoch momentan nicht ermittelbar sind, könnte eine Nachhaltigkeitsbetrachtung nur auf Grundlage von Annahmen, Schätzungen und Vermutungen durchgeführt werden.

Schwer bezifferbar, jedoch von großer Bedeutung ist auch die Tatsache, dass es sich bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets um eine Investition in die Zukunftssicherung u.a. durch Erhalt und Verbesserung der zentralörtlichen Funktion Hildesheims als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum handelt.

9. Verfahren

Im Verlauf der Beteiligungsverfahren gem. § 3 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise haben Eingang in den Bebauungsplan und seine Begründung bzw. den Umweltbericht gefunden.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.03.2018
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.03.2018 - 16.04.2018
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.03.2018 - 16.04.2018
Beteiligung der Verbände (§ 60 a Nr. 2 NNatSchG)	Information über Auslegung
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.07.2019 - 10.08.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.07.2019 - 15.08.2019

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

Hildesheim, den 03.06.2019

Im Auftrag

S. Brouër

.....
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 diese Begründung zum Bebauungsplan HO 104 „Senator-Braun-Allee Ost II“ beschlossen.

Hildesheim, den 24.09.2019

Dr. I Meyer

..... (L.S.)
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister