

Stadt Hildesheim

Begründung

Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“

Gliederung:

1.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
2.	Grundlagen und Gebietsabgrenzung	2
2.1	Plangebiet	2
2.2	Flächennutzungsplan, Raumordnung und Landesplanung	2
2.3	Bebauungsplan, Grünordnungsplan	3
3.	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
4.	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Entwicklungsziele für den Norden Hildesheimes	5
4.2	Zielvorstellungen für das Plangebiet	4
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Gewerbe- und Industriegebiete	7
5.1.2	Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbe- und Industriegebieten	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2.1	Baumassenzahl, Grundflächenzahl, zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen	8
5.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2.3	Flächen mit Höhenbeschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	9
5.3	Verkehr	9
5.3.1	Erschließungssystem	9
5.3.2	Straßenverkehrsflächen	9
5.3.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“	12
5.3.4	Sonstige Fuß- und Radwege	13
5.3.5	Ruhender Verkehr, Parkplätze	13
5.4	Grün- und Freiflächen	13
5.4.1	Öffentliche Grünfläche „Park“	13
5.4.2	Sonstige öffentlichen Grünflächen (ÖG)	14
5.4.3	Kleingartenanlage	15
5.4.4	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	15
5.4.5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	17
5.4.6	Zuordnung und Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	17
6.	Ver- und Entsorgung	18
7.	Umweltsituation	19
7.1	Natur- und Landschaft	19
7.2	Immissionssituation	19
7.3	Altlasten	20
8.	Denkmalschutz	21
9.	Städtebauliche Werte/Flächenbilanz	22
10.	Verfahren	22

Anlage: Pflanzlisten

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die in der Vergangenheit militärisch genutzten Flächen im Norden der Stadt Hildesheim („Tofrek-Barracks“ der britischen Rheinarmee mit zugehörigem Flugplatz und „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ der Bundeswehr) wurden im Herbst des Jahres 1993 von den britischen und deutschen Streitkräften aufgegeben; ab 1. Oktober 1994 erfolgte die Freigabe des Geländes durch das Bundesvermögensamt.

Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtgebiet, beabsichtigt die Stadt Hildesheim, diese Flächen gewerblich zu nutzen bzw. zur Umnutzung in Gewerbe- und Industriegebiete vorzubereiten. Durch den Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“ sollen die überwiegend unbauten Flächen des ehemaligen Militärgeländes, die zwischen den geschlossenen Gebäudekomplexen der ehemaligen britischen Kaserne im Westen und der ehemaligen Bundeswehrkaserne im Osten sowie dem früheren Militärflugplatz im Norden liegen, unter Berücksichtigung der Raumstruktur in den angrenzenden, parkartig durchgrüneten Bereichen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

2. Grundlagen und Gebietsabgrenzung

2.1 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt im Norden und Nordosten durch die Grenzen des ehemaligen Militärflugplatzes und heutigen Sonderlandeplatzes, im Nordwesten und Westen durch die Bundesstraße B 6 und den Gebäudekomplex der früheren britischen „Tofrek-Barracks“, im Süden durch die Straße „Lerchenkamp“ bzw. einen Randstreifen der angrenzenden Kleingartenanlage und im Osten durch den Gebäudekomplex der ehemaligen „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ umfaßt eine Fläche von ca. 47,8 ha.

Im Zuge des Bebauungsplanes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ werden Teilflächen südlich der Straße „Lerchenkamp“ überplant, die innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne HN 259 und HN 259 A liegen. Die Teilaufhebung der Bebauungspläne HN 259 und HN 259 A für die entsprechenden Flächen ist daher Gegenstand der Beschlußfassung zum Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“.

2.2 Flächennutzungsplan, Raumordnung und Landesplanung

Für die Stadt Hildesheim liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (wirksam seit dem 24. 11. 1979, zuletzt geändert durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 25. 10. 1995).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ liegt überwiegend innerhalb des Änderungsbereiches der 40. Flächennutzungsplanänderung.

Hiernach sind das Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“ und die östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“, die nördlich angrenzende Fläche als „Fläche für den Luftverkehr“ mit der Zweckbestimmung „Landeplatz“ dargestellt.

Die am Lerchenkamp und südlich davon gelegenen, kleineren Teilflächen des Plangebietes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ sowie die daran angrenzenden Flächen, die nicht Teil dieser Änderung des Flächennutzungsplanes waren, sind als „Hauptverkehrsstraßen“ und „Grünflächen“ bzw. als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für Gemeinbedarf“ (südwestlich des Plangebietes) dargestellt.

Der Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“ entspricht damit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der dort dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Er ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte Entwicklung des Stadtgebietes entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung. Daher steht auch der aus diesem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan diesen Zielen nicht entgegen.

2.3 Bebauungsplan, Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan ist darüberhinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“ die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

Durch den Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“ wird die Bebauung zwar nicht über die bisherige Siedlungsentwicklung hinausgeführt, da aber auch bislang unbebaute Flächen geplant werden und eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem bisherigen Zustand angestrebt wird, wird zur besonderen Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft ein Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan erarbeitet (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“, Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Hannover 1996 und Anhang zum Grünordnungsplan „Landespflegerische Beurteilung zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes HN 145 Lerchenkamp Nord“, Hannover 1999).

Der Grünordnungsplan stellt die zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erforderlichen Maßnahmen sowie die entsprechend der Planungsziele vorgesehene Freiraumausstattung dar.

Die im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen werden, soweit bauplanungsrechtlich möglich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

3. Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“ ist überwiegend Teil der in den 20er und 30er Jahren entstandenen Kasernenanlage, die etwa 3 km nördlich des Stadtzentrums am nördlichen Ortsrand von Hildesheim liegt. Es umfaßt die zum Teil unbebauten Flächen zwischen den beiden älteren Gebäudekomplexen der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ der britischen Rheinarmee (im Westen) und der ehemaligen „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ der Bundeswehr (im Osten) sowie der Start- und Landebahn des Sonderlandeplatzes (im Norden).

Bei den wenigen, aber großen Gebäuden innerhalb des Plangebietes handelt es sich um die überwiegend dem früheren Militärflugplatz zugeordneten Wartungshallen für Hubschrauber sowie für anderes militärisches Großgerät (Panzer). Es sind Hallengebäude bis zu 15 m Höhe. Auch die kleineren Gebäude gehörten zum technischen Bereich der Kasernen (Unterstände, Garagen und Reparaturhallen), lediglich die II-geschossige ehemalige Schule im Süden des Plangebietes stellt einen anderen Gebäudetyp dar.

Im Nordwesten reicht das Plangebiet bis zur Bundesstraße B 6 und umfaßt hier den nördlichen Teil eines sich an der B 6 erstreckenden, stellenweise bis zu 80 m tiefen Waldstückes, das nördlich an eine dem ehemaligen Offizierskasino zugeordnete Parkanlage angrenzt und dieses Gelände zum Landeplatz und zur B 6 durch dichte Gehölzgruppen abschirmt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes nimmt die Dichte von Groß- und Einzelbäumen ab und beschränkt sich überwiegend auf begleitenden Baumbestand entlang der Erschließungsstraßen. Lediglich im südlichen Bereich verbindet eine durchgehende Allee die beiden alten Kasernenanlagen.

Die Freiflächen zwischen den alten Kasernenanlagen und dem Landeplatz sind teilweise als Parkplatzflächen oder - im Norden - als Aufstellflächen für Fluggeräte genutzt und hergerichtet worden und entsprechend großflächig befestigt; die übrigen Flächen sind Rasenflächen.

Im Süden umfaßt das Plangebiet einen Teilabschnitt der Hauptverkehrsstraße „Lerchenkamp“ sowie den nördlichen Rand der angrenzenden Kleingartenanlage.

Im Westen und Osten grenzen die beiden älteren Gebäudekomplexe der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ und der „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ an das Plangebiet an. Beide sind von parkartigem Großbaumbestand durchzogen, der weit über den engeren Bereich der Bebauung raumprägende Wirkung aufweist. Im Westen geht der Baumbestand in das erwähnte fast geschlossene Waldstück entlang der B 6 über.

Nördlich schließt sich an das Plangebiet das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes mit Start- und Landebahn und flugplatzbezogenen baulichen Anlagen an. Der Flugplatz, der schon seit 1978 für zivile Flüge mitbenutzt wurde, wird seit der Aufgabe der militärischen Nutzungen von der „Flugplatz Hildesheim GmbH“ mit entsprechender luftverkehrsrechtlicher Genehmigung als „Landeplatz für besondere Zwecke (Sonderlandeplatz)“ weiterbetrieben.

Die Verkehrserschließung des gesamten ehemaligen Kasernengeländes erfolgte ausschließlich vom Lerchenkamp, weitere Bedarfszufahrten befinden sich im Osten am Hottelner Weg. Die Eingänge waren auf zwei Haupttore im Westen für die „Tofrek-Barracks“ und im Osten für die „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ beschränkt. Beide Zufahrten liegen außerhalb des Plangebietes, daher verfügt das Plangebiet derzeit über keinen unmittelbaren äußeren Verkehrsanschluß. Es ist jedoch in die gebietsinterne Erschließung eingebunden. Das ansonsten kleinmaschig im rechtwinkligen Raster das südliche Kasernengelände durchziehende innere Erschließungssystem beschränkt sich im Plangebiet auf zwei, im Abstand von etwa 230 m parallel in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind auf einer durchschnittlichen Breite von etwa 8 Metern durchgängig asphaltiert und weisen häufig keine Aufteilung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Entwicklungsziele für den Norden Hildesheims

Die Stadt Hildesheim erwägt, mittel- bis langfristig den gesamten Bereich im nördlichen Stadtgebiet, d. h. die ehemals militärisch genutzten Flächen einschließlich der nördlich bis zur Stadtgebietsgrenze anschließenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, gewerblich zu entwickeln. Hierzu hat der Rat der Stadt am 23. 03. 1992 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für eine Entwicklungsmaßnahme i. S. d. §§ 165 ff. BauGB beschlossen.

„Die Stadt Hildesheim hat bislang ihre gewerbliche Entwicklung in östlicher Richtung vorgesehen. Die in der Bauleitplanung vorbereiteten Flächen sind jedoch weitestgehend ausgeschöpft, Flächenreserven stehen kaum noch zur Verfügung. Im Norden der Stadt war die Entwicklung bislang durch Militärgelände entlang des Lerchenkamps blockiert. Durch die Aufgabe der Militärnutzungen in diesem Bereich bietet sich der Stadt die Chance, eine gewerbliche Entwicklung auf der Fläche zwischen B 6, Zweigkanal, Bundesautobahn und Bundesbahngleis Hildesheim-Lehrte anzustreben. (...) Für eine gewerbliche Entwicklung in der hier angedachten Größenordnung von ca. 300 bis 400 ha sind vorrangig erschließungstechnische Möglichkeiten zu prüfen. Voraussetzung dafür ist, daß das vorhandene Straßennetz - und dies gilt auch für Giesen und Harsum - nicht noch stärker belastet wird.“ (Strukturkonzept für eine Gewerbeflächenentwicklung im Norden Hildesheims, Stadtplanungsamt Hildesheim, 1993).

Im Zuge dieser Überlegungen wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. U. a. wurden bislang eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) für das Gesamtgebiet (Umweltverträglichkeitsstudie zur Gewerbeentwicklung Hildesheim-Nord, Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Hannover, Dezember 1993) und eine schalltechnische Untersuchung für verschiedene Nutzungsvarianten einschließlich Ausbau des vorhandenen Landeplatzes (Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Verkehrslandeplatz in Hildesheim-Nord, Beratende Inge. Bonk-

Maire-Hoppmann, Garbsen, Februar 1994) durchgeführt sowie unterschiedliche Erschließungskonzeptionen erörtert (u. a. im Rahmen des „Strukturkonzept für eine Gewerbeflächenentwicklung im Norden Hildesheims“, Stadtplanungsamt Hildesheim, August 1993). Zur interkommunalen Abstimmung der weitreichenden Planungsziele wurde mit den mitbetroffenen Nachbargemeinden Giesen und Harsum am 17. 05. 1994 ein „Planungsverbund“ gegründet.

Da das Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“ Teil dieser Gesamtkonzeption ist, ist für den Bebauungsplan auch zu beachten, ob sich hieraus planerisch zu berücksichtigende Bindungen ergeben.

Aufgrund der vorgenannten Voruntersuchungen sind solche Bindungen aus verkehrlicher Sicht oder unter dem Aspekt von Boden, Natur und Landschaft auszuschließen:

- Verkehrlich wird das Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“ einen eigenständigen Bereich darstellen, dessen interne und externe Verkehrserschließung keine Erschließungsfunktion für später zu entwickelnde Baugebiete übernimmt (vgl. Erläuterungsbericht zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes).
- Aus der UVS für das Gesamtgebiet ergeben sich ebenfalls keine Anforderungen an das Plangebiet, etwa derart, daß innerhalb des Plangebietes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ Ersatzflächen bzw. -maßnahmen für andere Baugebiete zu berücksichtigen seien. Umgekehrt ist davon auszugehen, daß alle ausgleichs- und ersatzbedürftigen Eingriffe im Plangebiet auch innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können.

Unter anderen städtebaulichen Gesichtspunkten ergeben sich allerdings zu beachtende Rückwirkungen für das Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“:

- Das schalltechnische Gutachten für das Gesamtgebiet kommt zu dem Ergebnis, daß
 - zur Aufrechterhaltung unterschiedlicher Entwicklungsoptionen für die Flächen nördlich des vorhandenen Landeplatzes bei gleichzeitiger
 - Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an den in der Nähe liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere in den Wohngebieten der südlich gelegenen Nordstadt und des östlich gelegenen Stadtteiles Drispensiedt)die gewerblichen Nutzungen südlich des Landeplatzes hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften eingeschränkt werden sollten.
- Darüber hinaus ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, daß zur schadlosen Entwässerung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Landeplatz) am Rande außerhalb des Plangebietes und nordwestlich an dieses angrenzend ein größeres Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden wird, das auch Entsorgungsfunktion für Teile des Plangebietes übernehmen soll.
- Schließlich sind in Teilen des Plangebietes Höhenbeschränkungen zu beachten, die sich aus dem Luftverkehrsgesetz aufgrund des angrenzenden Sonderlandeplatzes ergeben.

4.2 Zielvorstellungen für das Plangebiet

Im Rahmen der allgemeinen Entwicklungsziele für den Norden Hildesheims können für den engeren Bereich des ehemaligen Kasernengeländes südlich der Start- und Landebahn aufgrund der dort vorhandenen Gebäude- und Freiflächenstruktur Entwicklungsvorstellungen weiter konkretisiert werden: Die vorhandene Gebäude- und Freiraumstruktur und der parkartige Großbaumbestand legen es nahe, diesen Bereich schwerpunktmäßig in Richtung „Gewerbepark“ zu entwickeln.

Während üblicherweise bei „Gewerbepark“-Planungen die namensgebende Freiraumausstattung lediglich vorbereitet und planerisch abgesichert werden kann und der erwünschte Effekt sich frühestens nach einem Jahrzehnt einstellt, entspricht die Ausgangssituation in großen Teilen dieses Gebietes bereits dem anzustrebenden Endzustand.

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten, der Qualität der Bausubstanz und unter Berücksichtigung der Denkmalswürdigkeit von Teilbereichen wird der vorhandene Gebäudebestand in den beiden älteren Gebäudekomplexen der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ und „Dr.-Julius-Schöps-Kaserne“ voraussichtlich erhalten und im Rahmen eines dem Gebäudebestand entsprechend eingeschränkten gewerblichen Nutzungsspektrums weitergenutzt werden.

Weitergehende und uneingeschränktere gewerbliche Nutzungsmöglichkeit bieten sich für die ehemaligen technischen Bereiche der Kasernenanlage und für die Neubauflächen im bisher baulich wenig genutzten Mittelbereich der Kasernenanlage an, aus dem das Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“ überwiegend besteht.

Dennoch sind auch bei der Entwicklung dieser Flächen die Ansprüche und Zielvorstellungen für die westlich und östlich angrenzenden Bereiche zu berücksichtigen, da sowohl durch Emissionen und Dimensionierung störende Anlagen als auch durch eine zu hohe Baudichte die vorherrschende Charakteristik des gesamten Gebietes und damit das Planungsziel „Gewerbepark“ in Frage gestellt werden könnte.

Daher ist vor allem die Absicherung eines nennenswerten Grün- und Freiflächenanteils auch im Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“ erforderlich. Die durch Neubauten entstehende bauliche Zäsur zwischen den beiden Kasernenanlagen soll durch eine entsprechende Freiflächengestaltung und das Freihalten nicht zu bebauender und als Grünflächen zu gestaltender Zonen aufgefangen werden.

Im Plangebiet sind daher in Ost-West-Richtung verlaufende Grünverbindungen vorgesehen, die einerseits die wenigen dort vorhandenen Gehölzbestände aufnehmen, andererseits eine sowohl funktionale als auch visuell wirksame Vernetzung zu den reichen Vegetationsbeständen im Osten und Westen bewirken und das Plangebiet in seinem Inneren räumlich gliedern sollen.

Die Raumbildung soll durch Alleen und Baumreihen im öffentlichen Straßenraum sowie durch ergänzende Bepflanzung auf den angrenzenden Grundstücksflächen unterstützt werden.

Darüber hinaus soll das Gebiet an seinen Rändern durch größere öffentliche Grünflächen eingefasst werden. Diese Flächen sollen je nach Größe sowohl der gestalterischen Einbindung des Gebietes als auch der Kurzzeiterholung der in dem Gebiet Beschäftigten (in den Arbeitspausen) dienen.

Die zulässigen baulichen Nutzungen im Plangebiet sollen entsprechend der räumlichen Gegebenheiten im Plangebiet und in den benachbarten Bereichen von Süden nach Norden sowohl hinsichtlich des zulässigen Störgrades als auch der baulichen Dichte gestaffelt werden. Eine neue, leistungsfähige Anbindung an den Lerchenkamp soll sowohl den verkehrlichen Anforderungen als auch den gestalterischen Ansprüchen an das „Entree“ eines modernen Gewerbegebietes genügen. Durch das sich von dieser Haupteinschließung entwickelnde Binnenerschließungssystem sollen die vorhandenen Erschließungsanlagen ebenso wie die in Teilen des Plangebietes vorhandene Bausubstanz weitergenutzt werden können.

Entsprechend der unterschiedlichen Strukturen in den einzelnen Teilen des gesamten Kasernengeländes soll die äußere Erschließung vom Lerchenkamp jeweils für die einzelnen Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes erfolgen. Für das Plangebiet, das überwiegend den „Neubaubereich“ innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes umfaßt, wird daher eine eigenständige Verkehrserschließung vorgesehen, die im Inneren des Gebietes die bestehende rasterförmige Erschließung aufnimmt. Das innere Erschließungssystem soll eingeschränkt für den Kfz-Verkehr und ganz besonders für den Fußgänger- und Fahrradverkehr durchlässig sein und an weiterführende Wegeverbindungen in das südliche Stadtgebiet angeschlossen werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Der südliche Teil des Plangebietes, der zwischen den beiden Gebäudekomplexen der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ und der „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ liegt, wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Für die weiter zurückliegenden Teile des Plangebietes, die im Nahbereich der Start- und Landebahn des Sonderlandeplatzes liegen und von der erhebliche Schalleinwirkungen zu erwarten sind, werden Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbe- und Industriegebieten

Für Beschränkungen der nach den §§ 8 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen besteht zwar grundsätzlich keine planerische Veranlassung, aufgrund der Standortanforderungen und der städtebaulichen Konzeption (vgl. Ziffer 4.2 „Zielvorstellungen für das Plangebiet“) sind jedoch Modifikationen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich:

- Aufgrund der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens für die Entwicklung des Gesamtgebietes im Norden Hildesheims (vgl. Ziffer 4.1 „Entwicklungsziele für den Norden Hildesheims“) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in den festgesetzten Gewerbegebieten nur Nutzungen zugelassen, deren flächenbezogene Schalleistung 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht übersteigt und in den festgesetzten Industriegebieten nur Nutzungen, deren flächenbezogene Schalleistung 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht übersteigt (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 1 und 2).

Nach den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wird zur besseren Handhabbarkeit des abstrakten Planungsinstrumentes flächenbezogener Schalleistungspegel ergänzend festgesetzt, daß Schallpegelminderungen, die sich in Bezug auf die zu schützenden Immissionsorte im konkreten Einzelfall durch die zusätzliche Abschirmwirkung von Gebäuden oder durch erhöhte Luftabsorption und Bodendämpfung (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderung gem. VDI 2714) oder durch zeitliche Begrenzung der Emissionen ergeben, den Werten der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden können (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 3).

Um eine möglichst praxismgerechte Handhabung der festgesetzten Emissionsbeschränkungen zu gewährleisten, wird als Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen, daß eine Umschichtung der jeweiligen grundstücksbezogenen maximalen Flächenschalleistung zugelassen werden kann, soweit die Gesamtschalleistung des Gebietes und die zu beachtende Immissionssituation (Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen) dies zuläßt (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 4). D. h. daß unter den genannten Einschränkungen ein „Ausgleich“ zwischen nicht- oder weniger schallemittierenden und stärker schallemittierenden Betrieben nicht ausgeschlossen werden soll. Wegen der jeweils zu berücksichtigenden Gesamtsituation wird eine solche Umschichtung jedoch nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zugelassen.

- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption und den gestalterischen Anforderungen an das Gebiet werden gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten reine Lagerplätze als selbständige Nutzungen nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 5).
- Da das Plangebiet weder eine unmittelbare siedlungsstrukturelle Anbindung an ggf. zu versorgende Wohngebiete aufweist, noch solche Gebiete in der näheren Umgebung liegen, werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die besonders publikumsintensiven Einzelhandelnutzungen der Nahrungsmittel- sowie der Textil- und Lederwarenbranche ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 6). Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß nachteil-

lige Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt vermieden werden. Die Vielfalt des Angebotes sowie die überschaubare Nähe in der Innenstadt, welche die Qualität und die Attraktivität des Zentrums bestimmen, sollen erhalten bleiben. Durch die Festsetzung werden Betriebe solcher Einzelhandelsbranchen ausgeschlossen, die in dem aktuell beschlossenen „Märktekonzept der Stadt Hildesheim“ als „innenstadtrelevante Einzelhandels-sortimente“ bestimmt werden. Alle übrigen Einzelhandelsbetriebe, die gem. §§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als „Gewerbebetriebe aller Art“ in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind, bleiben unberührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Baumassenzahl, Grundflächenzahl, zulässige Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen (vgl. Ziffer 4.2 „Zielvorstellungen für das Plangebiet“) wird zur Vermeidung einer zu hohen Baudichte und zur Absicherung von Freiflächen auf den Grundstücken sowohl in den Gewerbegebieten als auch in den Industriegebieten mit 0,6 eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze (GRZ 0,8) bleibt.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich im Süden des Plangebietes an der Bebauung in den beiden angrenzenden Gebäudekomplexen der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ und der „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“. Weiter nördlich bestimmen sich die zulässigen Gebäudehöhen aus dem dort vorhandenen Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes.

Da in Gewerbe- und Industriegebieten sowohl mehrgeschossige Gebäude als auch I-geschossige Hallen mit erheblichen Geschoßhöhen zu erwarten sind, wird sowohl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als auch gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die maximal zulässige Höhe der Gebäude festgesetzt (Doppelfestsetzung).

Die festgesetzten Gebäudehöhen von 10 bzw. 15 m bei II bzw. III zulässigen Vollgeschossen entsprechen einer durchschnittlichen Geschoßhöhe von 5 m einschließlich Sockel bzw. Dachraumausbauten.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der Gebäude gemessen vom natürlichen Geländeverlauf (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 1).

Generell zugelassen wird in den Teilen des Gewerbegebietes, in denen II Vollgeschosse und 10 m Gebäudehöhe festgesetzt ist, die Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachflächen von Satteldächern (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 2).

Dadurch soll die Anpassung der Gebäude an die angrenzenden Baustrukturen mit Dachgeschossen unterhalb der Vollgeschoßgrenze erleichtert werden.

Die in den Baugebieten festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 bzw. 7,5 orientiert sich an der festgesetzten GRZ sowie an der zulässigen Höhe der Gebäude.

5.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden in den Baugebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt. In den Übergangsbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird generell ein Mindestabstand von 4 m festgesetzt. Für diese Flächen gelten auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (vgl. Ziffer 5.4.4 „Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Größere Abstände werden nur zum Schutz vorhandener Gehölze bzw. zu ergänzenden Baumbepflanzungen sowie zum Schutz vorhandener Leitungen bzw. festgesetzter Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt.

Hierbei sind einige Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, und die sich an vorhandenen Leitungstrassen orientieren, aufgrund ihrer Lage in die überbaubaren Flächen miteinbezogen worden. Eine Überbauung dieser Flächen ist daher in Abhängigkeit von der Zustimmung der Leitungsträger planungsrechtlich zulässig (vgl. Ziffer 6 „Ver- und Entsorgung“).

Da in den Gewerbe- und Industriegebieten große, komplexe Baukörper zu erwarten sind, die aus funktionalen Gründen teilweise mit, teilweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

5.2.3 Höhenbeschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Im Übergangsbereich zu den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Sonderlandeplatzes ergeben sich Nutzungsbeschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz. Sie sind bei baulichen Anlagen und Anpflanzungen zu berücksichtigen (siehe unter Hinweise „Höhenbeschränkungen nach LuftVG“ in der Planzeichnung).

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließungssystem

Das Plangebiet erhält innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes eine eigenständige Erschließung vom Lerchenkamp („Junkersstraße“). Von dieser Haupteerschließungsstraße wird das Raster der vorhandenen Erschließungsstraßen aufgenommen und mit einer Erschließungstiefe von 115 bis 130 m in die neu zu erschließenden Flächen weitergeführt bzw. durch einzelne Stichstraßen ergänzt.

Das Plangebiet und die beiden benachbarten Gebäudekomplexe der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ und „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ sind auf allen Querverbindungen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr durchlässig. Auf der Höhe der „Schinkelstraße“ ist eine Kfz-Verbindung mit der „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ vorgesehen.

5.3.2 Straßenverkehrsflächen

Im Zuge der neuen Erschließung des Plangebietes (Einmündung der Planstraße „Junkersstraße“ in den Lerchenkamp) soll der Lerchenkamp in diesem Abschnitt verkehrsgerecht ausgebaut werden und nach Süden entsprechend verbreitert werden. In dem neuen Querschnitt ist neben den erforderlichen Abbiegespuren auch ein 3,20 m breiter, durchgehender Fuß- und Radweg auf der Südseite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

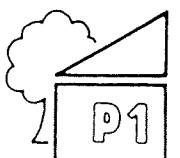
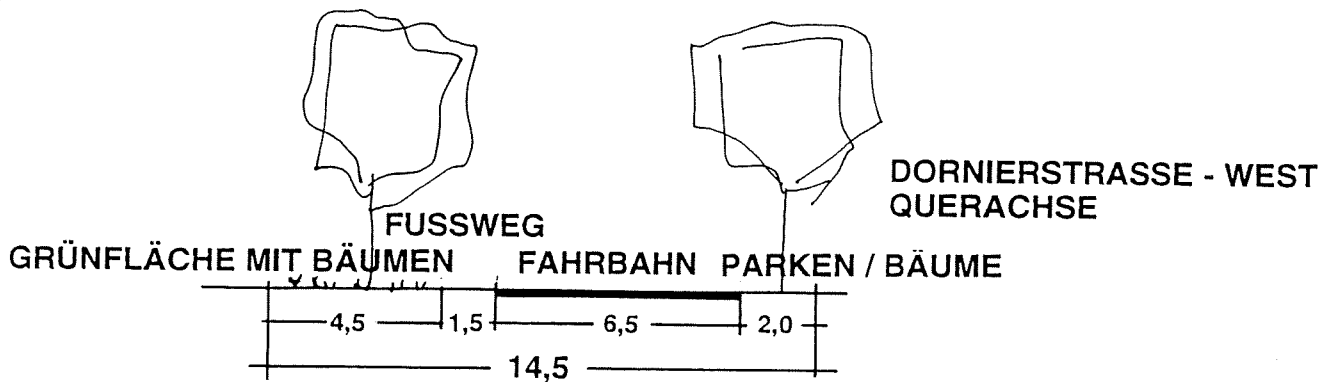
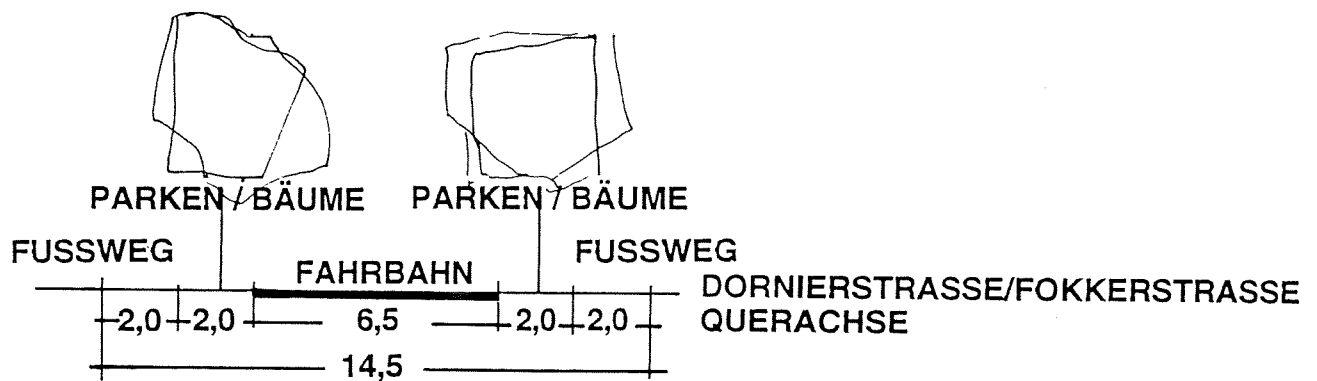
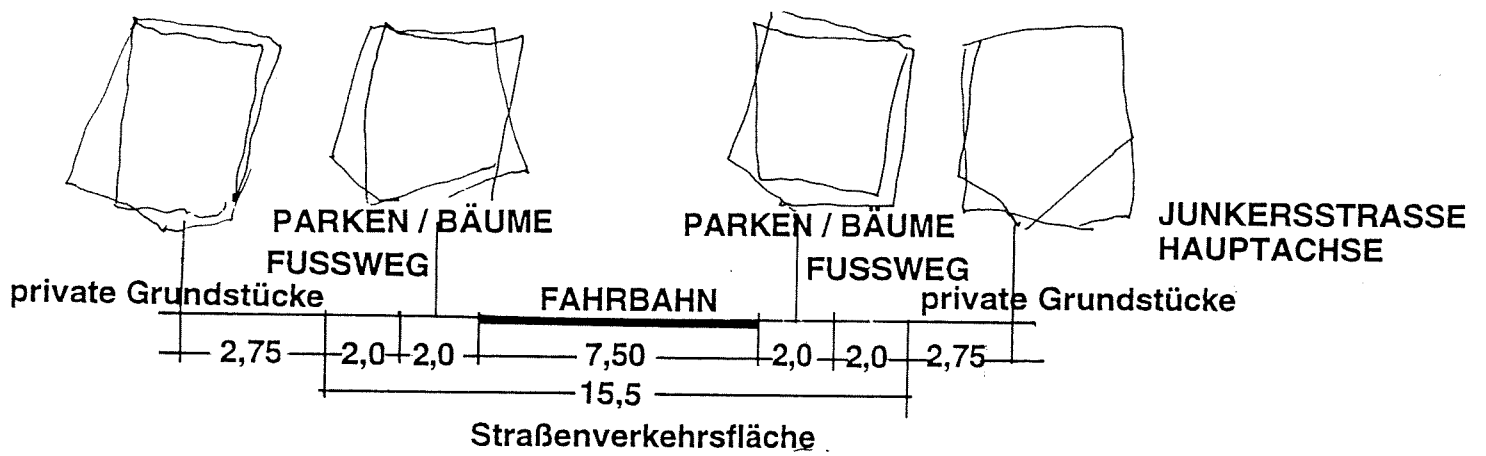
Nach Realisierung dieser Neuplanung sind die bisherigen Zufahrten vom Lerchenkamp zu Einzelparzellen der auf der Südseite des Lerchenkamp gelegenen Kleingartenanlage aufzuheben (vgl. Ziffer 5.4.3 „Kleingartenanlage“). Daher wird die Südseite des Lerchenkamp als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die vollständig neu anzulegenden Planstraßen „Junkersstraße“ (in Nord-Süd-Richtung) und „Dornierstraße“ bzw. „Fokkerstraße“ (in Ost-West-Richtung) werden mit einem Querschnitt von 15,5 bzw. 14,5 m als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dies berücksichtigt 7,5 bzw. 6,5 m Fahrbahn mit beidseitig kombiniertem Pflanz- und Parkstreifen (je 2 m) sowie ebenfalls beidseitigen, 2 m breiten Gehwegen (siehe Abb.).

Die Planstraßen „Junkersstraße“, „Dornierstraße“ und „Fokkerstraße“ sollen durch die in ihnen festgesetzten Baumstandorte (Alleen) das Gebiet ergänzend zu den festgesetzten Grünflächen raumstrukturell gliedern. Die Planstraße „Junkersstraße“ wird darüberhinaus als Haupteerschließungsstraße durch eine vierreihige Allee als solche hervorgehoben. Hierzu sind ergänzende Baumstandorte auf den angrenzenden Grundstücksflächen festgesetzt.

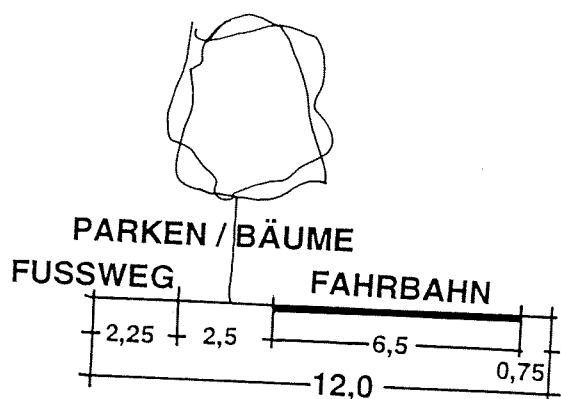
STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

Seite 1

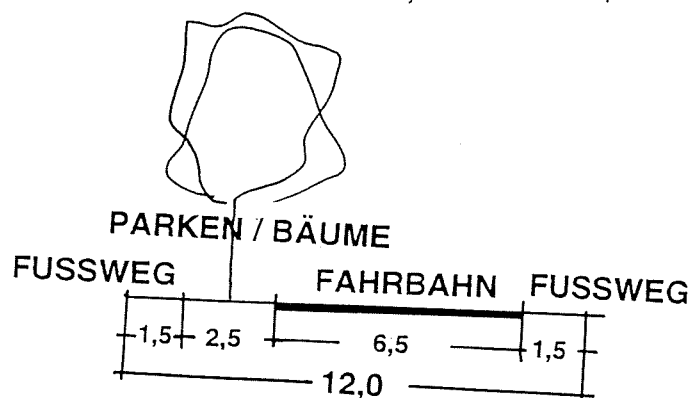


STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

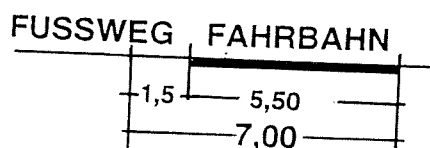
Seite 2



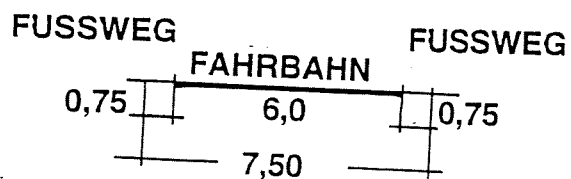
SCHINKELSTRASSE OST-WEST
NEBENERSCHLIESSUNG



SCHINKELSTRASSE NORD
NEBENERSCHLIESSUNG



SCHINKELSTRASSE WEST
STICHSTRASSE



KÄTHE-PAULUS-STRASSE
STICHSTRASSE



Der Westabschnitt der Planstraße „Dornierstraße“, der nur noch als Stichstraße ausgebildet wird, wird zwar ebenfalls als Straßenverkehrsfläche mit einem Querschnitt von 14,5 m festgesetzt, im Übergang zu den westlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen soll im Straßenraum jedoch bereits eine 4,5 m breite Grünfläche mit Bäumen berücksichtigt werden (siehe Abb.).

Die „Schinkelstraße“ umfaßt in ihrem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilabschnitt eine Fläche, die neu anzulegen ist; der in Ost-West-Richtung verlaufende Teilabschnitt nimmt eine dort vorhandene Erschließungsstraße auf. Der festgesetzte Querschnitt von 12,0 m beinhaltet jeweils 6,5 m Fahrbahn sowie einseitig einen 2,5 m breiten kombinierten Pflanz- und Parkstreifen und beidseitig 1,5 bzw. 2 m breite Gehwege. Die Gehwege werden entsprechend der unterschiedlichen Gegebenheiten in den beiden Abschnitten unterschiedlich berücksichtigt (siehe Abb.). Die östliche Verbindung der „Schinkelstraße“ mit den Verkehrsstraßen der „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ wird in einem im Vergleich zu den anderen Planstraßen im Plangebiet reduzierten Straßenquerschnitt von 9,00 m ausgeführt, um die angrenzende Grünzäsur von Norden nach Süden wirksam werden zu lassen. (s.a. Anhang zum Grünordnungsplan)

Die Verzweigungen der Schinkelstraße im Knick zwischen dem Nord- und dem Ostabschnitt dienen nur noch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Sie werden daher nur als Stiche mit 7 m Querschnitt festgesetzt (siehe Abb.).

Ergänzt wird das neu anzulegende Straßensystem durch drei Stichstraßen mit einem Querschnitt von jeweils 7,5 m.

Die „Käthe-Paulus-Straße“ im Süden des Plangebietes ist eine vorhandene Erschließungsstraße, die einschließlich beidseitiger Fußwege ebenfalls als Straßenverkehrsfläche mit 7,5 m Querschnitt festgesetzt wird (siehe Abb. S. 14 und 15). Im Zuge der „Käthe-Paulus-Straße“ werden die in einem Teilabschnitt vorhandenen Stellplätze in die Straßenverkehrsfläche miteinbezogen.

5.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“

Das Erschließungssystem wird ergänzt um Fuß- und Radwege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.

Es handelt sich hierbei um

- die weitgehend unabhängig von Straßen geführte Ost-West-Wegeverbindung im Süden des Plangebietes nördlich des Lerchenkamps (Verbindung zwischen „Käthe-Paulus-Straße“ und „Junkersstraße“ und zwischen „Junkersstraße“ und dem östlich angrenzenden Gebiet der ehemaligen „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“),

Bei diesen Fuß- und Radwegen handelt es sich überwiegend um vorhandene Erschließungsflächen des ehemaligen Kasernengeländes, die sowohl zur Unterbrechung der Durchfahrbarkeit für den Kfz-Verkehr als auch zur Sicherung der Durchlässigkeit des Gesamtgebietes für den nichtmotorisierten Verkehr entsprechend umgestaltet werden sollen. Die Fuß- und Radwege werden mit einem Querschnitt von 4,0 m bzw. 2,5 m festgesetzt.

Ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ werden die südlich des Lerchenkamps vorhandenen Wegeverbindungen, die durch das Kleingartengelände nach Süden ins Stadtgebiet (Nordstadt) bzw. nach Osten (südlich parallel zum Lerchenkamp) weiterführen, festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden aus dem überplanten Bebauungsplan HN 259 übernommen und mit Querschnitten von 3 bzw. 5 m geringfügig modifiziert.

Da diese Flächen nach Aufgabe der direkten Zufahrten der Kleingartenparzellen zum Lerchenkamp auch für die hier angeordneten Gemeinschaftsstellplätze (vgl. Ziffer 5.3.5 „Ruhender Verkehr/Parkplätze“) dienen, sollen für diese Fuß- und Radwegflächen Fahrrechte zugunsten der Anlieger eingeräumt werden (siehe textliche Festsetzungen § 3).

5.3.4 Sonstige Fuß- und Radwege

Als Fläche, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, wird eine im Zuge der Verbreiterung des Lerchenkamp auf der Nordseite der Kleingartenanlagen anzulegende innere Erschließung festgesetzt. Dadurch wird eine unabhängig vom Lerchenkamp verlaufende Unterserschließung der Kleingartenparzellen gewährleistet. Diese Unterserschließung ist im Osten und Westen an die Haupteerschließung des Kleingartengeländes angebunden.

Ein weiterer Fuß- und Radweg, der der Vernetzung der Gebiete für den nichtmotorisierten Verkehr dient, verläuft in westlicher Verlängerung der „Dornierstraße“. Da diese Wegeverbindung innerhalb öffentlicher Grünflächen verläuft und im Grünordnungsplan dargestellt ist, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

5.3.5 Ruhender Verkehr, Parkplätze

Die erforderlichen Einstellplätze sind in den Baugebieten grundsätzlich auf den Grundstücken nachzuweisen. Für die standörtliche Bestimmung von Flächen für Stellplätze und Garagen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete besteht kein planerisches Erfordernis.

In der Kleingartenanlage im Süden des Plangebietes soll hingegen die Erschließung neu geordnet werden. Daher sind hier der Haupteerschließung zugeordnete Stellplatzflächen festgesetzt. Im Westen wird die entsprechende Festsetzung aus dem überplanten Bebauungsplan HN 259 übernommen, im Osten wird eine solche Fläche neu festgesetzt.

Da innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete größere Stellplatzanlagen zu erwarten sind, sind für diese entsprechende Regelungen für eine umweltverträgliche Gestaltung getroffen worden (vgl. Ziffer 5.4.4 „Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Öffentliche Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum entsprechend der dort festgesetzten Straßenquerschnitte vorzusehen (vgl. Ziffer 5.3.1 „Straßenverkehrsflächen“). Den Bedürfnissen der Gebietstypik entsprechend sind besondere Lkw-Stellplätze in der Planstraße „Junkersstraße“ berücksichtigt. In dem zwischen den Planstraßen „Dornierstraße“ bzw. „Fokkerstraße“ und der „Schinkelstraße“ gelegenen Abschnitt der Planstraße „Junkersstraße“ sind die Abstände der Straßenbäume so festgesetzt, daß die Anlage von Lkw-Stellplätzen möglich ist.

5.4 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet ist ein erheblicher Flächenanteil als Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt bzw. als begrünte Freiflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu sichern und zu entwickeln.

Diese festgesetzten Flächen sollen sowohl den gestalterischen Anforderungen und der inneren Gliederung nach dem städtebaulichen Konzept (vgl. Ziffer 4.2 „Zielvorstellungen für das Plangebiet“) als auch den Flächenanforderungen für erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus der Sicht des Naturschutzes entsprechen.

Da die Entwicklung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen unter diesen Aspekten zentraler Gegenstand des Grünordnungsplanes ist, werden im folgenden nur die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen zu diesen Flächen begründet und im übrigen auf die weiterführenden Ausführungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

5.4.1 Öffentliche Grünfläche „Park“

Die im Nordwesten des Plangebietes gelegenen, an das parkartig gestaltete Gelände, das als „denkmalgeschützte Grünfläche“ gem. § 2 Abs. 3 NDenkmalSchG unter Schutz steht (vgl. Ziffer 8 „Denkmalschutz“), angrenzenden Flächen werden entsprechend ihrer Beschaffenheit als

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Der derzeit vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Geländes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zusätzlich zum Erhalt festgesetzt (vgl. Ziffer 5.4.4 „Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Die heute bereits vorhandenen Grünflächen sollen nach Osten und Süden ausgeweitet werden. Daher sind diese Flächen ebenfalls in die Festsetzung öffentliche Grünfläche „Park“ miteinbezogen worden. Die Verbindung nach Süden dient der Anbindung des entstehenden Parks an die südlich angrenzenden Grünflächen der „Tofreck Barracks“. Aufgrund der vorhandenen beidseitigen Bebauung ist lediglich eine eingeschränkte Wegeverbindung möglich, die mit der Festsetzung als Grünfläche und den entsprechenden Ausführungen zur Ausgestaltung im Anhang zum Grünordnungsplan das Ziel der Vernetzung der öffentlichen Grünflächen unterstreichen soll.

Die Ausweitung nach Osten dient neben der Erweiterung der Parkflächen für die Kurzzeiterholung vor allem der Sicherung von Ausgleichsflächen für die im Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe.

Die gesamte öffentliche Grünfläche „Park“, d. h. die vorhandenen Grünflächen einschließlich der beabsichtigten Erweiterungen, wird entsprechend ihrer Funktion für die Belange von Boden, Natur und Landschaft als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Ziffer 5.4.5 „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“).

5.4.2 Sonstige öffentliche Grünflächen (ÖG)

Weitere Grünverbindungen werden im südlichen Bereich des Plangebietes entlang des Lerchenkamp, am östlichen und am nördlichen Rand des Plangebietes sowie in einem Teilabschnitt in der Mitte des Plangebietes als öffentlich Grünflächen festgesetzt.

Der im Süden verlaufende Grünzug hat die Aufgabe, unter Einschluß der teilweise dort bereits vorhandenen Grünflächen den im Bereich der beiden alten Kasernenanlagen vorhandenen „grünen Rand“ im neu entstehenden Gewerbegebiet zu vervollständigen. Diese Grünfläche ist wegen ihrer Bedeutung bereits im Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird der die ehemalige „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ umfassende Grünbereich aufgenommen und erweitert und nach Norden zur Abschirmung gegenüber den östlichen Flugplatznutzungen weitergeführt. Diese Grünverbindung wird lediglich unterbrochen durch die östliche Verlängerung der „Schinkelstraße“ (s. Ziff. 5.3.1 „Verkehrerschließung“), die allerdings im Vergleich zu den anderen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet mit 9 m einen unterdurchschnittlichen Straßenquerschnitt aufweist.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird zur visuellen Abschirmung gegenüber der Start- und Landebahn ein weiterer 10 m breiter Streifen öffentlicher Grünflächen festgesetzt. Bei der Anlage dieser Grünfläche sind allerdings die Höhenbeschränkungen im Nahbereich der Start- und Landebahn zu berücksichtigen (siehe auch Hinweise „Höhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz“).

Die vom Gelände der ehemaligen „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ nach Westen führende öffentliche Grünfläche ist Teil der zentralen innergebietslichen Grünverbindung, die die beiden parkartig durchgrüneten Bereiche östlich und westlich des Plangebietes gestalterisch und funktional miteinander verbinden soll. Die Grünverbindung wird entlang der vorhandenen Straßenverkehrsflächen bis zum westlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Baugebiete als Fläche zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung fortgeführt (vgl. Ziffer 5.4.4 „Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Auch diese tlw. öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Funktion für die Belange von Boden, Natur und Landschaft als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Ziffer 5.4.5 „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“).

Die übrigen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen in Fortführung der geplanten Baumreihen und Alleen im Straßenraum (in westlicher Verlängerung der Planstraße „Dornierstraße“, in nördlicher Verlängerung der Planstraße „Junkersstraße“ und in östlicher Verlängerung der Planstraße „Fokkerstraße“) der Gliederung des Gesamtgebietes bzw. der Aufnahme vorhandener straßenbegleitender Grünflächen (an der „Käthe-Paulus-Straße“).

5.4.3 Kleingartenanlage

Die Einbeziehung eines Teiles der im Zuge der rechtskräftigen Bebauungspläne HN 259 und HN 259 A verbindlich beplanten Kleingartenanlagen südlich des Lerchenkamps in das Plangebiet HN 145 dient der Neuordnung der Erschließungssituation.

Die festgesetzten Flächen „Kleingartenanlage“ beinhalten keine Kleingartenflächen im engeren Sinne, sondern zu den einzelnen Gartenparzellen zugehörige Erschließungsflächen.

Im Zuge des Ausbaus des Lerchenkamp (vgl. Ziffer 5.3.2 „Straßenverkehrsflächen“) werden die bisherigen Zufahrten zu Einzelparzellen von dieser Straße aufgehoben und durch einen gesonderten Erschließungsweg ersetzt, der beidseitig an kleinere Stellplatzanlagen angebunden ist.

Unmittelbar anschließend an die Straßenverkehrsfläche des Lerchenkamp bzw. den dort geplanten Geh- und Radweg ist ein ca. 3 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der zwar nicht gärtnerisch genutzt wird, aber zur Kleingartenanlage gehört. Damit soll auch eine bessere Abschirmung der Kleingartenanlage zum Lerchenkamp erreicht werden: Einerseits wird sich durch diese Fläche (einschließlich des Weges) eine Abstandsfläche geschaffen, die eine Verminderung der einwirkenden Schallimmissionen bewirkt, andererseits erlaubt die Fläche bei entsprechender Bepflanzung einen verbesserten Sichtschutz für die Kleingartennutzungen, so daß insgesamt eine erkennbare Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation zu erwarten ist.

5.4.4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zur Absicherung der inneren Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und einer qualitativ den städtebaulichen Zielen entsprechenden Erscheinungsform des öffentlichen Straßenraumes wird auf den unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksflächen ein 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Einzelbäumen im Straßenraum sowie ergänzend hierzu innerhalb der angrenzenden Grundstücksflächen entlang der Planstraße „Junkersstraße“ (vgl. Ziffer 5.3.1 „Straßenverkehrsflächen“).

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden entsprechend der Maßgabe des Grünordnungsplanes flächendeckend feldgehölzartige Pflanzungen und Hecken in Verbindung mit extensiv gepflegten Grünflächen vorgeschrieben (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 1).

Diese Festsetzung gilt generell für die Randstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich wo eine solche straßenbegleitende Fläche Teil des zentralen Grünzuges ist (am östlichen Ende der Schinkelstraße), wird eine dichtere Bepflanzung vorgeschrieben (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 2).

Da die Flächenfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung durchgehend parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, wird durch textliche Festsetzung geregelt, daß diese Flächen durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden dürfen. Ebenso sind heute standörtlich noch nicht bestimmbare Nebenanlagen, die der Energieversorgung dienen, hier zulässig. Allerdings beschränkt sich die Unterbrechung dieser Pflanzstreifen auf das erforderliche Mindestmaß (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 3)

Mit Ausnahme des kleinen Teilbereiches im Osten der Schinkelstraße, der neu anzupflanzen ist, sind auf den übrigen Flächen des zentralen Grünzuges nördlich parallel zur Schinkelstraße bereits Gehölzbestände vorhanden. Diese sind zu erhalten und entsprechend der Anforderungen des Grünordnungsplanes durch Neuanpflanzungen zu ergänzen (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 1 und 2).

Innerhalb dieser Flächen, die vorhandene Gehölze zwischen bestehenden Verkehrsflächen und ebenfalls bestehenden Gebäuden umfassen, ist eine Unterbrechung durch Grundstückszufahrten nicht zulässig, da solche im Bestand auch nicht vorhanden sind. Lediglich die vorhandenen sowie ggf. weitere erforderliche Grundstückszugänge sind zulässig (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 3).

In einigen Fällen überlagern sich die Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Schutz vorhandener Leitungen, die in der Vergangenheit teilweise überpflanzt worden sind. In Abstimmung mit dem Leitungsträger sind bei den nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorgeschriebene Neuanpflanzungen Bäume nicht mehr zulässig (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 1 und 6 Abs. 4).

Als Flächen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung werden sowohl die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölze als auch die sonst im Plangebiet vorhandenen zusammenhängenden Gehölzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Darüber hinaus werden Einzelbäume und Baumgruppen außerhalb solcher Flächen durch Einzelfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert, soweit sie einer baulichen Nutzung nicht offensichtlich entgegenstehen.

Für die festgesetzten Einzelstandorte ist ergänzend geregelt, daß diese Bäume bei natürlichem Abgang zu ersetzen sind (siehe textliche Festsetzungen § 7).

Auch die übrigen Baumbestände im Plangebiet werden generell geschützt. Es wird bei diesen Beständen jedoch davon ausgegangen, daß ein Verlust aus bau- oder nutzungstechnischen Gründen nicht in allen Fällen zu vermeiden ist. Daher ist durch textliche Festsetzung bestimmt, daß bei Wegnahme solcher Bestände entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten sind (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 1).

Zur Integration der in den Gewerbe- und Industriegebieten zu erwartenden größeren Stellplatzanlagen in die Umgebung, sind hierfür ergänzende Regelungen zur Bepflanzung getroffen worden (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 2).

Zum Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen ist darüberhinaus festgesetzt, daß innerhalb der Baugebiete „G1 1“ und „G1 2“, die am nördlichen Rand des Plangebietes liegen und deren Bebauung relativ weiträumig in den angrenzenden freien Flächen wirken kann, die an den nördlichen Grundstücksgrenzen gelegenen Außenwandflächen zu einem Flächenanteil von 50 % zu begrünen sind (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 3).

Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Ausgestaltung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen und sonstigen Bestimmungen werden entsprechend der Empfehlungen des Grünordnungsplanes Regelungen zur zulässigen Art und Qualität der Bepflanzung getroffen (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 4). Die in § 8 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen erwähnten Pflanzlisten sind Teil dieser Planbegründung und liegen ihr an.

5.4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur inneren Gliederung des Plangebietes im Norden ist zwischen den Gewerbe- und den Industriegebieten ein weiterer in Ost-West-Richtung verlaufender und neu anzulegender Grünzug auf privaten Flächen vorgesehen.

Dieser Grünzug auf privaten Flächen sowie die öffentliche Grünfläche „Park“ und der überwiegende Teil der sonstigen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer besonderen Funktion zum Ausgleich der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Sämtliche im Plangebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Ausgleichsflächen im Sinne der rechtswirksamen „Satzung der Stadt Hildesheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz“. Die Pflanzenqualität sowie die Sicherung und Pflege dieser Flächen richtet sich nach den selbständigen Regelungen dieser Satzung in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffenen Flächenfestsetzungen nehmen Bezug und verweisen auf die Regelungen dieser Satzung (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 1).

Entsprechend der Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Inhalten festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 9 Abs. 2 bis 5).

Zur weitergehenden, vertieften Begründung der für diese Flächen vorgesehenen Maßnahmen siehe die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan.

Da alle diese Flächen auch eine Funktion für die Kurzzeiterholung innerhalb des Plangebietes haben sollen, sind in ihnen Fußwege und Zugänge zu Grundstücken allgemein zulässig (siehe textliche Festsetzungen § 9 Abs. 7).

Im Rahmen der vorgesehenen Neuregelung der Abführung des Niederschlagswasser im nördlichen Teil des Plangebietes (vgl. Ziffer 6 „Ver- und Entsorgung“) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch festgesetzt, daß in der am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche auch Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung bzw. zur offenen Abführung von Niederschlagswasser vorzusehen sind (siehe textliche Festsetzungen § 10 Abs. 1).

In diesem Zusammenhang wird auch geregelt, daß das Niederschlagswasser der unmittelbar angrenzenden Grundstücke dieser öffentlichen Grünfläche bzw. der dort vorzusehenden Anlagen zugeleitet wird (siehe textliche Festsetzungen § 10 Abs. 2).

5.4.6 Zuordnung und Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da das Plangebiet

- in Teilbereichen bereits bebaut ist und
- in anderen Teilbereichen in großen Umfange als Grünfläche gesichert bzw. zur Weiterentwicklung festgesetzt ist,

sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes nur in bestimmten Bereichen des Plangebietes zu erwarten. Es handelt sich hierbei um zwei durch bereits bebaute Flächen getrennte Bereiche, die im Rahmen der textlichen Festsetzung als „Eingriffsbereich I“ und „Eingriffsbereich II“ näher bestimmt werden (siehe textliche Festsetzungen § 11 Abs. 1).

Die Unterscheidung in „Eingriffsbereich I“ und „Eingriffsbereich II“ erfolgt ausschließlich nach der unterschiedlichen räumlichen Lage im Plangebiet und nicht nach qualitativen Merkmalen. Daher werden die zuordnungsfähigen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsbereichen insgesamt zugeordnet (siehe textliche Festsetzungen § 11 Abs. 2).

Zur Sicherung einer einheitlichen und gleichmäßigen Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden diese gem. § 135 a Abs. 2 Satz 1 durch die Stadt Hildesheim durchgeführt. Die Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. deren Kosten richtet sich nach den in der „Satzung der Stadt Hildesheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz“ festgesetzten Verteilungsmaßstäben (siehe textliche Festsetzungen § 11 Abs. 3).

6. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet HN 145 „Lerchenkamp Nord“ um keine Neuaufschließung von Siedlungsflächen handelt, sondern die Flächen auch in der Vergangenheit bereits vollständig - überwiegend auch baulich - genutzt wurden, ist das Plangebiet durch bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen weitgehend erschlossen.

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie die Abführung von Schmutz- und Oberflächenwasser kann überwiegend durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen. Das vorhandene und weiterzunutzende Leitungssystem ist, soweit es nicht innerhalb öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen verläuft, durch Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, gesichert. Für einige Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind und die sich an vorhandenen Leitungstrassen orientieren, ist durch textliche Festsetzung geregelt, daß diese mit Zustimmung der Leitungsträger auch überbaut werden dürfen (siehe textliche Festsetzungen § 4).

An der östlichen „Schinkelstraße“ (Verbindung zur „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“) wird ein Standplatz für Wertstoffsammelbehälter im Bereich der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund ihrer Lage können diese Flächen eine nicht unerhebliche Einschränkung der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke bewirken. Zum anderen ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abschließend geklärt, ob und in welchem Umfang eine Weiter-nutzung vorhandenen Leitungen unabdingbar ist bzw. in welcher Form sie ggf. auch überbaut werden können. Daher ist auf eine generelle Untersagung der Überbaubarkeit durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet worden. Die Frage der Überbaubarkeit dieser Flächen ist in Abhängigkeit des jeweiligen Einzelfalles mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Soweit erforderlich, sind die Ver- und Entsorgungssysteme im Zuge der baulichen Entwicklung entsprechend der jeweiligen Anforderungen zu ergänzen. Die erforderlichen Leitungsergänzungen sind in den öffentlichen Flächen sowie in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung ist zunächst im Rahmen der Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Soweit dies nicht vollständig möglich ist, ist sie durch geeignete Einrichtungen (z. B. Löschwasserteiche) auf den Grundstücken sicherzustellen. Bei Anlage und Ausbau von privaten Verkehrsflächen ist die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten.

Für die zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches erforderliche Verlegung neuer Fernmeldeanlagen und zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger soll der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 9 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen dem Fernmeldeamt Hannover mitgeteilt werden.

Für die Energieversorgung im Plangebiet werden vier vorhandene bzw. bereits bekannte Standorte für Trafostationen festgesetzt. Weitere bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne standortbezogene Festsetzung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten Ausbauplanungen zugelassen werden.

Die Abführung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt entsprechend der topographischen Gegebenheiten nach Südwesten und nach Nordwesten nach zwei getrennten Einzugsbereichen.

Für die Niederschlagswasserabführung nach Südwesten wird das vorhandene bzw. zu ergänzende Kanalsystem unter Einbeziehung zweier auf dem ehemaligen Kasernengelände vorhandener unterirdischer Speicherbecken genutzt. Das im Plangebiet gelegene unterirdische Regenwasserrückhaltebecken (im Baugebiet „GE 1“) wird durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, planungsrechtlich gesichert. Das zweite unterirdische Speicherbecken dieses Bereiches liegt im Südwesten der Kasernenanlage, im Einfahrtsbereich der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ außerhalb des Plangebietes.

Die Niederschlagswasserabführung nach Nordwesten wird neu angelegt.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes (an der B 1) ist auf Flächen, die bereits im Eigentum der Stadt Hildesheim sind, in Zusammenhang mit der Entwicklung des Landeplatzes ein oberirdisches Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, das so dimensioniert werden wird, daß es Abflüsse aus dem nördlichen Teil des Plangebietes aufnehmen kann.

Die Zuleitung zu diesem Regenwasserrückhaltebecken erfolgt durch Regenwasserkanäle in den öffentlichen Flächen sowie durch eine mit Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten kombinierte offene Mulde, die innerhalb der am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Grünfläche angelegt wird. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan auch fest, daß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die an diese öffentliche Grünfläche angrenzen, dieser Fläche zugeleitet wird (vgl. Ziffer 5.4.5 „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“).

7. Umweltsituation

7.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Hildesheim und wurde bereits in der Vergangenheit vollständig zu Siedlungszwecken genutzt. Es handelt sich daher um keine Neuausweisung von Siedlungsflächen, allerdings ist im Zuge der weiteren Entwicklung der Flächen mit einer Nutzungsintensivierung zu rechnen.

Zur vertieften Auseinandersetzung mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft wurde zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan mit Anlagen erarbeitet (vgl. Ziffer 2.3 „Bebauungsplan, Grünordnungsplan“), der auf der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) für den Gesamt- raum nördlich des Lerchenkamps aufbaut (vgl. Ziffer 4.1 „Entwicklungsziele für den Norden Hildesheims“).

In ihm werden die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und die zu ihrem Ausgleich erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht erläutert und gegenübergestellt.

Hiernach ergibt sich, daß sowohl sachlich-qualitativ, als auch nach dem verwandten quantitativen Bilanzierungsverfahren, eine vollständige Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

Die hierfür erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

7.2 Immissionssituation

Von außen wirken auf das Plangebiet Immissionen von

- der angrenzenden Start- und Landebahn des Sonderlandeplatzes sowie von
 - den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen B 6 (im äußersten Nordwesten) und Lerchenkamp (im Süden)
- ein.

Da an diese Schallemissionsquellen überwiegend nur Gewerbe- und Industriegebiete angrenzen, betreffen diese Schallimmissionen nur gering bis unempfindliche Gebiete, so daß hier keine unzumutbaren Beeinträchtigungen gegeben sind. Insbesondere in Grenzlage zu dem Landeplatz im Norden des Plangebietes liegen als Baugebiete nur Industriegebiete.

Lediglich die im Bebauungsplan als „Park“ festgesetzte bestehende und zu erweiternde Grünanlage im Nordwesten des Plangebietes wird von Immissionen des Landeplatzes und der angrenzenden B 6 soweit betroffen, daß in Randbereichen mit einer Beeinträchtigung des Nutzungsaspektes Kurzzeiterholung zu rechnen ist. Aufgrund der in gegenseitiger Nachbarschaft gewachsenen Nutzungsstrukturen (Hauptverkehrsstraße, Landeplatz und Parkgelände) und der Bedeutung dieser Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege muß diese Beeinträchtigung für die Funktion als „Park“ hingenommen werden.

Innerhalb des Plangebietes ist die Immissionssituation unbedenklich, da sich die hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit benachbart einzustufenden „Gewerbegebiete“ und „Industriegebiete“ gegenseitig nicht beeinträchtigen. Darüberhinaus sind die zulässigen Schallemissionen dieser Gebiete beschränkt, so daß hier auch im Einzelfall keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Vom Plangebiet wirken ebenfalls keine Immissionen auf die Umgebung ein, die mit den dort vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen (Gewerbegebiete) nicht vereinbar wären.

7.3 Altlasten

Für das Militärgelände wurde im Rahmen der „Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltlasten“ des Niedersächsischen Umweltministers eine Vorrecherche durchgeführt (Rüstungsaltlasten in Niedersachsen: Vorrecherche über den Standort Hildesheim (377), UBAC GmbH, Burgwedel 1991), die zu folgendem Ergebnis kam:

„Aufgrund der durchgeführten Recherchen ist auf dem Flugplatzgelände nicht mit einem erheblichen Gefährdungspotential durch Altmunition oder Kampfstoffe aus dem zweiten Weltkrieg zu rechnen. Allerdings ist ein Gefährdungspotential durch Betriebsstoffe durchaus möglich.“ (a. a. O., S. 5)

Nach dieser Vorrecherche wurden diese Untersuchungen anläßlich der Beplanung des Plangebietes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ weitergeführt (Historische Recherche „Gewerbegebiet Nord“, Geo-Infometric, Hildesheim 1996).

Dazwischen lag eine Untersuchung des Bodens auf mögliche Kohlenwasserstoffkontaminationen („Gefährdungsabschätzung Hildesheim - Tofrek-Kaserne“, INKOPLAN, Essen 1993), deren Ergebnisse im Rahmen der aktuellen „Historischen Recherche „Gewerbegebiet-Nord““ berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der aktuellen Untersuchung wurden mehrere Flächen im Plangebiet ermittelt, die eingestuft wurden als „Verdachtsflächen, für die Untersuchungen zu empfehlen sind, weil Schutzgüter betroffen sein können“. Dabei handelt es sich um Flächen, *„für die durch bereits durchgeführte orientierende Untersuchungen Kontaminationen nachgewiesen sind, oder für die aufgrund ihrer Nutzungen konkrete Verdachtsmomente auf eine Gefährdung von Schutzgütern bestehen. Für diese Flächen sind unabhängig von Art und Zeitpunkt zukünftiger Nutzungen Untersuchungen zu empfehlen, um die zu vermutende Risikosituation quantifizieren und bewerten zu können. Diese Flächen sollten darüberhinaus im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet werden, von denen negative Einflüsse auf die Umwelt nicht ohne gezielte Untersuchungen auszuschließen sind.“* (Historische Recherche „Gewerbegebiet Nord“, Geo-Infometric, Hildesheim 1996, S. 4)

Weitere Flächen im Plangebiet wurden eingestuft als „Flächen, die baubegleitend zu überprüfen sind“. Dabei handelt es sich um Flächen, *„für die aufgrund der Recherchen oder bisher durchgeführte Untersuchungen Verdachtsmomente nicht sicher ausgeräumt werden konnten, für die aber nach allen vorliegenden Informationen keine so große Risikosituation gegeben ist, daß*

gezielte Untersuchungen in jedem Falle erforderlich wären. Für diese Flächen sind im Falle von Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund baubegleitende Untersuchungen zu empfehlen. Diese Flächen sollen ebenfalls im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.“ (a. a. O., S. 5).

Sämtliche vorgenannten Flächen, bei denen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden konnte, werden entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan umgrenzt und als „Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind (Verdachtsflächen)“ gekennzeichnet.

Im Rahmen einer Abstimmung nach Abschluß des Gutachtens mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall (StAWA), Hildesheim, am 26. 04. 1996 wurde mitgeteilt, daß über die im vorgenannten Gutachten bezeichneten Verdachtsflächen hinaus dem StAWA Hinweise über weitere drei Verdachtsflächen vorlägen (ehemaliges Öltanklager, verfüllte Kellergruben und ein ehemaliges Druckgasflaschenlager). Diese drei Bereiche wurden ebenfalls als „Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind (Verdachtsflächen)“ im Plan gekennzeichnet.

Es wird daraufhingewiesen, daß bei der Durchführung von Erdbewegungen und Abrißarbeiten im Bereich der kontaminierten Flächen ein Gutachter die Arbeiten überwachen muß, den Bodenaushub zu untersuchen und - je nach Befund - die erforderliche Entsorgung zu veranlassen hat.

8. Denkmalschutz

Das Institut für Denkmalpflege hat am 28. 12. 1993 der Stadt Hildesheim das Ergebnis einer ersten Begutachtung des Kasernengeländes mitgeteilt. Es kommt zu der Auffassung, daß Teilbereiche der „Tofreck-Barracks“ als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDenkmalSchG sowie einzelne Gebäude auch als Einzeldenkmale denkmalwürdig sind:

„Bei der Begehung vor Ort konnte festgestellt werden, daß der als Gruppe baulicher Anlagen ausgewiesene Kasernenbereich in der Struktur der Anlage und auch in den einzelnen Bauten weitestgehend dem originalen Zustand entspricht. Es handelt sich bei den Gebäuden zwar um relativ schlichte überwiegend zweigeschossige verputzte Massivbauten, die jedoch als Kasernenbauten dieser Zeit durchaus typisch sind; allerdings hebt sich die Gesamtanlage und auch einige Einzelbauten durch besondere Qualitäten von üblichen Kasernenbauten dieser Zeit ab. So ist die Anlage relativ weiträumig mit großen Freiflächen und Durchgrünung angelegt, einige Bauten wie beispielsweise der ehemalige Tower oder das Offizierskasino entsprechen in der architektonischen Qualität fortschrittlichen Bauten der 20er Jahre und sind als Teile von Kasernenanlagen dieser Zeit eher als ungewöhnlich anzusehen. Die denkmalbegründende Bedeutung bezieht sich im Rahmen der historischen Wertung auf die beispielhafte Ausprägung einer Kasernenanlage aus den 30er Jahren sowie im Rahmen der künstlerischen Bedeutung in Teilbereichen auf die nicht alltägliche künstlerischen Gestaltwerte von Einzelbauten. Innerhalb der Gesamtanlage müssen ebenfalls aufgrund der Struktur und Anordnung der Einzelbauten städtebauliche Kriterien als wichtig genannt werden.“

Einzeldenkmale liegen nicht innerhalb des Plangebietes, jedoch reicht der als Gesamtanlage (Ensemble) umgrenzte Bereich teilweise in das Plangebiet hinein. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und im Plan gekennzeichnet

Zwischen dem nördlichen Verwaltungsgebäude der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ und dem ehemaligen Offizierskasino soll das Grünflächensystem im Bereich des Geländes der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ geschlossen werden. Eine Grün- und Wegeverbindung wird unter Beachtung des hier gültigen Ensembleschutzes zwischen den vorhandenen Gebäuden durchgeführt.

9. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

Baugebiete	ca. 37,0 ha	(77,4 %)
- Gewerbegebiete	ca. 19,9 ha	
- Industriegebiete	ca. 17,1 ha	
Verkehrsflächen	ca. 3,8 ha	(8,0 %)
- Straßenverkehrsflächen	ca. 3,7 ha	
- Fuß- und Radwege	ca. 0,1 ha	
Grünflächen	ca. 7,0 ha	(14,6 %)
- Öffentliche Grünfläche „Park“	ca. 4,2 ha	
- Sonstige öffentliche Grünflächen	ca. 2,5 ha	
- <u>Kleingartenanlagen</u>	<u>ca. 0,3 ha</u>	
Gesamtgebiet	ca. 47,8 ha	(100,0 %)

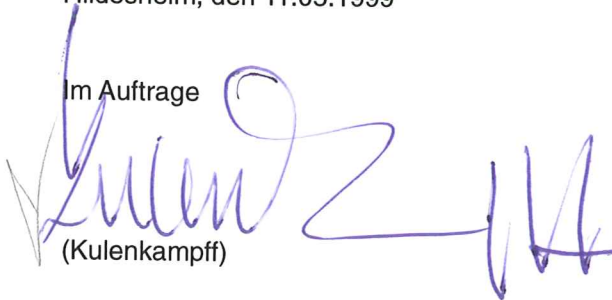
10. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13. 06. 1994	
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	07. 04. 1995	bis 08. 05. 1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20. 05. 1996	bis 05. 07. 1996
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22. 06. 1999	bis 21. 07. 1999

Der Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“ und seine Begründung wurden ausgearbeitet von der PLANERWERKSTATT 1, Stephanusstr. 23, 30449 Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 11.05.1999

Im Auftrage


(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 27.09.1999 beschlossen.

Hildesheim, den 7.10.1999


(Machens)
Oberbürgermeister


(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor