



Stadt Hildesheim

**Stadt Hildesheim**

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN/DR 293 "Lerchenkamp Ost"**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele.....</b>	<b>2</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	2
1.3	Derzeitige Situation	2
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>3</b>
2.1	Nutzung	3
2.2	Baukörperhöhen	3
2.3	Verkehr	3
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
<b>4.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>6</b>
4.1	Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz	6
4.2	Internes Erschließungsnetz	6
4.3	Ruhender Verkehr	7
4.4	Rad- und Fußwegenetz	7
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	8
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>8</b>
5.1	Werbeanlagen	8
<b>6.</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>8</b>
6.1	Grün- und Freiraumkonzept	8
6.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	9
<b>7.</b>	<b>Sonstige Belange.....</b>	<b>10</b>
7.1	Ver- und Entsorgung	10
7.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12
7.3	Immissionsschutz	13
7.4	Denkmalschutz	13
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>
8.1	Einleitung	13
8.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	15
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
8.6	Zusätzliche Angaben	22
8.7	Zusammenfassung	23
<b>9.</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung.....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>24</b>

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung 04.12.2006 beschlossen, für das Plangebiet im Norden des Hildesheimer Stadtgebietes einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen. Aufgrund verschiedener Änderungen der Planungsparameter wurde der Geltungsbereich neu gefasst. Das im Grenzbereich der Stadt Hildesheim und der Gemeinde Harsum gelegene, nunmehr ca. 34 ha große Gebiet liegt westlich der Bahnlinie Hildesheim – Lehrte und südlich der Gemarkungsgrenze zu Harsum. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Um mittelfristig in ausreichendem Umfang Bauflächen für gewerbliche Nutzungen bereitstellen zu können, beabsichtigt die Stadt Hildesheim die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes zwischen der Autobahn A 7 und dem Verkehrslandeplatz Hildesheim. In Abstimmung mit der Nachbargemeinde Giesen wurde dazu 2009 der städtebauliche Rahmenplan zum „Gewerbepark Nord“<sup>1</sup> vom Rat der Stadt Hildesheim beschlossen. Das ursprünglich für die unmittelbar westlich der Bahnlinie gelegenen Flächen formulierte Planungsziel der Entwicklung eines Güterverkehrszentrums wurde zugunsten eines neuen trimodalen Standortes in Häfennähe mit den Verkehrsträgern Wasser, Straße, Schiene aufgegeben. Somit können die Flächen ebenfalls in die gewerblich nutzbaren Flächen einbezogen werden. Mit dem Bebauungsplan HN/DR Nr. 293 soll das Planungsrecht für die gewerblichen Nutzungen zeitnah hergestellt werden, denn in der Vergangenheit ist es aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von geeigneten gewerblichen Bauflächen zur Verlagerung von Betrieben und Arbeitsplätzen aus Hildesheim gekommen. Zudem konnten oft neue Ansiedlungsinteressenten – vor allem mit Anforderungen an eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und großflächige Grundstücke – nicht für den Standort Hildesheim gewonnen werden. Um diesen Trend in einem ersten Schritt entgegen zu wirken, wurde im Jahr 2008 das Gewerbegebiet Glockensteinfeld im Osten der Stadt planungsrechtlich gesichert. Dieser Prozess soll mit der Ausweisung neuer gewerblicher und industrieller Bauflächen östlich der Baurat-Köhler-Straße für den Hildesheimer Norden fortgeführt werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Der größte Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Die bereits im Bebauungsplan HN 292 festgesetzte Baurat-Köhlerstraße als Erschließungsstraße des Gebietes ist in der Zwischenzeit im südlichen Teilabschnitt fertig gestellt. Die DB-Strecke Hildesheim – Lehrte mit den großräumigen Verknüpfungspunkten Lehrte – Hannover – Celle – Hamburg und Hildesheim – Kassel – Frankfurt begrenzt im Osten das Plangebiet. Der sich westlich des Plangebietes anschließende Bereich südlich des Landeplatzes wird seit Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahre 1993 gewerblich genutzt. Die naturräumliche Situation im Plangebiet ist bereits in verschiedenen Fachgutachten untersucht worden.<sup>2</sup> Die Ergebnisse liegen den o.g. Rahmenplanungen zum Gewerbepark Nord zugrunde. Aufbauend auf dem zum Bebauungsplan HN/DR 293 erstellten grünordnerischen Fachbeitrag<sup>3</sup>, in dem die vorhandenen Biotopstrukturen untersucht und erfasst wurden, erfolgt eine detaillierte Beschreibung der naturräumlichen Situation im Umweltbericht.

---

<sup>1</sup> Rahmenplan

<sup>2</sup> Stadt Hildesheim: „Umweltverträglichkeitsstudie zur Gewerbeentwicklung Hildesheim Nord“, Bearb.: Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Hannover 1994 / 1996

<sup>3</sup> Stadt Hildesheim: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan HN/DR 293 „Lerchenkamp Ost“, Bearb.: U. Michel, Hildesheim 2007, Aktualisierung Stadt Hildesheim 2011

## **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

### Flächennutzungsplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Somit wird mit der Festsetzung von gewerblichen und industriellen Bauflächen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

### Bebauungspläne

Für den Bereich der ehemaligen Tofrek Barracks bzw. Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne HN 145 und 135, die gewerbliche und industrielle Bauflächen festsetzen. Der Bebauungsplan HN/DR 293 überdeckt im Bereich der Baurat-Köhler-Straße Teile des Plangebietes des Bebauungsplanes HN 292. Die überdeckten Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die zukünftige Entwicklung soll sich aufbauend auf den Ergebnissen der Rahmenplanung an folgenden städtebaulichen Leitlinien orientieren

### **2.1 Nutzung**

Die Bauflächen sollen für Gewerbe- und Industriebetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet hat als Gewerbe- und Industriestandort aufgrund seiner Lagegunst in der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Hildesheim-Drispstedt an der A7 sowie den Bundesstraßen 6 und 494 eine große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Hildesheim. Um eine Belastung der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung möglichst gering zu halten, wird das Gebiet hinsichtlich des Immissionsverhaltens der Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegels ( $L_w$ ) gegliedert.

Die nördlich der Landebahn und auf der Altlast Nr. 5 liegende Fläche wird im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan HN 292 nicht weiter als Gewerbefläche vorgesehen, sondern als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hiermit wird zum einen der Tatsache Rechnung getragen, dass aufgrund der schwierigen Gründungsverhältnisse auf der Altlast die Flächen kaum für gewerbliche Zwecke zu nutzen sind, zum anderen erfolgt eine in ökologischer und grünordnerischer Sicht sinnvolle Erweiterung der bestehenden Grünfläche mit einer Regenrückhalte- und -versickerungsanlage und lässt eine großflächige und zusammenhängende Grundstruktur im Plangebiet entstehen.

### **2.2 Baukörperhöhen**

Die Baukörperhöhen innerhalb des Gewerbegebietes werden aufgrund der Nachbarschaft zum Flugplatz sowie mit dem Ziel der Einbindung des Gewerbegebietes in das landschaftliche Umfeld und zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begrenzt.

### **2.3 Verkehr**

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes HN/DR 293 baut auf dem Verkehrskonzept des Bebauungsplanes HN 292 auf. Die Verbindung des Gewerbegebietes mit dem überörtlichen Straßennetz wird durch eine Anbindung an die Baurat-Köhler-Straße und über diese an den Kennedydamm (B 494) erfolgen. Eine Anbindung des Gewerbegebietes an das Schienennetz ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, bei Bedarf jedoch durch direkte Gleisanschlüsse der Grundstücke möglich.

Die Baurat-Köhler-Straße ist zwischenzeitlich in einem ersten Teilabschnitt erstellt worden und soll entsprechend des Rahmenplans zum GE Nord bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Die Anbindung an den geplanten Gewerbepark Nord wird durch die Festsetzung als „Öffentliche Verkehrsfläche“ weiterhin gesichert, auch wenn in der neuen städtebaulichen Rahmenplanung von 2009, die künftige Haupteinschließung des Gewerbepark Nord ausgehend von der B6 geplant und die Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbepark Nord nur noch als Option vorgesehen wird.<sup>4</sup> Diese Verbindung soll langfristig mindestens für Radfahrer und Fußgänger eingerichtet werden.

### **3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Gewerbegebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung der festgesetzten Gewerbegebietsflächen im Hinblick auf den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen basiert im Wesentlichen auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes HN 292. Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet in der die mit der Erweiterung des Gewerbestandes verbundenen zusätzlichen Emissionen im Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung untersucht wurden<sup>5</sup>.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes dieser Wohnnutzungen ist demnach die Gliederung der gewerblichen Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe gemäß § Abs. 1 Nr.4 BauNVO mittels eines Flächenbezogenen Schallleistungspegels ( $L_w$ ) erforderlich. Die jeweiligen maximal zulässigen Flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes in Abhängigkeit von der Entfernung der betroffenen Bauflächen zu den schützenswerten Nutzungen entsprechend den gutachterlichen Aussagen mit max. 69 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für das Industriegebiet sowie 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für das Gewerbegebiet (beide östlich der Baurat-Köhler und der Planstraße A) festgesetzt.

Im Rahmen dieser Festsetzungen war eine Umkontingentierung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Gewerbegebietsflächen westlich der Baurat-Köhler-Straße notwendig (s.a. Kapitel 7.3 Immissionsschutz). Für diese Gewerbeflächen werden daher ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgesetzt und gleichzeitig die Kontingente im bestehenden Bebauungsplan HN 292 durch ein Änderungsverfahren angepasst.

##### **3.1.1 Ausschluss der Ausnahmen gem. § 8 (3) und § 9 (3) BauNVO**

Um die Bauflächen für Gewerbe- und Industriebetriebe im Sinne des unter Pkt. 1.2 formulierten Planungszieles vorzuhalten, werden die gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 bis Nr. 3 sowie § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten östlich der Baurat-Köhler- und der Planstraße A ausgeschlossen.

##### **3.1.2 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Im Gewerbe- und Industriegebiet werden gemäß §1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern Sie nicht im Zusammenhang mit Produktions-, Service- und

---

<sup>4</sup> SHP Ingenieure, Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung Hildesheim, November 2010

<sup>5</sup> GTA Hannover, April 2011, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes HN / DR 293-Lerchenkamp Ost

Dienstleistungen der Betriebe stehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt aus dem Jahr 2008<sup>6</sup> vermieden werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die Überschreitung des Höchstmaßes von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 wird ausgeschlossen, um ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen für den Wasser- und Naturhaushalt auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 2,4 festgesetzt, um eine intensive bauliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen.

#### **3.2.2 Baukörperhöhen und Anzahl der zulässigen Geschosshöhen**

Aufgrund der stark unterschiedlichen Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. Stattdessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe über N.N. eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einschließlich Gebäudetechnik und von Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind dabei das Ergebnis der Abwägung einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung mit den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes und den Belangen des benachbarten Flugplatzes. Die festgesetzten und abgestuften Gebäudehöhen entsprechen den Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (Stand 02.11.2001) des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung und ermöglichen so bei Bedarf die Nutzung des Flugplatzes für den Instrumentenanflug (IFR).

Gleichzeitig werden durch die Begrenzung visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend begrenzt. Mit den festgesetzten max. Baukörperhöhen ist eine ausreichende Ausnutzungsmöglichkeit für die Gewerbe- und Industriegebiete gegeben.

#### **3.2.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch für die Gebäude der anzusiedelnden Gewerbebetriebe hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist. Östlich der Baurat-Köhler und der Planstraße A wird ein Mindestabstand von 5 m mit den Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten, um die unter Pkt. 5 erläuterte Eingrünung der Grundstücke sowie einen im Verhältnis zu ihrer Höhe angemessenen Abstand der Baukörper zur Straße zu gewährleisten.

Westlich der Baurat-Köhler-Straße wird keine Baugrenze festgesetzt, da sich die Überbaubarkeit der Grundstücke aus den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes HN 292 einschließlich 1. Änderung ergibt.

Zum westlich der Bahnlinie liegenden Grünstreifen wird ein Abstand von 10m festgesetzt, um die notwendige anbaufreie Zone von 20m parallel zur vorhandenen Bahntrassen einzuhalten.

---

<sup>6</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim, Bearb.: CIMA 2008

ten.

### **3.2.4 Bauweise**

Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbebetriebe notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

## **4. Erschließung**

Zentrale Voraussetzung für die Entwicklung gewerblicher Standorte ist die gute Erreichbarkeit eines Gebietes mit unterschiedlichen Verkehrsträgern (Straße, Schiene, Wasser).

Durch die Nähe zur Bundesautobahn A 7 im Norden des Plangebietes, zum Stichkanal im Westen und der Bahnstrecke Hildesheim – Lehrte im Osten besitzt das Plangebiet langfristig eine gute, gesicherte Anbindung an sämtliche Verkehrsmittel.

### **4.1 Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz**

Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz (A 7, B 494, B 6) erfolgt entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes HN 292 über die Baurat-Köhler-Straße und im weiteren Verlauf über den Lerchenkamp. Mit Realisierung des interkommunalen Gewerbeparks Nord ist eine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 6 und über einen neuen Autobahnanschluss an die Autobahn A 7 denkbar.

#### **4.1.1 Anbindung an das Wasserstraßennetz**

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Stichkanal und den Kanalhafen Hildesheims ist aufgrund der fehlenden räumlichen Verknüpfung im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Hafen ist jedoch schnell über den Lerchenkamp erreichbar. Der Ausbau des Stichkanals soll ab ca. 2014 erfolgen. Das Planfeststellungsverfahren wird voraussichtlich 2011 eingeleitet. Bemessungsschiff für den Ausbau ist das üGMS (übergroße Motorschiff) mit einer Länge von bis 135m.

#### **4.1.2 Anbindung an das Schienennetz**

Die Anbindung einzelner Grundstücke an das Schienennetz ist direkt möglich. Schon Heute bestehen darüberhinaus im Hafen Hildesheim in kurzer Entfernung Umschlagmöglichkeiten auf die Bahn. Langfristig besteht auch die Möglichkeit im Zuge der geplanten Errichtung einer KV-Anlage einen Container-Umschlag im Hafen Hildesheim zu nutzen.

#### **4.1.3 Luftverkehr**

Der westlich des Plangebiets angrenzende Verkehrslandeplatz wird seit Aufgabe der militärischen Nutzung durch die Flugplatz Hildesheim GmbH betrieben. Für das geplante Gewerbegebiet ergeben sich durch die damit verbundene gute Erreichbarkeit Standortvorteile. Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (s.a. 3.2.2 Baukörperhöhen) besteht die Möglichkeit, den Flugplatz bei Bedarf für einen Instrumentenanflug nachzurüsten. Derzeit wird er im Sichtflugbetrieb angeflogen.

### **4.2 Internes Erschließungsnetz**

Ausgehend von der Baurat-Köhler-Straße wird die Erschließung mit den Planstraßen A und B entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung in Richtung Norden als Option weitergeführt. Da der Ausbau bedarfsgerecht erfolgen soll, wird eine befristete Errichtung von Weideanlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB am jeweiligen Ende eines Bauabschnittes festgesetzt.

Nach dem Weiterbau der Straße sind die Wendeanlagen zu entfernen, zu entsiegeln und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln: Die Führung der Erschließungsstraße ermöglicht eine gleiche Lagegunst für die einzelnen Grundstücke sowie eine flexible Aufteilung der Parzellen.

Der Gestaltung des öffentlichen Raumes kommt im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Anforderungen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der zukünftigen Nutzer und den daraus resultierenden eingeschränkt wirksamen planerischen Festsetzungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eine besonders prägende Bedeutung zu.

Aufbauend auf dem bereits erstellten Straßenquerschnitt der Baurat-Köhler-Straße ist für die Planstraßen A und B folgende Aufteilung vorgesehen:

Die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße A wird mit einer Gesamtbreite von 13,50m festgesetzt. Geplant sind eine 6,50 m breite Fahrbahn mit östlich angrenzendem Parkstreifen und Baumpflanzungen sowie ein ebenfalls östlich angelegter Fußweg von 2,75 m Breite. Westlich der Planstraße A werden keine Parkmöglichkeiten vorgesehen, da es sich um eine einseitig genutzte Erschließungsstraße handelt und Konflikte mit der angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1) vermieden werden..

Die Planstraße B sieht eine 6,50 m breite Fahrbahn und die Fortführung des Fußweges von 2,75 m Breite vor. Auf Parkplätze und Baumpflanzungen wird auf beiden Seiten verzichtet, da zum einen keine Gewerbeflächen angrenzen und zum anderen entsprechend dem grünordnerischen Fachbeitrag zugunsten des Lebensraumes für Feldlerchen die ökologische Durchgängigkeit zwischen der Maßnahmenfläche und den an die Planstraße B angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst wenig beeinträchtigt werden soll.

Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und Teilungen festlegen kann und somit die Lage der Zu- und Abfahrten der Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, wurde auf eine exakte Festsetzung der vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Planstraße A verzichtet. Die konkrete Festlegung der Baumstandorte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der konkreten Detailplanung bzw. Bauausführung.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

An den Erschließungsstraßen sind im öffentlichen Straßenraum teilweise Stellplätze für Pkw zwischen den geplanten Baumpflanzungen vorgesehen. Eine Anlage von Stellplätzen für Lkw ist im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen, da die erforderliche Stellplatzlänge für Lkw-Stellplätze mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel des Straßenraumes nicht zu vereinbaren ist. Für Lkw-Stellplätze ist an Stelle dessen ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den (privaten) Betriebsgrundstücken vorzuhalten.

#### **4.4 Rad- und Fußwegenetz**

Im Zuge der Rahmenplanung wurde ein Konzept zur Integration des Gewerbeparks in das Netz der in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege erarbeitet, das der oben beschriebenen Aufteilung der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet zugrunde liegt. Aufgrund der Bedeutung für die den Gewerbepark durchlaufenden überörtlichen Rad- und Fußwegeverbindung ist diese unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung der Planstraße A und B langfristig zu realisieren. Die Führung erfolgt aufgrund der geringen Verkehrsstärke im Zuge der Baurat-Köhler-Straße. Sofern die Planstraßen A und B für den KFZ-Verkehr errichtet werden, ist in Abhängigkeit von der langfristigen zu erwartenden Verkehrsstärke zu einem späteren Zeitpunkt darüber zu entscheiden, ob der Radweg gemeinsam mit dem Gehweg gesondert geführt wird. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert (ggf. als gemeinsamer Geh-/Radweg).



#### **4.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist derzeit über die im Süden auf dem Lerchenkamp verlaufende Buslinie Nr. 17 an den öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Langfristig wird eine Verbesserung der Anbindung mit zunehmendem Ausbau des Gewerbeparks entsprechend den Aussagen der Rahmenplanungen durch zusätzliche Buslinien angestrebt.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

#### **5.1 Werbeanlagen**

Im Hinblick auf das Ortsbild sind freistehende Werbeanlagen nur ab einem Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen zulässig und dürfen eine Höhe von max. 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen solcher Werbeanlagen darf 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zudem sind Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie der öffentlichen Grünflächen unzulässig. Hierdurch sollen auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die benachbarten Ortsteile vermieden werden.

Das Gewerbegebiet soll nicht dem Handel dienen, sondern zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Betrieben der Logistikbranche. Um das Image des Gebietes nicht durch z.B. Großflächenwerbetafeln für Konsumprodukte zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen daher nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs durch Werbeanlagen ist im Sinne der Verkehrssicherheit auszuschließen. Werbeanlagen dürfen deshalb nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein.

### **6. Natur und Landschaft**

#### **6.1 Grün- und Freiraumkonzept**

Der Charakter von Gewerbegebieten mit verhältnismäßig großen Baustrukturen erschwert eine Einbindung in die Landschaft. Der Zielkonflikt besteht zwischen dem Schutz des Landschaftsbildes und optimaler gewerblicher Nutzung mit sparsamem Baulandverbrauch.

Da in baugestalterischer Hinsicht mit Gestaltungsfestsetzungen für Gewerbebauten keine ausreichenden Gestaltungserfolge zu erzielen sind, liegt ein besonderes Gewicht auf der Grüngestaltung, insbesondere auf der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem u.a. die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erfolgen. Die planungsrechtliche Sicherung der im Grünordnungsplan ermittelten Maßnahmen erfolgt durch die im Folgenden begründeten Festsetzungen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und -bewertung lassen sich für das Plangebiet aus grünplanerischer Sicht insbesondere folgende Entwicklungs- und Maßnahmenswerpunkte zusammenfassen:

- Gestaltung der Straßenräume durch die Anlage von Alleen und Baumreihen (Pflanzabstand ca. 20 m) entlang der Baurat-Köhler- und der Planstraße A.
- Sorgfältige Gestaltung der Ränder zur Landschaft sowie Anbindung und Vernetzung angrenzender Landschaftsstrukturen.
- Beschränkung der Bauhöhen im Plangebiet, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.
- Landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung mit 10 bis 15 m breiten Grün-/Gehölzstreifen zur Entwicklung und Gestaltung des Landschaftsbildes.
- Baumpflanzungen auf den notwendigen Stellplatzflächen der Gewerbeflächen



## **6.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

### **6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen**

#### Öffentliche Grünflächen

Zur Aufnahme der durch die „Dammlage“ der Baurat-Köhler-Straße im Süden des Plangebietes erforderlichen Böschungsflächen wird östlich der Erschließungsstraße im Bereich der Altablagerung Nr. 4 eine „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Zur Eingrünung des Entwässerungsgrabens, der entlang der Stadtgrenze an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft, sowie entlang der Bahnstrecke werden ebenfalls „Öffentliche Grünflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt, ergänzt durch Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

### **6.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient der Entwicklung ökologisch hochwertiger Biotopstrukturen im Plangebiet sowie dem Aufbau großräumiger Grünverbindungen zur weiträumigen Einbindung des Gewerbestandortes. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen konzentrieren sich auf Bereiche östlich und nördlich der Landebahn. Hier ist die Entwicklung einer Ruderalflur durch natürliche Sukzession mit Anpflanzung von niedrigwachsenden Strauchgehölzen vorgesehen; in Teilbereichen werden sogenannte „Lerchenfenster“ angelegt. Nördlich des Landeplatzes können auch höhere Gehölze gepflanzt werden. Ergänzt wird der Bereich um eine naturnah gestaltete Regenrückhalte- und Versickerungsanlage. Diese ist mit Feuchtbereichen und halbruderalem Gras-/Krautbewuchs vorgesehen. Temporär wasserführende Flächen/Gräben wie auch die Rückhalte- und Versickerungsanlagen selber sollen mit speziellen Bepflanzungsmaßnahmen zur schnelleren Gehölzbesiedlung qualifiziert werden.

### **6.2.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke sowie zur Durchgrünung des Plangebietes wird im Bebauungsplan auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen überwiegend die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes kommt in Gewerbegebieten eine hohe Bedeutung zu. Um eine einheitliche Gestaltung der an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sicherzustellen und die Durchgrünung des Gebietes zu verbessern, wird textlich festgesetzt, dass die zur Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksfläche in einer Breite von 3 m als Grünfläche anzulegen sind. Dies gilt nicht für die Herstellung notwendiger Gebäudezugänge und Grundstückszufahrten.

Zudem werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Baurat-Köhler-Straße und Planstraße A) Pflanzungen von Baumreihen bzw. Alleen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, welche neben der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes wesentlich zur Durchgrünung des Gewerbegebietes beitragen. Der Pflanzabstand der Baumpflanzungen beträgt 20 m, wobei die genauen Standorte im Rahmen der Detailplanung festgelegt werden und die festgesetzten Abstände in diesem Zusammenhang geringfügig verschiebbar sind. Die Mindestgröße der offenen Pflanzbeete beträgt je Baumstandort 10 qm. Im Bereich der Planstraße B wird wie unter 4.2 (Internes Erschließungsnetz) bereits aufgeführt, auf Baumpflanzungen verzichtet, um die Durchgängigkeit für die Feldlerche zwischen der Maßnahmenfläche und der an die Straße nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu erhöhen.

Zur weiteren Durchgrünung der Gewerbegrundstücke sind auf den privaten Grundstücksflä-

chen geeignete Stellplatzflächen mit Baumpflanzungen zu begrünen. Dabei ist anteilig je angefangener 4 Lkw-Stellplätze bzw. 6 Pkw-Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in offene Pflanzbeete von mindestens 10 qm zu pflanzen, wobei pro Pflanzbeet je Baum mindestens 8 qm Pflanzfläche nachzuweisen sind.

Alle gemäß zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, um die ökologische Wertigkeit der Flächen langfristig zu sichern. Insbesondere die Pflanzbeete für Baumpflanzungen im Straßenraum und auf Stellplatzflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen z.B. durch Überfahren zu schützen (z.B. Hochbord). Für die Art und die Qualität des zu verwendenden Pflanzmaterials sind im Bebauungsplan Pflanzlisten vorgegeben.

#### **6.2.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen**

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB werden die im Plangebiet festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dem mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft als Ausgleich zugeordnet.

Der Ausgleich wird zu 7,85 % den Eingriffen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und zu 92,15 % den Eingriffen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete zugeordnet.

Die Verteilung der Kosten für die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grundlage der seit dem 06.07.2000 gültigen „Satzung der Stadt Hildesheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a-c Baugesetzbuch“.

### **7. Sonstige Belange**

#### **7.1 Ver- und Entsorgung**

##### **7.1.1 Gas, Strom und Wasser**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch Versorgungsunternehmen erfolgen.

##### **7.1.2 Löschwasser**

Aus dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine Löschwassermenge von 130 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Es ist daher seitens der Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

##### **7.1.3 Abwasser**

Für das Plangebiet wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens HN 292 ein entwässerungstechnisches Gutachten erstellt, das die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet. Die Ableitung des Abwassers im Plangebiet erfolgt demnach im Trennverfahren.

##### Schmutzwasser

Die zukünftig im Gebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden über die herzustellenden Kanalisationsanlagen aufgenommen und abgeleitet. Vorflut für die Schmutzwassermengen bildet das bestehende Kanalnetz der Stadt Hildesheim. Dieses ist als ausreichend leistungsfähig zu bewerten. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der städtischen Kläranlage.

##### Niederschlagswasser

In Abhängigkeit von den Bodenverhältnisse im Plangebiet sieht das Entwässerungskonzept

sowohl Elemente einer zentralen und dezentralen Regenwasserversickerung als auch einer konventionellen Regenwasserkanalisation vor.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes HN/DR 293 wurde die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse (Durchlässigkeit) in verschiedenen Bereichen mit Hilfe einer Anzahl von Sondierungen in unterschiedlicher Qualität ermittelt.<sup>7</sup>

Die Gutachtenergebnisse (insgesamt 6 Rammkernsondierungen) zeigen je nach Standort  $k_f$ -Werte zwischen  $6 \times 10^{-9}$  in 1 m Tiefe und  $5 \times 10^{-5}$  ab 3m Tiefe. Im Rahmen der Sondierungen wurde in den erbohrten Tiefen bis zu 5 m unter der Geländeoberfläche kein Grundwasser angetroffen. Der Gutachter kommt daher zu dem Schluss, dass von einem Flurabstand des Grundwasserspiegels von mindestens 5 m auszugehen ist.

Der Gutachter stellt weiterhin fest, dass eine Versickerung innerhalb einer Fläche zwischen der Altablagerung Nr. 5 und einem östlich gelegenen Tonrücken möglich ist. Die Lage der Versickerungsfläche korrespondiert auch mit den bekannten Grundwasserströmungen, die in nord-nord-westlicher Richtung verlaufen.<sup>8</sup>

In einem Kurzbericht zur Versickerungseignung im Planungsgebiet für die Stadtentwässerung Hildesheim<sup>9</sup>, der drei Planungsvarianten der Stadtentwässerung vergleichend bewertet, wird auf der Grundlage der Planungsvariante I im Rahmen einer Vorbemessung ein Versickerungsbecken mit einer Grundfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> (tatsächlicher Flächenbedarf für die sohlseitige Versickerung: 7.500 m<sup>2</sup>) und einem Volumen von ca. 36.000 m<sup>3</sup> (incl. Böschungen) unter der Annahme einer durchschnittlichen Mindestdurchlässigkeit des Bodens von  $1 \times 10^{-5}$  und einer mittleren Tiefe von etwa 4 m - mit der ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel gegeben ist - grundsätzlich als ausreichend betrachtet.

Auf der Basis dieser vorliegenden Informationen wird im Bebauungsplangebiet gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB eine insgesamt ca. 43.700 m<sup>2</sup> große „Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ aus den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Anlage zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung mit einem Volumen von bis zu 70.000 m<sup>3</sup> (Einstautiefe ca. 2 - 2,5 m) möglich. Durch die mittlere Tiefe des Rückhalte-/Versickerungsbeckens von ca. 4 m werden die in ca. 1 m Tiefe partiell angetroffenen weniger versickerungsfähigen Böden (s.o.) entfernt. Die Begrenzung der Fläche hält einen durchgängigen Abstand von mindestens 10 m zu der gekennzeichneten Altlastenfläche Nr. 5 ein. Damit ist im Hinblick auf evtl. Unregelmäßigkeiten der Abgrenzung ausreichend Vorsorge gegeben. Darüberhinaus ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser aus der Regenrückhalte-/Versickerungsanlage in den Deponiekörper eingetragen wird.

Durch die genannten Festsetzungen ist im Bebauungsplan eine ausreichende Vorsorge zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet. Die weitere Konkretisierung und genaue Dimensionierung der Anlage ist Gegenstand der späteren Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger der Entwässerung. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Lage, Tiefe und Ausdehnung der Versickerungsanlage sowie deren Auswirkungen auf die Altablagerung und das Grundwasser, die mit der Bodenschutzbehörde

---

<sup>7</sup> Gutachten: Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im geplanten Interkommunalen Gewerbepark Giesen-Harsum-Hildesheim, Dr. Pelzer und Partner, 11.11.1999;

<sup>8</sup> Gutachten: Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im geplanten Interkommunalen Gewerbepark Giesen-Harsum-Hildesheim (2. Schritt: Zentrale Versickerungsanlagen), Dr. Pelzer und Partner, 25.09.2000

<sup>9</sup> Kurzbericht: Versickerungseignung B-Plan HN 292 Gewerbepark Nord, Dr. Pelzer und Partner, 18.09.2010

und der Unteren Wasserbehörde eng abzustimmen sind.

Die tatsächliche Inanspruchnahme der Flächen für Regenwasserrückhaltung und -versickerung ist aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Im südlichen Plangebiet liegen gute Untergrundverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser vor. Im Rahmen der weiteren Detail- und Ausführungsplanungen zur Regenwasserabführung wird angestrebt, dezentrale Versickerungsanlagen im südlichen Plangebiet vorzusehen, um das im Norden geplante Regenrückhalte- und Versickerungsbecken auf ein Mindestmaß reduzieren zu können.

Zum Anschluss der geplanten Kanalisationsanlagen an das vorhandene Kanalnetz bzw. zur planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Kanaltrassen werden innerhalb des Plangebietes einzelne Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hildesheim belastet.

## **7.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

### **7.2.1 Altlastenverdachtsflächen**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich zwei im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Altablagerungsflächen (Bezeichnung: Nr. 4, Nr. 5) geführte Flächen.

Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Beide Altablagerungen werden regelmäßig überwacht, dies betrifft insbesondere das Grundwasser im unmittelbaren Umfeld der Altablagerungen. Dazu ist es erforderlich, dass die im Plangebiet liegenden Grundwassermessstellen erhalten bleiben. Sofern sie im Rahmen der späteren Realisierung des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, sind sie in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde an anderer Stelle neu anzulegen.

Eine Nutzung des Grundwassers ist im Plangebiet nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde zulässig.

Bei beiden Ablagerungen handelt es sich um ehemalige Kiesgruben, die mit Boden, Bauschutt sowie Gewerbe- und Industrieabfällen verfüllt wurden. Die durchschnittliche Verfülltiefe beträgt 6 - 7 m. Eine Beprobung der Ablagerungen erfolgt seit 1994. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden vertiefende Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen<sup>10</sup>.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial werden durch die Gutachter für die Nutzung der Altablagerungsflächen folgende Empfehlungen ausgesprochen, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden bzw. als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Maßnahmen mit Erdaushub sind zu minimieren, da der Aushub eventuell als Sonderabfall zu entsorgen ist.
- Für Erdaushubarbeiten gelten die Sicherheitsvorschriften der TGB für Arbeiten an kontaminierten Standorten. In Baugruben ist mit der Bildung zündfähiger Gasgemische oder Ausgasungen gesundheitlicher Kohlenwasserstoffe (BTXE) zu rechnen.

---

<sup>10</sup> Stadt Hildesheim: „Weitere Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Altablagerungen Nr. 4 und 5, Hildesheim - Nord (EDV-Nr.: 254 021 404, 254 021 405)“, Bearb.: Dr. Pelzer und Partner, 1998

### **7.2.2 Kampfmittel**

Es ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen des Plangebietes noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Vor jeglicher Baumaßnahme ist daher die Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

### **7.3 Immissionsschutz**

Die wesentlichste Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Pkt. 3.1 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Betriebe durch die Festsetzung eines „flächenbezogenen Schalleistungspegels“. Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung wird damit sichergestellt. Eine Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes wird ausgeschlossen, so dass keine hinsichtlich der Gewerbeemissionen schützenswerten Nutzungen im Plangebiet entstehen.

Die Bewertung und Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte auf Grundlage der DIN ISO 9613-2. Diese kann über den Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

### **7.4 Denkmalschutz**

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gem. § 10 i.V.m. 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher schriftlich dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege mit Durchschrift an die Stadt Hildesheim, Untere Denkmalpflegebehörde anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde erfolgen kann.

## **8 Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. § 2 Abs.4 i.V.m §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht beschreibt den planungsrechtlich möglichen Zustand im Plangebiet auf der Grundlage des für den nordwestlichen Teilbereich bereits bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan HN 292 „Nordöstlich des Landeplatzes“), des tatsächlich Bestandes in diesem Teilbereich und im zentralen, bisher unbeplanten Geltungsbereich. Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung ist für die vom bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „HN 292“ erfassten Bereiche der planungsrechtliche Zustand.

Den Ausführungen im Umweltbericht liegt der bereits erwähnte Grünordnungsplan zugrunde.

#### **8.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans HN/DR 293 „Lerchenkamp Ost“ sind in den Punkten 1.2, 2, 3 und 6 dieser Begründung erläutert. Im Wesentlichen handelt es sich um die Errichtung der Haupteerschließungsstraßen (Planstraßen A + B) als Fortführung der bestehenden Baurat-Köhler-Straße und die Erschließung von Gewerbeflächen zwischen der

Bahnlinie und den Erschließungsstraßen. Die Straßenflächen entsprechen denen im bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „HN 292“. Die in diesem Bebauungsplan (HN 292) festgesetzten Gewerbeflächen westlich der Planstraße A und südlich der Planstraße B werden zukünftig als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Anlage naturnah gestalteter Regenwasserrückhalte- und versickerungsanlagen festgesetzt. Im Bereich zwischen Bahnlinie und Baurat-Köhler-Straße/Planstraße A, für den bisher noch kein Bebauungsplan existiert, werden Gewerbeflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Entwicklung eines ca. 18,3 ha großen Gewerbe- und Industriegebiets. In den Randbereichen der Gewerbegebiete sind Grünflächen festgesetzt, die insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha einnehmen und insbesondere der Einbindung der gewerblichen Baukörper in das Landschaftsbild dienen. Die im nord-westlichen Planbereich gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hat eine Größe von insgesamt 12,1 ha. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein ca. 4,4 ha großer Bereich, in dem im Zuge der weiteren Plankonkretisierung eine naturnah gestaltete Anlage für die Regenwasserrückhaltung-/versickerung errichtet werden kann. Die Größe und genaue Dimensionierung der Anlage sind durch den Vorhabenträger im weiteren Verfahren zu bestimmen. Die übrigen Flächen werden für die bereits teilweise vorhandene (Baurat-Köhler-Straße) verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen durch die Planstraßen A + B vorgesehen (gesamt ca. 1,8 ha). Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen in den Gewerbegebieten kann insgesamt eine Fläche von ca. 16,45 ha (incl. Straßenrandbegrünung) neuversiegelt werden.

### **8.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzten und Fachplanungen**

#### Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 21, 42 und 43.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

#### Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan wird derzeit von der Stadt Hildesheim neu aufgestellt. Der bislang gültige Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim (1993) wird damit erneuert.

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim (2000) stellt für das Plangebiet in der Karte „Maßnahmenkonzept – Freiraumsicherung/-entwicklung“ das Entwicklungsziel „Erhalt und Entwicklung von Grünverbindungen im Stadtbereich und im Stadtrand“ dar. Er trifft keine weiteren Aussagen für das Gebiet.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 kommen im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Haseder Busch, Giesener Berge, Gallberg, Finkenberg“ liegt westlich des Zweigkanals. Durch die Entfernung ist es von der Planung nicht betroffen.

Das Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Hildesheim (2008) sowie die Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Hildesheim (2010) streben die Einrichtung einer Grünverbindung als Fuß- und Radweg in nord-südlicher Richtung im Plangebiet an.

### **8.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu unterscheiden zwischen den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des UVPG auf die mögliche Gefährdung von Lebensraumtypen abhebt und vor dem Hintergrund europarechtlicher Vorgaben zu verstehen ist. Hingegen zielt die Beurteilung der „erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes“ im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregel auf die kleinmaßstäbliche lokale Ebene.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregel wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

### **8.2.1 Schutzgut Mensch**

Die überwiegenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich mit Funktionen zur Nahrungsmittelerzeugung genutzt. Die in der Landschaft verlaufenden Wirtschaftswege übernehmen Funktionen der Naherholung. Der Teilbereich zwischen der Bahn und den Erschließungsstraßen bietet mit seinen Festsetzungen gewerblicher Bauflächen und einer Verkehrsfläche Funktionen der Güterproduktion und der Arbeitsplatzbereitstellung. Der westliche Teilbereich übernimmt mit seinen Festsetzungen zur Entwässerung und zu Gehölzpflanzungen bzw. zur Brachflächentwicklung indirekt aufgrund der klimatisch positiven Verhältnisse positive Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden.

### **8.2.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen**

Im grünordnerischen Fachbeitrag von 2001 wurde der Bestand bereits dargelegt und durch die örtlichen Begehungen 2007/2011 überprüft. Der aktuelle Ist-Zustand zeigt sich im westlich der Bahnlinie liegenden Bereich gegenüber der seinerzeitigen Situation bis auf die mittlerweile realisierte Baurat-Köhler-Straße (südlicher Teil der damaligen Planstraße A), das ebenfalls realisierte Regenrückhalte/Versickerungsbecken, weitgehend unverändert. Die durch den B-Plan mögliche Nutzung als Gewerbegebiet wurde somit hier teilweise umgesetzt. Um Vergleiche in der Bilanzierung vornehmen zu können werden im Bestandsplan die vorherige Nutzung (2001/2007) und die aktuelle Nutzung (2011) dargestellt.

Für den neu beplanten Bereich zwischen der Bahnlinie und der Baurat-Köhler-Straße/Planstraße A wird die Biotoptypenkartierung übernommen, da es in diesem Bereich keine Veränderungen gibt. Die Biotoptypen des aktuellen B-Plangebietes sind dem Bestands/Biotoptypenplan auf der folgenden Seite zu entnehmen.

Im B-Plangebiet ist der vorherrschende Biotoptyp Acker (AT). Die anstehenden Böden haben

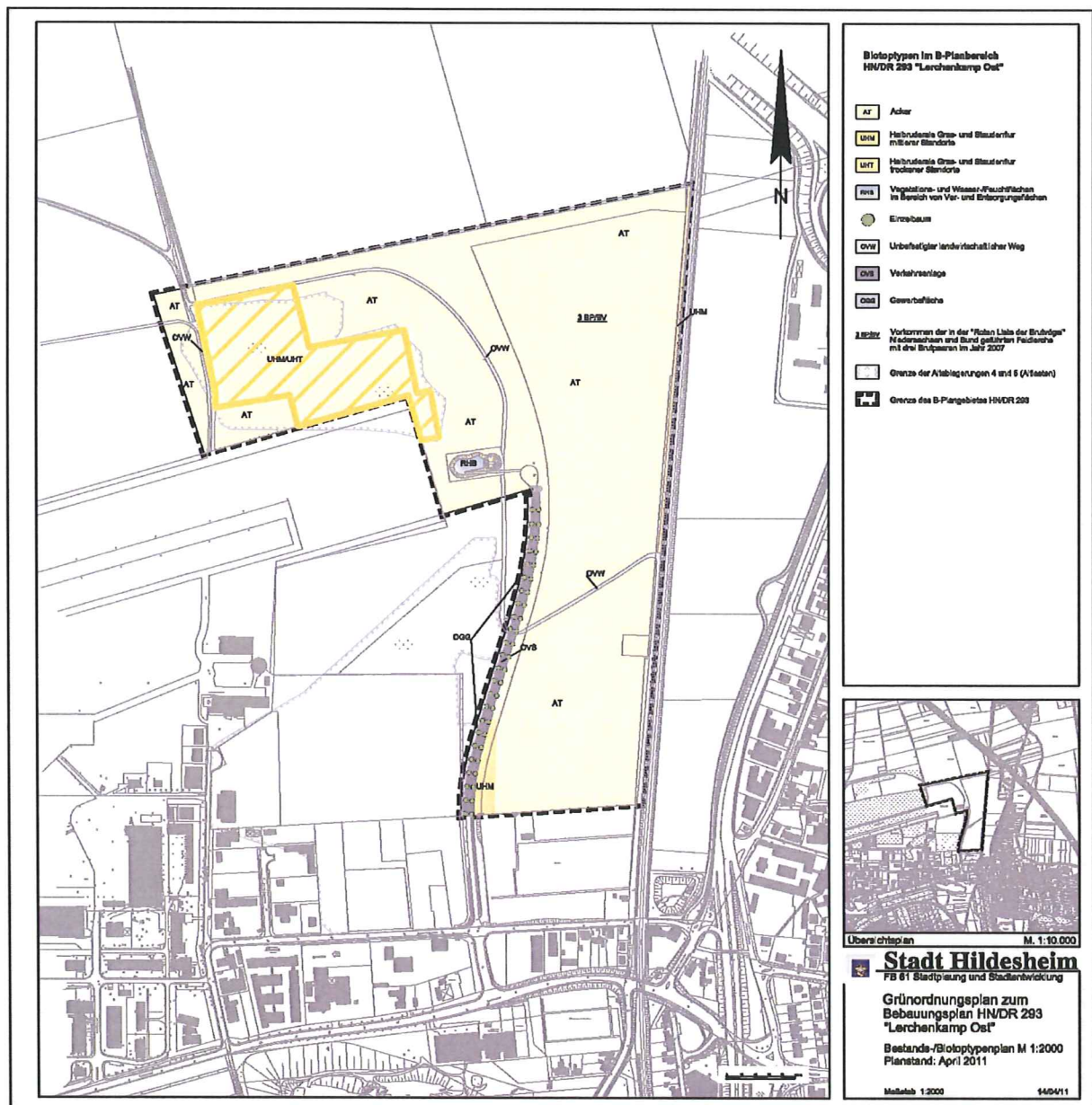


ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential. Die natürliche Bodenentwicklung ist dadurch nicht gegeben. Dazu kommen die Einflüsse der Düngemittel und der Pflanzenbehandlungsmittel. Mit ca. 86 % der Gesamtfläche sind Ackerflächen der vorherrschende Biotoptyp.

Der zweitgrößte Biotoptyp im Gesamtgebiet mit gut 8 % ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) bzw. halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT). Sie besiedelt primär Altlastenflächen (verfüllte Sand-/Kiesabbaustätten) und Säume.

An der neu gebauten Baurat-Köhler-Straße befinden sich Einzelbäume (HB) in Form einer Allee. Östlich des Flugplatzes das Regenrückhaltebecken (RHB).

Neben den vegetativ bestimmten Biotoptypen kommen auch einige Biotopkomplexe und Nutzungstypen der befestigten Flächen bzw. bebauten Bereiche vor. Dieses sind die unbefestigten landwirtschaftlichen Wege (OVW) und die realisierte Baurat-Köhler-Straße (OVS).



Auf Grund der augenscheinlich relativ monotonen Biotoptypenausstattung wurde auf umfangreiche Erhebungen der Fauna (Tierarten) verzichtet. Funde aus der Umgebung von

Feldhamstern (als im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierart mit einem ungünstigen Erhaltungsstatus) bewirken die gezielte Kartierung dieser ausgewählten Tierartengruppe. Weitere stenöke, also nur auf einen Lebensraum innerhalb des Untersuchungsgebietes angewiesene Tierarten sind nicht vermutet. Es wurde bei den unterschiedlichen Begehungen zur Kartierung der Flora und der Feldhamster auf ggf. andere Artenvorkommen geachtet. Ansonsten wird auch auf vorhandene, ältere Ergebnisse zurück gegriffen.

Lebensstätten bzw. Hinweise oder Aktivitäten des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) konnten im Gebiet nicht festgestellt werden. Auch in der unmittelbaren Nähe konnten keine Aktivitäten bei Kartierungen im Zuge der Bauarbeiten der Baurat-Köhler-Straße bzw. des Regenrückhalte-/versickerungsbeckens festgestellt werden. Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist der Vorhabenträger über das Naturschutzrecht verpflichtet, auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und somit mögliche Feldhamsterpopulationen zu achten.

Im Laufe der Begehung wurden Baue von Maulwürfen, wie auch Gänge von Wühl-/Feldmäusen festgestellt. Der Maulwurf ist eine „besonders geschützte Tierart“ gem. Anlage 1 der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung, BArtSchVO). Sein Vorkommen liegt primär in der halbruderalen Gras- und Staudenflur der Altlastenbereiche.

Hinsichtlich der Avifauna (Vogelwelt) wird primär auf vorhandene Gutachten zurück gegriffen<sup>11</sup>. Danach werden die halbruderalen Flächen, wie auch die vorh. Grünlandbereiche parallel zur Landebahn (westlich des jetzigen B-Plangeländes) von Schwarmvögeln, speziell von Staren genutzt. Der Kiebitz als stark gefährdete Tierart (RL 2) der „Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel“ ist ebenfalls häufiger Gast. Es wurde im Gutachten auch darauf hingewiesen, dass er in der weitläufigen Bördelandschaft ausreichende Ausweichmöglichkeiten hat.

In den weitläufigen Flächen des aktuellen B-Plangebietes wurden bei den Kartierungen an drei Standorten Feldlerchen vernommen. Es kann daher auf darunter liegende Brutflächen, zumindest auf Brutverdachte geschlossen werden. Der Beobachtungsbereich hat eine Fläche von etwa 12 ha. Daraus ergibt sich eine Bestandsdichte von i. M. ca. 2,5 Brutpaaren je 10 ha. Insgesamt kann über das B-plangebiet mit seiner Umgebung von einem Vogelbrutgebiet von lokaler Bedeutung gesprochen werden. Die Feldlerche ist in der „Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel“ als gefährdet (Kategorie 3) und in der „Roten Liste der Brutvögel Deutschlands“ bundesweit in der Kategorie 3 (Stand September 2008) ebenfalls als gefährdet eingestuft. Den Lebensraum der bodenbrütenden Feldlerche bilden weitläufige und dabei abwechslungsreiche Feldfluren, normalerweise mit einem mosaikartigen Wechselspiel verschiedener Kulturen, jedoch keinen hohen Gehölzen. Die Nahrung der ausgewachsenen Feldlerche besteht aus wirbellosen Tieren, Samen, wie auch frischem Blattgrün. Die Jungvögel sind dagegen auf tierisches Futter angewiesen. Der Wechsel zwischen Ackerflächen und halbruderalen Gras-/Krautbeständen (auf den Altablagerungsstandorten) in Verbindung mit der im Kern weitläufig gehölzfreien Situation bieten im B-Plangebiet diesen Lebensraum für die Feldlerche als Charakterart der Agrar- bzw. Bördelandschaft.

Speziell blütenreiche halbruderalen Gras- und Staudenfluren in besonnener Lage bieten einer Vielzahl von Insekten Nahrung und Vermehrungsmöglichkeiten; hier auch speziell im ökologischen Bezug zu den umfangreichen Grünlandbeständen des westlich liegenden Landeplatzes. Von den vorkommenden Wildbienen, den tagaktiven Großfaltern wie auch den Heuschrecken ist ein Großteil in der Roten Liste Niedersachsen als zumindest gefährdete Art aufgeführt. Dabei ist davon auszugehen, dass einige Arten i. S. d. § 10 BNatSchG beson-

---

<sup>11</sup> „Avifaunistische Gutachten zur UVS im Rahmen des 'Raumordnungsverfahrens für die Umwandlung des Sonderlandeplatzes Hildesheim-Drispennstedt in einen Verkehrslandeplatz der Klasse II'“; Planungsgruppe Ökologie + Umwelt 1998

ders geschützt sind. Exakte Kartierungen wurden nicht durchgeführt, da bei einer angepassten Ausgleichsplanung entsprechende Tierartenlebensräume neu geschaffen werden können.

Mit der Umwandlung von knapp 50 % der Flächen innerhalb des Bebauungsplans in Gewerbeflächen und Erschließungsanlagen gehen starke Eingriffe in die Lebens- und Nahrungshabitate von Tieren und Pflanzen einher, die nach der Eingriffsregel durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Hier ist besonderes Augenmerk auf die Anlage und Pflege der Flächen für die Feldlerche zu legen („Lerchenfenster“).

### **8.2.3 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

Der Planbereich wirkt im Landschaftsbild weitestgehend relativ einförmig und wenig strukturiert, zwar intakt, aber nicht von herausragender Qualität. Das Gebiet ist speziell von den Höhenrücken westlich des Innerstetals aber auch von Nordwesten weitläufig gut einzusehen. Die Bauschutthalden des angrenzenden Gewerbegebietes stören bereits jetzt das Landschaftsbild. Durch die die Bahnlinie begleitenden Hecken wirkt diese fast das Landschaftsbild anreichernd. Vorhandene Baukörper gibt es im gesamten B-Plangebiet nicht.

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird im Anschluss an die Baurat-Köhler-Straße von 'unbefestigten' landwirtschaftlichen Erschließungswegen durchzogen. Das Gewerbegebiet wird gegliedert durch die Baumallee im bereits realisierten Teil der Baurat-Köhler-Straße.

Durch die Umsetzung der Planung wird der bisher noch freie Landschaftsraum zu etwa 50 % in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Dafür werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen.

### **8.2.4 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Historische Kultur- bzw. Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

### **8.2.5 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund besteht vornehmlich aus Löss gebildeter Parabraunerde, z. T. über Grobsanden, aber auch Schluff und Ton. Die Natürlichkeit des Bodens ist durch die permanente Ackernutzung zwischenzeitlich verändert. Der natürliche Boden hat in Verbindung mit dem flachen Relief ein gutes Retentionsvermögen, d. h. dass er Niederschlagswasser gut zurückhalten kann. In Teilbereichen gibt es in ehemaligen Abbaugruben Verfüllungen mit Fremdstoffen. Diese Bereiche sind in den beiliegenden Plänen als entsprechende Altlastenstandorte gekennzeichnet.

Mit der künftigen Bebauung kann der Boden des Plangebietes bis zu 48 % dauerhaft versiegelt (Größenordnung ca. 16,45 ha) werden. Dies beinhaltet nach der Eingriffsregel eine erhebliche Beeinträchtigung, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

### **8.2.6 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Aufgrund der derzeit geringen Versiegelung findet eine regelmäßige Anreicherung des Grundwassers durch Niederschläge statt, allerdings halten die aufliegenden Böden aufgrund ihrer hohen Speicherkapazität einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurück, so dass insgesamt von einer mittleren Grundwasserneubildungsrate auszugehen ist.

Die Speicherkapazität der Böden hat den Vorteil, dass Schadstoffe ausgefiltert werden und nicht in das Grundwasser gelangen. Die Qualität des neu gebildeten Grundwassers ist dem-

nach als hoch zu bezeichnen, entsprechend gering empfindlich ist das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen.

#### Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Durch die Versiegelung von ca. 48 % wird die Grundwasserneubildung geringfügig verringert, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Durch die geplante Rückhaltung und Versickerung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

### **8.2.7 Schutzgut Klima/Luft**

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet werden dominiert von den freien, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld. Diese weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Vegetationsbestand der Frischluftbildung auf. Beeinträchtigend wirken die Schadstoffemissionen aus den umgebenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr).

Das Klima der zukünftigen Gewerbeflächen wird geprägt durch eine weite Temperaturamplitude von starker Erwärmung zu starker Abkühlung. Flächen mit positiv klimatischer und lufthygienischer Funktion (Schadstofffilterung, Frischluftbildung, Glättung der Temperaturamplitude) sind westlich der Erschließungsstraßen in ausreichendem Umfang und kleinflächig in den gewerblichen Bauflächen vorgesehen (Pflanzflächen). Aufgrund der vorherrschenden Südwest-Windrichtung profitiert der Planungsbereich von den positiv klimatischen Wirkungen der angrenzenden freien Landschaft. Aus lufthygienischer Sicht bestehen in den Gewerbeflächen Belastungen durch Emissionen aus Verkehr und Produktionsprozessen. Die klimatischen Verhältnisse im westlichen Teilbereich sind demgegenüber aufgrund der hier zu festgesetzten Maßnahmen (Gehölzpflanzungen, Brachflächen und Regenrückhalte- und Versickerungsflächen) hinsichtlich ihrer Wirkungen als positiv zu bezeichnen. Die Grünsubstanzen sorgen für die Bildung von Frischluft und für einen Temperatúrausgleich.

### **8.2.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt im Bestand die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Planungsrechtlich sind die hinsichtlich ihrer Umweltwirkung gegensätzlichen „Nutzungen“ des Gewerbegebiets und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz etc. zu nennen.

Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Von nachteiliger Wirkung sind dabei insbesondere die großen Flächenversiegelungen des Gewerbegebiets und der Verkehrsflächen zu nennen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

## **8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **8.3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans „HN 292“ im westlichen Teilbereich bestehen bleiben. Dies bedeutet im Wesentlichen die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf den Mensch sowie die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „HN 292“ seinerzeit aufgeführt. Der derzeit unbeplante und landwirtschaftlich genutzte zentrale Bereich zwischen Bahnlinie und Planstraße A würde voraussichtlich wei-

terhin landwirtschaftlich genutzt.

### **8.3.2 Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

## **8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **8.4.1 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die im Maßnahmenplan als ‚Vorhanden‘ gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Auf den Gewerbegrundstücken sind zu 20 % der Flächen zu begrünen. Dies dient zur Schonung von Grund und Boden. Parallel zu den öffentlichen Erschließungsstraßen soll ein mindestens drei Meter breiter Pflanzstreifen angelegt werden, um damit die gestalterische und ökologische Durchgängigkeit im gesamten Plangebiet zu erreichen. Dabei ist die Beachtung der in der Pflanzenliste vorgegebenen Pflanzarten empfohlen.

Aus Landschaftsbildgründen liegt die maximale Bauhöhe bei ca. 15 m über Geländeniveau. Aus Landschaftsbildgründen wird eine Geschoßflächenzahl festgesetzt, mit der eine (in sich) gestaffelte Gestaltung der aus der Weite relativ gut sichtbaren Baukörper gewährleistet wird.

Sowohl zur Einbindung in das Landschaftsbild, der langfristigen Beschattung und damit der Minimierung von Aufheizung und der Erhöhung der Schadstoff- und Staubbindung, als auch zur Verbesserung der ökologischen und grüngestalterischen Durchgängigkeit des Gewerbegebietes sind je 4 angefangene LKW-Stellplätze bzw. je 6 angefangene PKW-Stellplätze ist eine mindestens 9 qm große, der Vegetation komplett zur Verfügung stehende, offene Bauminzel anzulegen und mit mindestens einem hochstämmigen und großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Die dafür geeigneten Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind in der Pflanzenliste aufgeführt.

An der Planstraße A soll zur gestalterischen Gliederung, Beschattung, Staubbindung, Lebensraumanreicherung etc. eine alleeartig gestaltete Baumanpflanzung mit einem Abstand in der Reihe von 20 m gepflanzt werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Arten und Lebensgemeinschaften, wie auch zur Minimierung der von den Baukörpern, den versiegelten Lager-/Parkplatzflächen etc. und den Werbeanlagen ausgehenden, negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild unterschiedliche grüngestalterische Maßnahmen im Gewerbegebiet wie auch im öffentlichen Bereich vorgesehen. Die Maßnahmen sind zeichnerisch sowie textlich dargestellt, liegen an den potenziellen Grundstücksrändern.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerecht mit flächiger Bepflanzung aus ca. 10 % Baumarten und 90 % Straucharten zu begrünen.

Mit den geplanten Maßnahmen wird eine großräumige Zäsur zwischen den Gewerbeflächen beiderseits der Baurat-Köhler-Straße und den planungsrechtlich bereits gesicherten, westlich gelegenen Flächen im B-Plan 292 hergestellt. Es ergibt sich eine durchgehende, ökologisch zusammenhängende Fläche aus dem Vorfeld des Flugplatzes sowie den östlich und nördlich angrenzenden Flächen, die den (zukünftigen) Bebauungszusammenhang in einer west-östlichen Ausdehnung von etwa 450 m unterbricht.



Die Eingriffe durch die zu erwartenden Neuversiegelungen sowohl für die Baukörper als auch die Funktionsflächen im Außenbereich (Fahrflächen, Lager- und Stellplätze) und die öffentlichen Straßen und Stellplätze können nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle ausgeglichen werden, da solche Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Als Ausgleich werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen zwischen der Planstraße A, der Planstraße B und dem Flugplatz aus der Produktion genommen. Dadurch lässt sich deren Bodenfunktion im Sinne einer ökologischen Entwicklung aufwerten. Sie sind ausschließlich den Zielen einer naturnahen Regenwasserrückhaltung und -versickerung sowie dem Naturhaushalt zur Verfügung zu stellen. Es sollen sich sowohl halbruderalen Flächen entwickeln als auch standortgerechte Bepflanzungen ausgeführt werden.

Von den nicht mit Altlasten belegten Flächen darf das Oberflächenwasser direkt auf den Grundstücken in entsprechenden Grünflächen (ggf. auch mit technischen Einbauten, z.B. Rigolen) und bei den Straßen ggf. in parallelen Mulden versickern.

Die Planung beinhaltet darüber hinaus im Bereich westlich der Planstraße A und südlich der Planstraße B unter Einbeziehung der bereits realisierten Regenwasserversickerungsanlage weitere Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/-versickerung. Sie sind in der grünordnerischen Planung berücksichtigt.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll unter Einbeziehung von Kapazitäten in Rückhalteanlagen über belebte Bodenschichten außerhalb der Altlastenflächen erfolgen. Diese Art der Regenwasserableitung dient somit der Wieder-Anreicherung des Grundwassers, was den allgemeinen Grundsätzen an einen ökologischen Wasserkreislauf entspricht.

Zur natürlichen Gestaltung der Gräben, Mulden und großflächigen Rückhalte- und Versickerungsanlagen und Gewässer sollen alle Anlagen in Erdbauweise in landschaftsgerechter Formgebung entstehen. Die Neigung der Böschungen soll über das hydraulisch erforderliche Maß auf bis zu 1:10 landschaftlich abgeflacht werden. Etwa 5 % der Gesamt-Grundfläche der Rückhalte- und Versickerungsanlagen soll als Stillwasserfläche (mit Tondichtung) ausgebildet werden. Davon sind ca. 40 % mindestens 60 cm tief und/oder tiefer anzulegen. An der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes soll ein Entwässerungsgraben mit Anbindung an die Versickerungsflächen angelegt werden. Grundsätzlich sind die Entwässerungsflächen nach einer Einsaat mit Landschaftsrasen für Feuchtbereiche als halbruderaler Gras-/Krautbewuchs vorgesehen. Die Bepflanzungen dienen der frühzeitigen Verbesserung der eingeschränkten Lebenssituation für die Avifauna und für die Insekten, wie auch der Gewässerbeschattung und der Anreicherung des Landschaftsbildes.

Im B-Planbereich sind für die einzelnen Begrünungsbereiche und Begrünungsarten unterschiedliche Pflanzen je nach Zielsetzung und Standort ausschließlich, teilweise auch als Empfehlung gemäß der im Plan dargestellten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Ansiedlung einer natürlichen, ruderalen Kraut- und Grasvegetation in der Maßnahmenfläche wird als dem Standort sich anpassender Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum die Artenvielfalt angepasster Tierarten fördern. Die auf den vorhandenen halbruderalen Flächen lebenden Insektenarten wie Heuschrecken, Falter und auch Wildbienen erhalten somit einen angepassten Ersatzlebensraum. Die Anlage der Hochstaudenflächen über eine Ruderal-/Sukzessionsflur ist der gesamten Entwicklung im Sinne einer natürlicheren Landschaft dienlich.

In den halbruderalen Flächenbestandteilen der Maßnahmenfläche wird der Maulwurf gegenüber der aktuellen Intensiv-Ackersituation ungestörtere Entwicklungsmöglichkeiten haben als bisher. Die Population kann sich dort entsprechend gut und ungestört entwickeln. Dieses

stellt einen adäquaten Ausgleich für die im Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie zu erwartenden Vergrämungen dieser geschützten Tierart und deren Abwandern und Verdichten der Populationen nach Westen zum Landeplatz und die dort aktuell verbleibenden Ackerflächen, die mit Änderung dieses B-Plans nicht mehr gewerblich genutzt werden, dar.

#### **8.4.2. Feldlerchenschutz**

Durch die Freihaltung des gesamten - bisher im B-Plan 292 als Gewerbegebiet festgesetzten - Bereiches zwischen der westlichen Planungsgebietsgrenze und der Planstraße A bleibt der Raum für die Feldlerche erhalten, was so indirekt als Aufwertung gerechnet werden kann. Die Feldlerchen des B-Plangebietes HN 293 werden zum Zeitpunkt der Umsetzung der Bebauung in die weitläufige Umgebung vertrieben. Zu den dann besiedelten Räumen wird aller Voraussicht nach der in seiner Biotop- und Landschaftsstruktur ähnliche westliche Bereich gehören. Durch den Verzicht auf die Entwicklung von Gewerbeflächen kann dieser Raum dieser Tierart langfristig zur Verfügung gestellt werden. Dort wird dann die Dichte der Brutpaare voraussichtlich steigen. Ziel ist es daher im westlichen Planungsbereich (s.o.) Habitate zu entwickeln, die über die ganze Brutsaison hinweg geeignete Strukturen bieten. Die Maßnahmenfläche eignet sich für eine Aufwertung in Verbindung mit einer entsprechend angepassten Bewirtschaftung. Es befinden sich in der Umgebung keine Ansitzwarten für Greifvögel o.ä. Die freie Feldflur der Umgebung bietet hier für die Feldlerche ausreichende Fluchtdistanzen.

Die feldlerchengerechte Bewirtschaftung der halbruderalen Gras-/Krautflächen im westlichen Planbereich ist mit dem Beginn der Gewerbebebauung östlich der Planstraße A aufzunehmen.

### **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich räumlicher Alternativstandorte bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da sich die Änderung des Bebauungsplans auf einen konkreten, bereits bestehenden Bebauungsplan bezieht. Darüberhinaus war durch die Rahmenplanung zum GE Nord die neu hinzugekommene Fläche bereits als Gewerbegebiet (ehemals KV-Anlage) vorgesehen. Die gewerbliche Entwicklung ist insofern konsequent, als eine bereits vorhandene Erschließungsstraße nunmehr beidseitig genutzt wird.

### **8.6 Zusätzliche Angaben**

#### **8.6.1 Datenerfassung**

Die Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages erfolgte gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>12</sup>.

Aufgrund des mittlerweile sehr langen Planungszeitraumes liegen der Bestandsaufnahme umfangreiche Daten zu Grunde, die mehrfach aktualisiert wurden. Da das Gebiet in diesem Zeitraum fast vollständig landwirtschaftlich genutzt wurde, ist die Bewertung der Biotoptypen mit einer gewissen Unsicherheit behaftet, die aufgrund der Standortbedingungen jedoch gering ist.

#### **8.6.2 Monitoring**

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Hildesheim ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Zur Über-

---

<sup>12</sup> NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (jetzt NLWKN) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/1994)  
NIEDERS. LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/2006)



prüfung der Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahme für die Feldlerche ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Monitoring durchzuführen.

Die Maßnahmen zur Förderung des Standortes für Bodenbrüter sind in einem Monitoring zu begleiten. Direkt vor dem Beginn der veränderten Bewirtschaftung der Flächen ist die dann aktuelle Feldlerchensituation des Gesamtgebietes zu kartieren. Nach fünf Jahren ist der Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Eine Verbesserung des Lebensraums wird sich durch eine höhere Individuendichte (Brutpaare mit Bruterfolg) als vor der Umstellung der Bewirtschaftung zeigen.

## **8.7 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan HN/DR 293 wird eine landwirtschaftliche Fläche im nördlichen Stadtgebiet für die gewerbliche Nutzung festgesetzt. Gleichzeitig wird eine bisher für gewerbliche Nutzung festgesetzte Fläche zukünftig als Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für eine naturnahe Regenwasserrückhaltung und -versickerung gesichert. Im Rahmen der Bilanzierung wird diese Fläche für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe, der neu festgesetzten Gewerbeflächen herangezogen. Dies ist zulässig, da seinerzeit für die gewerbliche Festsetzung im Bebauungsplan HN 292 „Nordöstlich des Landeplatzes“ Ausgleichsflächen östlich der Bahnlinie festgesetzt wurden, die weiterhin Bestand haben. Somit findet planungsrechtlich eine Aufwertung von gewerblichen zu Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft statt, die in der neuen Bilanzierung gutgeschrieben werden kann.

Das ca. 34 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungszusammenhang der Stadtteile Drispensstedt und Hildesheim Nord und hat eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind durch Einhaltung der schalltechnischen Normen nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Erholung sind auch keine entsprechenden erheblichen Auswirkungen durch Entwicklung eines Gewerbegebietes zu erwarten.

Die Umwandlung von Acker in Gewerbeflächen stellt in der Gesamtbilanz keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Allerdings ist mit dem Vorkommen einer gefährdeten Vogelart (Feldlerche) zu rechnen. Die erforderlichen Maßnahmen um eine Störung zu vermeiden und den Verlust an Lebensraum durch Bewirtschaftungsauflagen auf einer Ackerfläche auszugleichen, sind im Planungsgebiet vorgesehen.

Durch die vorgesehene Versiegelung in der Größenordnung von 16,45 ha sind gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregel erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Gewässerpotenziale zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft und Landschaftsbild werden demgegenüber durch die vorgesehenen Maßnahmen im Bebauungsplan überkompensiert.

In der Gesamtbilanz der Schutzgüter verbleibt ein Überschuss mit dem der nicht vollständig ausgleichbare Eingriff in die empfindlichsten Schutzgüter Boden- und Gewässerpotenziale in ausreichendem Maße kompensiert wird. Die im Planungsgebiet vorgesehene Regenwasserrückhaltung- und versickerung trägt darüberhinaus dazu bei, dass die Eingriffe in das Schutzgut Wasser großräumig weitgehend ausgeglichen werden.

Der Feldlerchenschutz ist langfristig durch die Freihaltung des Bereiches nord-östlich der Landebahn innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sowie in Verbindung mit nördlich angrenzenden Ackerflächen außerhalb des B-Plangebietes sicher gestellt.

Bei Realisierung der Maßnahmen können die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes insgesamt als ausgeglichen eingestuft werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dem Verhältnis der Eingriffe den Straßenverkehrsflächen in Höhe von 7,85 % und den Gewerbeflächen in Höhe von 92,15 % zugeordnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

## **9. Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

## **10. Flächenbilanz**

Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	18,35 ha	53,8 %
Verkehrsfläche	1,83 ha	5,4 %
Öffentliche Grünfläche	1,71 ha	5,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (incl. naturnahe Regenrückhalte- und versickerungsanlage)	12,23 ha	35,8 %
Gesamtfläche	34,12 ha	100 %

## **11. Finanzielle Auswirkungen**

Es erscheint möglich, die Aufwendungen für den Grunderwerb sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen über den Grundstücksverkauf zu refinanzieren. Die genauen Kosten hängen aber noch von bisher unbekannten Ausschreibungsergebnissen ab und können dadurch noch nicht exakt beziffert werden. Grundsätzlich ist die schnellstmögliche Realisierung des Gewerbegebietes geeignet den Haushalt am schnellsten zu entlasten, da der kreditfinanzierte Grunderwerb sich bei Verzögerung als weitere finanzielle Belastung erweist.

Nach dem derzeitigen Planungsstand können noch keine Aussagen zum Finanzbedarf für den Erhaltungsaufwand der geplanten Verkehrsflächen und Erhaltens- und Betriebsaufwand der Entwässerungsanlagen, der Straßenbeleuchtung sowie der öffentlichen Grünanlagen getroffen werden. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die Sicherung der Einwohnerzahl, die mit der Entwicklung des Gewerbegebietes verbunden ist, letztlich der Aufwand gedeckt werden kann.

## **12. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	04.12.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	06.03 - 11.04.2007
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	19.12.2006 - 18.01.2007
Beteiligung von Verbänden (§ 58 BNatSchG)	06.03.2007 – 11.04.2007
Beteiligung von Verbänden (§ 63 BNatSchG)	12.07.2011 – 17.08.2011

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

26.05.2011 – 30.06.2011

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

24.05.2011 – 23.06.2011

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

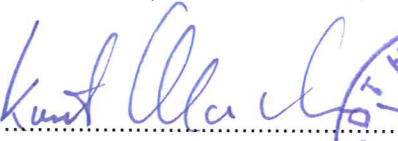
Hildesheim, den 02.09.2011

Im Auftrag

  
.....  
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 10.10.2011 diese Begründung zum Bebauungsplan HN 293 „Lerchenkamp Ost“ beschlossen.

Hildesheim, den 14.10.2011

  
.....  
(Machens)  
Oberbürgermeister

