



<p>PRÄAMBEL</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Hildesheim den Bebauungsplan AU 179 und die örtliche Bauvorschrift AU 179 "Glockensteinfeld - Südwest" beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 10.07.2023</p> <p>(L.S.)</p> <p>...I.V. gez. Spitzer, Oberbürgermeister</p> <p>Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Maßnahmen der Stadt Hildesheim am 01.02.2023 zugestimmt und die öffentliche Auslegung am 04.02.2023 beschlossen. Die Auslegung ist am 04.02.2023 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht worden. Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan und der öffentlichen Bauvorschrift hat, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2023 bis 18.03.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Hildesheim, den 31.05.2023</p> <p>Im Auftrage</p> <p>gez. Bräuer</p>		<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-1/2020 vom 17.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschicht ist einwandfrei möglich.</p> <p>(L.S.)</p> <p>Hildesheim, den 29.06.2023...</p> <p>gez. Münstedt, VmOR</p> <p>LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim</p> <p>Dieser Bebauungsplan und diese örtliche Bauvorschrift wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.07.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 12.07.2023 rechtsverbindlich geworden und liegen zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Hildesheim, den 27.08.2023...</p> <p>Im Auftrage</p> <p>gez. Bräuer</p>		<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:</p> <p>Hildesheim, den 23.01.2023</p> <p>Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>gez. Bräuer</p> <p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschrift wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Maßnahmen der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 04.02.2023 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2020 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.03.2020 bis 14.04.2020. Gleichzeitig bestand allgemeines Geheiß zur Aufklärung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 31.05.2023...</p> <p>Im Auftrage</p> <p>gez. Bräuer</p> <p>Inhalt eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind wieder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzonenplans nach Mängel des Abwägungsverfahrens im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 12.07.2023...</p> <p>Im Auftrage</p> <p>gez. Bräuer</p> <p>Achtung bei Erdarbeiten: Jeder Art im Bereich der südöstlichen Ecke des Flurstücks 90/06, Flur 4 der Gemarkung Achtm-Uppen und des angrenzenden Felds. Insbesondere bei Aufgrabungen, Baggerarbeiten, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen sowie Eintreiben von Pfählen und Spundwänden, da sich hier stiegelechte Leitungen befinden könnten.</p>	
---	--	---	--	--	--

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
2,4 Geschossflächenzahl
max. GH 20 m maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung § 2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Unterhaltungsweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche (siehe textliche Festsetzung § 11)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung § 8)
Umgrenzung von zu begründenden Flächen (siehe textliche Festsetzung § 11)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 11)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung § 9)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung § 10)
Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung § 10)
Grenze der 40 m Anbauverbotszone zur BAB 7 (§ 9 Abs. 1 StrG)
Grenze der 100 m Anbaubeschränkungzone zur BAB 7 (§ 9 Abs. 2 StrG)

- Gründungsplanung**
Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro planerzirkel in Hildesheim erarbeitet. Festsetzungen zu den ausgewiesenen Grün- sowie Pflanzflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den Grünordnungsplan konkretisiert.
- Schallschutzmaßnahmen und schalltechnisches Gutachten**
Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten vom Büro GeräuscheRechner PartG mbH - Beratende Ingenieure Arps & Wempe in Hildesheim erarbeitet. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen § 10). Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnumgebung sowie um eine verträgliche Maximalauslastung innerhalb der Teilflächen des Gewerbegebietes zu erreichen, wurde eine Gliederungskontingenterung nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ (2006) vorgenommen (siehe textliche Festsetzungen § 10). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens. Einsichtnahme der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ ist im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung möglich.
- Brandschutz**
Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.
- Archäologie**
Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Beim Auftreten archäologischer Befunde sind die Arbeiten von geeigneten archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Bauherrn zu tragen.
- Schutz des Bodens**
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.
- Schutz vor Grundwasser und Starkregen**
Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn.
- Es kann bei Starkregen aus verschiedenen Gründen (z. B. Kanallastüberlastung) zu Oberflächenabflüssen und Überschwemmungen im Plangebiet kommen. Da Kanalschutz und Regenrückhaltebecken nicht für Starkregenergieeignisse 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.
- Geltungsbereich B**
Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des „Bodenplanungsbereichs Innersteau in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Sofern Eingriffe in den Boden erforderlich werden sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten. Gleiches gilt bei der Beseitigung der Fläche - insbesondere wenn eine Beweidung der Fläche erfolgen soll.
- Beseitigung von Folienentleerungen**
Die Beseitigung von Folienentleerungen ist unter naturschutzfachlicher Baubegleitung durchzuführen. Aufpflanzende Ampelblüten müssen in geeignete Gewässer, z. B. das angrenzende Regenwasserrückhaltebecken, umgesetzt werden.
- Achtung bei Erdarbeiten!**
Vorsicht bei Erdarbeiten jeder Art im Bereich der südöstlichen Ecke des Flurstücks 90/06, Flur 4 der Gemarkung Achtm-Uppen und des angrenzenden Felds. Insbesondere bei Aufgrabungen, Baggerarbeiten, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen sowie Eintreiben von Pfählen und Spundwänden, da sich hier stiegelechte Leitungen befinden könnten.

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.
Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)
- § 2 Maximale Höhe baulicher Anlagen**
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die oberste Gebäudekante (First oder Attika). Sie ist zu messen von der Oberkante des Gebäudes bis zur mittleren Höhe der an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche und gilt auch für Werbeanlagen am Gebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- § 3 Ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl**
In den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch versiegelte Funktions- oder Rangierflächen und durch Flächen für Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- § 4 Bauweise**
Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Besonderheit, dass die Gebäudelänge keiner Beschränkung unterliegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. 22 Abs. 4 BauNVO)
- § 5 Stellplätze sowie von Garagen und Nebenanlagen freizuhaltende Flächen**
PKW-Stellplätze sind, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, in wasserdurchlässiger Form (Drän-/Rasenpflaster) herzustellen.
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 10 und Nr. 20 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- § 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten Grünflächen sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- § 7 Freileitungen**
Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- § 8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Externe Ausgleichsflächen (Hamster und Feldvögel)
Die im Geltungsbereich C liegende Fläche ist als Lebensraum für Feldhamster und Feldvögel, d.h. hier insbesondere für Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche als extensive Ackerfläche mit Blüh- und Brachflächen entsprechend der Angaben im Grünordnerischen Fachbeitrag sowie den zugehörigen Maßnahmenblättern anzulegen sowie dauerhaft zu bewirtschaften und zu erhalten.
Für den Zeitraum von 5 Jahren ist, auf dem Flurstück 98/0, Flur 4, Gemarkung Achtm-Uppen, zwischen dem Eingriffsgebiet und der externen Ausgleichsfläche, eine rd. 1,81 ha große Fläche als temporäre Ausgleichsmaßnahme anzulegen. Sie ist entsprechend der Angaben im Grünordnerischen Fachbeitrag sowie den zugehörigen Maßnahmenblättern zu bewirtschaften.
Externe Ausgleichsfläche (Domäne Marienburg)
Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives mesophiles Grünland mit Randstrukturen (ruderaler Staudensäumen) auf Acker entsprechend der Angaben im Grünordnerischen Fachbeitrag sowie dem zugehörigen Maßnahmenblatt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Außenbeleuchtung
Zur Außenbeleuchtung auf den Gewerbegrundstücken sind ausschließlich abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen mit warmweißem LED-Leuchten zulässig. Es sind Scheinwerfer zu verwenden, deren Licht nicht über den Bestimmungsbereich hinaus blendend wirksam wird und deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist. Insgesamt sind die Lichtemissionen so weit als möglich zu verringern um unnötige Lichtverschmutzung, oder Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen durch künstliche Beleuchtung zu verhindern.
Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt im Umweltbericht und im Grünordnerischen Fachbeitrag. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- § 9 Geh- und Fahrrechte (Wegerechte)**
Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bundesrepublik Deutschland, ihrer Straßenbauverwaltung und -unterhaltung, sowie der Stadt Hildesheim zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- § 10 Schallschutz**
a) Geräuschkontingenterung
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, deren Geräusche die in der untenstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogene Schalleistungspegel) 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 baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Teilfläche	Flächenbezogene Schalleistungspegel	
	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]
GE ₁	60	48
GE ₂	61	51

Umverteilungen der Emissionskontingente L_{EK} zwischen den Gewerbegebieten können vorgenommen werden, solange nachweislich keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt. Für einzelne Richtungssektoren ist die Erhöhung der Emissionskontingente L_{EK} möglich, indem rechnerisch Zusatzkontingente ermittelt werden (siehe A.2 in DIN 45691).
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen, wenn der Beurteilungspegel L_p den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- b) Passiver Schallschutz**
Im Plangebiet sind, bei Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - 1 (2018) auszuführen, indem die Einhaltung der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (aufg. $R_{w,reg}$) nachgewiesen wird. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumeigenschaft im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der DIN 4109-2 (2018) rechnerisch nachzuweisen.
- c) Abweichungen von den Schallschutzfestsetzungen**
Von den Festsetzungen Ziffern 10 a und b 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 45961 (2006).
- d) Die Errichtung schutzbedürftiger Außenbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien ist unzulässig.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Eigenschaft gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

