

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 259 B "LERCHENKAMP-SÜD"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet zwischen der Bundesstraße 6 und dem „Lerchenkamp“. Unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich ein bisher teils von der britischen Rheinarmee, teils von der Bundeswehr genutztes Kasernenareal, das inzwischen zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden konnte.

Im südwestlichen Anschluss liegt die Kreisberufsschule, im weiteren südlichen Anschluß beginnt die Hildesheimer Nordstadt. Östlich grenzen eine Reihe von Kleingartenanlagen an das Plangebiet an.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits baulich genutzt. Ein Lebensmittelmarkt (Aldi mit Schlecker), ein Getränkemarkt, ein Textilfachmarkt (Kick), eine Tankstelle (Agip), ein Café-Bistro sowie eine Spielothek sind hier in den letzten Jahren entstanden. Im südwestlichen Anschluss an die vorhandenen Gebäude liegt eine große zusammenhängende Stellplatzanlage.

Unmittelbar westlich angrenzend hat die „Deutsche Lehranstalt für Agrartechnik“ (DEULA) ihren Sitz. Hier werden Schüler im Ausbildungsgang Agrarwesen unterrichtet (Berufsbildende Schule). Die DEULA betreibt außerdem eine Fahrschule für landwirtschaftliches Gerät und Lkw. Unmittelbar östlich angrenzend an das Gelände der DEULA besteht ein Jugendheim der Arbeiterwohlfahrt („Dialog Psychiatrische Eingliederungshilfen – Wohn- und Übergangsheim“ der AWO Hildesheim).

Der Grad der Überbauung des gesamten Plangebietes ist als hoch zu bezeichnen. Grünflächen (hier Rasenflächen teilweise mit Baumbestand) befinden sich ausschließlich im Bereich der DEULA und der AWO.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen überwiegend in privatem Eigentum und werden privat genutzt. Die Liegenschaften der Deutschen Lehranstalt für Agrartechnik sind im Eigentum der DEULA-GmbH Hildesheim. Das Wohn- und Übergangsheim liegt im Eigentum der AWO Hildesheim. Einzig die öffentliche Verkehrsfläche des Lerchenkamps einschließlich der straßenbegleitenden Grünstreifen ist städtisches Eigentum.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend des Bestandes stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim die Berufsbildende Schule der DEULA sowie das Jugend- und Übergangsheim der AWO als Gemeinbedarfsfläche „Berufsbildende Schule“ sowie Gemeinbedarfsfläche „Jugendheim/Jugendherberge“ dar. Auch die übrigen Flächen sind entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus der gewerblichen Baufläche wird mit diesem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der Entwicklung vor allem von Ladengeschäften in den vergangenen Jahren ist der bauliche Lückenschluss zwischen dem Areal der ehemaligen Kasernen im Norden und der Bundesstraße 6 im Süden erreicht.

Der nördlich angrenzende Bereich ist inzwischen durch die Bebauungspläne HN 135 „Tofrek-Baracks“ (Gewerbegebiete) und HN 145 „Lerchenkamp Nord“ (Gewerbegebiete; Industriegebiete) erfaßt. Mit dem seit 1964 rechtsverbindlichen, in einiger Entfernung südlich angrenzenden Bebauungsplan HN 45 „Landwirtschaftliche Kreisberufsschule-Spielplatz Steuerwalder Straße“ sowie dem seit 1988 rechtsverbindlichen, östlich angrenzenden Bebauungsplan HN 259A „Kleingartenanlage Niedersachsen“ wird insofern auch planungsrechtlich der Lückenschluß des beplanten Innenbereiches gemäß § 30 BauGB durch diesen Bebauungsplan (HN 259B-„Lerchenkamp-Süd“) erreicht. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt deshalb im Norden, Osten und Süden aufgrund vorhandener Bebauungspläne, im Westen aufgrund tiefbaumäßiger Planungen zum vorgesehenen Ausbau des Verkehrsknotenpunktes B6/B246.

Neben dem Erhalt eines planerischen und nicht zuletzt planungsrechtlichen Lückenschlusses, ist das Erreichen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung von entscheidender Bedeutung. Anlасс des Bebauungsplanes ist insofern die geordnete und zielgerichtete Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung sowie der zukünftigen Entwicklung der Arten von Nutzungen im Plangebiet. Hierbei wird der Ausschluss von im Verhältnis zum Bestand städtebaulich unverträglichen Nutzungen angestrebt.

Insbesondere sollen störepfindliche Nutzungen geschützt werden. Hier sind vor allem die Gemeinbedarfsflächen des „DEULA-Internatsbereichs“ sowie die AWO-Wohnnutzungen von Bedeutung. Im angrenzenden Gewerbegebiet mit Tankstelle und einer Reihe von Einzelhandelseinrichtungen sollen die potentiellen und tatsächlichen Störungen im Hinblick auf die zulässigen Arten von Nutzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Einzelhandelsnutzungen bestimmter Branchen werden mit Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung soll nicht mehr möglich sein. Eine Nahversorgung ist aufgrund des Mangels an zu versorgenden Wohngebieten nicht veranlaßt; die Entstehung und Verfestigung von innenstadtrelevantem Einzelhandel, vor allem im Fachmarktsegment, soll unterbunden werden. Diese Zielsetzung wird durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim belegt und eingehend begründet.

Das Gebiet gilt im Rahmen einer gesamtstädtischen Ordnung und Entwicklung als Standort mit hervorragender verkehrlicher Lagegunst für die gewerbliche Nutzung. Er soll mit diesem Bebauungsplan insofern planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

In konsequenter Fortführung der im Norden angrenzenden Gewerbegebiete und aufgrund des vorhandenen Bestandes wird eine gewerbliche Nutzung gemäß von § 8 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE) sind nach diesem Bebauungsplan zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe der Nahrungsmittelbranche, der Lederwarenbranche (Bekleidung, Schuhe) und entsprechende Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit solchen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Begründung des Ausschlusses bestimmter Nutzungsarten

Vergnügungsstätten unzulässig

Im Plangebiet wird eine Spielhalle betrieben, die 1997 mit etwas weniger als 100 qm Nutzfläche als nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätte genehmigt wurde. Gemäß § 3 Abs. 2 SpielV sind darin 7 Geldspielgeräte zulässig. Jede weitere Spielhalle im Plangebiet lässt in der Summe bereits eine Größenordnung vermuten, die kerngebietstypisch sein würde. Insofern widerspräche ein Umfang mit jeder weiteren Spielhalle der Eigenart des festgesetzten Baugebiets. Die bestehende Spielhalle hat im Rahmen der erteilten Baugenehmigung Bestandsschutz.

Weitere städtebaulich negative Auswirkungen können sich im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Einrichtungen ergeben. Dies sind hier die Deutsche Lehranstalt für Agrartechnik (DEULA) unmittelbar östlich angrenzend sowie die Hermann-Nohl-Schule (Schule für Gesundheit, Pflege, Hauswirtschaft und Sozialwesen) südwestlich angrenzend. Die Schulen werden von einer großen Anzahl von Schülern von über achtzehn Jahren besucht.

Vor allem jedoch ~~muss~~ aus vorsorgendem Gesichtspunkt die Nähe der von der Arbeiterwohlfahrt getragenen „Wohn- und Übergangsheim für Trialog Psychiatrische Eingliederungshilfen“ berücksichtigt werden.

Zum einen nehmen diese Schüler die Versorgungsfunktion der hier vorhandenen Läden in Anspruch, zum anderen bestehen schon grundsätzliche Bedenken hinsichtlich des Nebeneinanders von Vergnügungsstätten und Schulen. Letzteres wird daran deutlich, dass der Gesetzgeber seinerzeit mit § 2a BauGB-MaßnG die Möglichkeit schaffen wollte, unter anderem zum Schutz von Schulen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu erlassen. Die Vorschrift war jedoch recht unpraktikabel, da sie nur dort anwendbar war, wo innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils noch kein Bebauungsplan bestand. Somit wurde von der Vorschrift kaum Gebrauch gemacht und infolge dessen wurde sie im Zuge der Deregulierung nicht in das neue Baugesetzbuch übernommen.

Die Errichtung oder Inbetriebnahme zusätzlicher Vergnügungsstätten würde der tatsächlichen und städtebaulich gewünschten Zweckbestimmung des Baugebiets widersprechen. Zudem können von Vergnügungsstätten im vorliegenden Fall Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst und in dessen Umgebung unzumutbar sind, so dass jede weitere Vergnügungsstätte auch gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund der Befürchtung, dass der noch homogene Gebietscharakter im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur verlorengehen könnte und sich insgesamt städtebauliche Strukturveränderungen einstellen könnten, die nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen haben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden deshalb auch Vergnügungsstätten, die nicht Spielhallen sind, im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gilt insoweit nur für die bereits bestehende Spielothek (Bestandsschutz im Rahmen Baugenehmigung). Mit Bebauungsplan werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten als unzulässig ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe und entsprechende Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit solchen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, unzulässig.

Mit Neuherstellung von Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Textilfachmarkt hat sich in den letzten Jahren ein Versorgungsbereich ausgebildet, der der planerischen Zielsetzung für dieses Gebiet (Gewerbegebiet) nur bedingt entspricht. Es handelt sich um einen zwar verkehrsmäßig gut erschlossenen, aber nur wenig integrierten Standort ohne adäquate Verknüpfung mit Wohngebieten. Eine Nahversorgungsfunktion findet insofern nicht statt. So sind die im Gebäude des Aldi bislang vertretenen Bäcker und Metzger im Jahre 2000 durch ein non food-Angebot (Schlecker) abgelöst worden. Das Kundenspektrum von Aldi, Getränkemarkt und Kick beschränkt sich auf einen weiter den Pkw nutzenden örtl. bis überörtlichen Personenkreis.

Hierüber hinaus besteht die Gefahr der Herausbildung und Verfestigung eines Fachmarktbereiches. Sowohl die Entstehung eines Fachmarktbereiches wie auch die eines Nahversorgungsschwerpunktes entspricht nicht den Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung und eines geordneten Städtebaus. (Siehe hierzu auch „Märktekonzept der Stadt Hildesheim“).

Die vom Ausschluss betroffenen Branchen werden in Anlehnung an das Märktekonzept mit Bebauungsplan abschließend bezeichnet. Die vorhandene Größenordnung der Nettoverkaufsflächen hat Bestandsschutz.

Für SB Lebensmittelmärkte bestehen 720 qm Nettoverkaufsfläche bzw. 1100 qm Bruttogeschossfläche, für SB Getränkemärkte 450 qm Nettoverkaufsfläche bzw. 600 qm Bruttogeschossfläche. Diese Mergen entsprechen den baurechtlich genehmigten und realisierten Größenordnungen.

3.1.2 Gemeinbedarfsflächen

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hildesheim werden zwei Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, die Gemeinbedarfsfläche „Berufsbildende Schule“ sowie die Gemeinbedarfsfläche „Jugendheim/Jugendherberge“.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Bebauungsplan werden festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Höhe baulicher Anlagen

maximale Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhenmaxima erfolgt durch „Höhe baulicher Anlagen max. 105 m üNN“ sowie „Zahl der Vollgeschosse (II)“. Auch diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand und zielen auf den Erhalt einer einheitlich-ungestaffelten und einer dem Ortsbild angemessenen Höhenentwicklung. Für die Höhenbegrenzung „max. Höhe baulicher Anlagen“ werden vermessene Bezugspunkte in Meter üNN mit Plan angegeben. Beide Festsetzungen (Gebäudeoberkannte sowie Zahl der Vollgeschosse) gelten jeweils gleichermaßen für das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsflächen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der bereits vorhandenen starken Versiegelung sowie der aufgrund der vorherrschenden Nutzungsarten vorhandenen wirtschaftlichen Belange der anliegenden Unternehmen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein Höchstmaß, das auch von den nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Grundflächen nicht überschritten werden darf.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am Bestand der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gebäude. Die weite Fassung fußt auf der Zielsetzung, einen möglichst hohen Ausnutzungsgrad und Spielraum baulicher und gewerblicher Tätigkeit zu erreichen.

In Anbetracht der überwiegend gewerblichen Nutzung sowie vorhandener, abweichender Bauweisen wird die abweichende Bauweise („a“) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO generell festgesetzt.

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Werbeanlagen sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen unzulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aufgrund der exponierten Lage des Gebietes sowie dem Wunsch nach Erhalt eines homogenen, südseits des Lerchenkamps bisher nicht durch Werbung gestörten Ortbildes, dies auch im Hinblick auf die in überwiegender Länge an den Lerchenkamp grenzenden Nutzungen des Gemeinbedarfs.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist außerordentlich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Verkehrsknotenpunkt Bundesstraße 6/Bundesstraße 243 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Bundesstraße 494 ist über den Lerchenkamp gut und zügig erreichbar. Der Schiffsbinnenhafen „Zweigkanal Hildesheim“ in unmittelbarer Nähe ist über die Mastbergstraße ebenfalls gut und zügig erreichbar.

Die beiden Nutzungsbereiche „gewerbliche Baufläche“ und „Gemeinbedarfsflächen“ sind über separate Einmündungen an den Lerchenkamp angebunden (je als Ein- und Ausfahrt fungierend). Die Teilflächen „gewerbliche Baufläche“ und „Gemeinbedarfsfläche“ sind verkehrsmäßig nicht miteinander verbunden.

Die technische Infrastruktur ist vollständig vorhanden. Durch die Bebauungsplanung werden keine öffentlichen Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen ausgelöst.

3.6 Grünflächen

Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut. Zusammenhängende private Grünflächen liegen allein auf dem Gelände der DEULA sowie der AWO. Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt. Vorhandene Bäume in den Grünflächen sind im Rahmen eines Feldvergleiches erfasst und eingemessen worden. Die hiervon besonders erhaltenswerten sind im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind mit Bebauungsplan als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), teils als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)“ festgesetzt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Boden, Wasser, Luft)

Durch die Planung werden geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Umwelt ausgelöst, da der bauliche Bestand in vorhandener Ausprägung lediglich fixiert wird. Zwar werden in den einzelnen Bereichen des Plangebiets die überbaubaren Grundstücksflächen erstmals planungsrechtlich festgesetzt, eine Überbauung ist hier jedoch auch ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplanes zulässig (gemäß § 34 BauGB). Auswirkungen auf die Umwelt sind somit im Rahmen der zulässigen Überbauungen (Bodenversiegelungen) möglich. Die entsprechenden potentiellen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind in den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt worden. Hierüber hinausgehende Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Der Betrieb der vorhandenen Tankstelle unterliegt dem Umweltrecht. Die Betriebsgenehmigung bleibt von den Festsetzungen dieses Planes unberührt.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft (Grün)

Durch die Planung werden geringfügige Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ausgelöst, da der bauliche Bestand in vorhandener Ausprägung lediglich fixiert wird. Zwar werden in den einzelnen Bereichen des Plangebiets die überbaubaren Grundstücksflächen erstmals planungsrechtlich festgesetzt, eine Überbauung ist hier jedoch auch ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplanes zulässig (gemäß § 34 BauGB).

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen werden allerdings auch erstmals die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt und somit auch dauerhaft von der Überbauung freigehalten. Ferner werden erhaltenswerte Hochstämme eingemessen und mit Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Neben diesen Bindungen werden aufgrund der Tatsache, dass überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich „neu entstehen“, Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig ein Sicht- und Abgrünungsschutz zwischen den potentiell störenden und störempfindlichen Nutzungen geschaffen.

Ferner sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des DEULA-Geländes festgesetzt. Es handelt sich um eine mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestandene Rasenfläche ("DEULA-Hügel").

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen, ohne hierbei die tatsächlichen oder potentiellen Eingriffe diesen Maßnahmen gegenüberstellen zu wollen. Eine qualifizierte Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist nicht veranlasst.

6. Altlasten

Im Plangebiet sowie im westlichen und südwestlichen Anschluss hieran befindet sich die gelistete Altlast Nr. 2 "Steuerwalder Straße, Kreisberufsschule" des Altlastkatasters der Stadt Hildesheim. Die Abgrenzung erfolgt auf Grund einer im Jahre 1988/89 durchgeführten Vorerkundung. Mit Datum vom 08.02.2001 wurde durch das Büro Dr. Pelzer u. Partner, Hildesheim eine Orientierungsuntersuchung und Gefährdungsabschätzung vorgelegt, auf die hier verwiesen wird.

6.1 Zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse und Bewertung des Gefährdungspotentials.

6.1.1 Abgrenzung der gelisteten, derzeit gesicherten Altlast

Auf der Fläche wurde in den 1930er Jahren Kiesabbau betrieben. Die nördliche Begrenzung war der Lerchenkamp, die westliche Begrenzung bildete die Steuerwalder Straße. 1945 wurde die Grube zur Verfüllung mit Trümmerschutt freigegeben und dann von Osten her zunächst bis 1952, nach einer Pause nochmals ab 1954 verfüllt. Wann die Verfüllung beendet wurde, ist nicht datiert. Laut Aktenlage handelt es sich bei den Verfüllungen um Trümmer- und Bauschutt, Hausmüll und Gartenabfälle. Nach Ergebnissen der Baugrunderkundung sind auch Schlacken abgelagert worden.

Zur Zeit befindet sich im nördlichen Teil Ackerland in Pacht der DEULA, in der Mitte der Trasseneinschnitt der B 6, die übrige Fläche nimmt i. w. der Trakt der Kreisberufsschule ein (Walter-Gropius-Schule, Hermann-Nohl-Schule).

Für den Trasseneinschnitt der B 6 - Umgehung sowie für den Bau der Berufsschule sind größere Mengen der Altablagerung aufgehoben worden. Eine Dokumentation über Art und Verbleib des Abfalls ist nicht bekannt. Im nördlichen Bereich der Vorerkundung sowie im westlichen Anschluss hierüber hinaus wurde eine "gezielte Nachermittlung" durchgeführt, die in den westlichen Geltungsbereich dieses Planes hineinreicht. Demnach ist die Altablagerung in heutigem Zustand unter der landwirtschaftlichen Fläche der DEULA mit bauschutthaltigem, feinsandigem Schluff abgedeckt. Im Nordosten der Altlast reichen die Verfüllungen mit hoher Wahrscheinlichkeit bis unter den Getränkemarkt und die Agip-Tankstelle - evtl. bis unter den Aldi-Markt. Die Sohlage liegt hier vermutlich über dem Grundwasserspiegel.

Eine Erkundung im weiteren Verlauf nordöstlicher Richtung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches wurde nicht durchgeführt.

6.1.2 Ergebnis und Empfehlungen des Gutachters für die Bebauungsplanung und weitere Handlungsempfehlungen

Mit Ausgasungen von Methan oder Spurengasen aus der Ablagerung im Gebäude ist nicht zu rechnen. Die Verfüllungen werden aber belastet sein. Nach organoleptischer Einschätzung können PAK und Schwermetalle in erhöhten Gehalten vorliegen, was sich auch in der Deponieabdeckung der landwirtschaftlichen Fläche bemerkbar macht.

Wie weit die Verfüllungen unter die Bebauungsplanfläche reichen, ist unbekannt. Abfallrechtlich sind daher jegliche Erdbaumaßnahmen zu überwachen (Arbeits-sicherung, Entsorgung von Erdaushub). Der westliche und südwestliche Teil des Bebauungsplans sollte gekennzeichnet werden (...)", da es sich hierbei um eine gesicherte Altlast handelt. (S. 60 und 61 des Gutachtens vom 08.02.01).

Für die im südwestlichen Geltungsbereich liegende gesicherte Altlast erfolgt Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die Kennzeichnung im Plan lautet: "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (zugehörig zur gelisteten Altlast Nr. 2 "Steuerwalder Straße/Kreisberufsschule" des Altlastenkatasters der Stadt Hildesheim).

Für den übrigen - vor allem jedoch westlichen - Teil des Bebauungsplanes gilt weiterhin der Altlastenverdacht, der auch durch die gezielte Nachermittlung bestätigt wird. Deshalb erfolgt über die vorgenannte Kennzeichnung hinaus der Hinweis: "Erdbaumaßnahmen, gleich welcher Art und welchen Umfangs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, bedürfen der rechtzeitigen Anzeige bei der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Unteren Abfallbehörde".

7. Kosten

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und eine mögliche bauliche Erweiterung einschließlich notwendiger Verkehrsflächen auf privatem Wege erfolgen würde, entstehen der Stadt Hildesheim keine Kosten i.S. von § 123 ff. BauGB.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht veranlaßt.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	18.12.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.12.1995 – 24.01.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.08.2000 – 21.09.2000
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	31.10.2000 – 30.11.2000


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

Hildesheim, den 15.02.2001.



(Pölz)

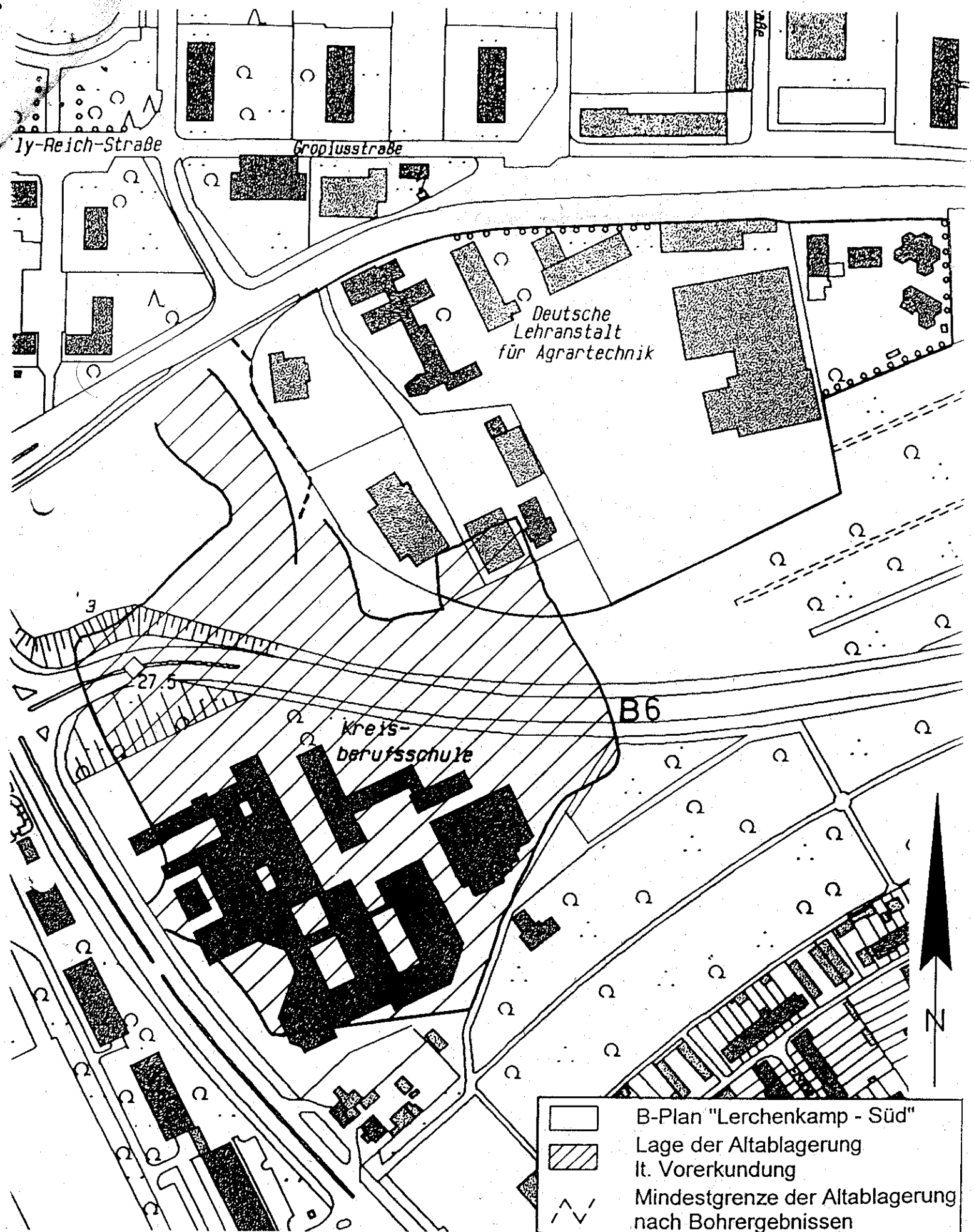
Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 24.9.2001 beschlossen.

Hildesheim, den 25.9.2001


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor



Stadt Hildesheim

Stadtplanung und Stadtentwicklung

M. 1:2500