

Bebauungsplan HN Nr. 292
»Nördlich des Landeplatzes« Begründung

Stadt Hildesheim

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2 Planungsanlass und -ziel der Bebauungsplanaufstellung	3	
1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet, Planungsvorgaben	4	
1.3.1 Derzeitige Nutzung	4	
1.3.2 Planungsrechtliche Situation	4	
1.4 Städtebauliches Konzept	5	
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
2.1 Art der baulichen Nutzung	7	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9	
2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl	9	
2.2.2 Baukörperhöhen	9	
2.2.3 Überbaubare Flächen	10	
2.2.4 Bauweise	10	
3. Erschließung	11	
3.1 Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz	11	
3.2 Innere Erschließung	12	
3.3 Ruhender Verkehr	14	
3.4 Flächen für Bahnanlagen	14	
3.5 Öffentlicher Personennahverkehr	15	
3.6 Rad- und Fußwegenetz	15	
4. Grün- und Freiraumgestaltung	16	
4.1 Festsetzung zur Grüngestaltung	17	
4.1.1 Öffentliche Grünflächen	17	
4.1.2 Private Grünfläche	18	
4.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18	
4.1.4 Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18	
4.1.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen	20	
5. Sonstige Planungsbelange	20	
5.1 Immissionsschutz	20	
5.2 Ver- und Entsorgung	21	
5.3 Altlasten	23	
5.4 Denkmalschutz	24	
6. Fragen der Durchführung und Bodenordnung	25	
7. Flächenbilanz	25	
8. Verfahren	26	

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 11.10.1999 beschlossen, für das Plangebiet im Norden des Hildesheimer Stadtgebietes einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Das im Grenzbereich der Stadt Hildesheim und der Gemeinde Harsum gelegene ca. 70 ha große Gebiet liegt östlich und westlich der nahezu in nord-südlicher Richtung verlaufenden Bahnlinie Hildesheim - Lehrte und nördlich des Verkehrslandeplatzes.

Ausgespart bleibt ein ca. 170 m breiter Streifen westlich der Bahnlinie.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlaß und -ziel der Bebauungsplanaufstellung

Um mittel- bis langfristig in ausreichendem Umfang Bauflächen für gewerbliche Nutzungen bereitstellen zu können, beabsichtigt die Stadt Hildesheim gemeinsam mit den Nachbargemeinden Giesen und Harsum die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes zwischen der Autobahn A 7 und dem Verkehrslandeplatz Hildesheim.

In Abstimmung mit den beiden Nachbargemeinden wurde 1997 mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplan* zum „Gewerbepark Giesen-Harsum-Hildesheim“ begonnen.

Der Planungsverbund der beteiligten Kommunen hat in seiner Sitzung am 23.02.1998 den Rahmenplan als Grundlage der weiteren Planung empfohlen.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diesen Rahmenplan in seiner Sitzung am 08.06.1998 als städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan HN 292 sollen nun in einem ersten Teilabschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken geschaffen werden. Gleichzeitig sollen den geplanten gewerblichen Bauflächen die notwendigen Kom-

* Vgl. Planungsverbund Giesen – Harsum – Hildesheim „Gewerbepark“ – Städtebaulicher Rahmenplan, Bearb.: Wolters Partner, Coesfeld, Hildesheim/ Coesfeld 1999

pensionsflächen für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet werden.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet, Planungsvorgaben

1.3.1 Derzeitige Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes wird seit Aufgabe der militärischen Nutzung derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet verlaufen einige untergeordnete Wege, die z.T. als landwirtschaftliche Wege genutzt werden.

Entlang des östlichen Teiles des Änderungsbereichs verläuft die DB-Strecke 1770 Hildesheim-Lehrte mit den großräumigen Verknüpfungspunkten Lehrte – Hannover – Celle – Hamburg und Hildesheim – Kassel – Frankfurt.

Der sich südwestlich anschließende Bereich mit Landeplatz und Kasernengelände (Tofrek Barracks der britischen Rheinarmee und Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne der Bundeswehr) wird seit Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahre 1993 gewerblich genutzt.

Die naturräumliche Situation im Plangebiet ist bereits in Fachgutachten untersucht worden.* Die Ergebnisse liegen der o.g. Rahmenplanung zum Gewerbepark Giesen-Harsum-Hildesheim zugrunde.

Darüberhinaus wurde zu dem Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag** erarbeitet, in dem die vorhandenen Biotopstrukturen detailliert untersucht und erfasst wurden. Der Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

1.3.2 Planungsrechtliche Situation

• Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan trifft für das Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- „Gewerbliche Baufläche“: Für die westlich der Bahnlinie gelegene Teile des Plangebietes

* Stadt Hildesheim: „Umweltverträglichkeitsstudie zur Gewerbeentwicklung Hildesheim Nord“, Bearb.: Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Hannover 1994. Landkreis Hildesheim (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim, Hildesheim 1993. Stadt Hildesheim (Hrsg.): Landschaftsplan Hildesheim, Teil 1: Grundlagen/Bestandsaufnahme, Hildesheim 1996

** Stadt Hildesheim: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan HN 292 „Nördlich des Landeplatzes“, Bearb.: U. Michel, Hildesheim 2001

- „Grünfläche“: Für die zwischen Bahnlinie und Bundesstraße 494 gelegenen Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan HN 292 ist damit mit seinen im folgenden begründeten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bereich der ehemaligen Tofrek Barracks bzw. Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne HN 145 und 135, die für diesen Bereich gewerbliche und industrielle Bauflächen festsetzen.

Im Süden des Plangebietes überdeckt der Bebauungsplan HN 292 Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes DR 119. Dieser Bebauungsplan wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 292 überdeckt wird, aufgehoben.

1.4 Städtebauliches Konzept

Abgesehen von den ökologischen Zielen, die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages z. B. zu erhaltenswerten Biotopstrukturen und zu den außerhalb der Gewerbegrundstücke gelegenen Kompensationsflächen formuliert werden, soll sich die zukünftige Entwicklung aufbauend auf den Ergebnissen der Rahmenplanung an folgenden städtebaulichen Leitlinien orientieren:

- **Nutzung**

Die Bauflächen sollen für Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Um eine Belastung der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung möglichst gering zu halten, wird das Gebiet hinsichtlich des Immissionsverhaltens der Betriebe gegliedert.

- **Verkehr**

Zu der langfristigen Entwicklung des gesamten Gewerbeparks ist eine Verkehrsuntersuchung* erarbeitet worden, in der die Auswirkungen des geplanten Gewerbeparks auf das vorhandene Straßennetz ermittelt und verschiedene Szenarien für den Ausbau des Straßennetzes untersucht wurden.

Die Verbindung des Gewerbegebietes mit dem überörtlichen Straßennetz wird zunächst durch eine Anbindung an die Baurat-Köhler-Straße und über diese an den Kennedydamm (B 494) erfolgen. In

* Stadt Hildesheim: „Verkehrsuntersuchung zum Gewerbepark-Nord -Hildesheim/Harsum/Giesen“, Bearb.: Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing Schubert, Hannover 1998.

** „Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Anbindung des Gewerbeparks Nord an das vorhandene Straßennetz“, Bearb.: Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing Schubert, Hannover 2001

einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme** zu o.g. Gutachten wurden die Auswirkungen dieser Erschließungskonzeption auf das umgebende Straßennetz unter Berücksichtigung aktueller Verkehrsbelastungszahlen des Straßennetzes erneut untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das umgebende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Das innere Erschließungssystem ermöglicht entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung eine flexible Aufteilung der Grundstücke. Es wird ein Straßensystem entwickelt, dass durch eine differenzierte Gestaltung der Straßenräume gleiche Lagegunst für die einzelnen Gewerbegrundstücke bietet.

- **Baukörperhöhen**

Die Baukörperhöhen innerhalb des Gewerbegebietes werden begrenzt, so dass übermäßig hohe Gebäude wie z.B. Hochregallager ausgeschlossen werden, um somit die Einbindung des Gewerbegebietes in das landschaftliche Umfeld zu gewährleisten und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermindern.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO bzw. als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Erweiterung des Verkehrslandeplatzes Hildesheim - Nord wurde ein schalltechnisches Gutachten* erstellt, in dem auch die mit der Erweiterung des Gewerbebestandes verbundenen zusätzlichen Emissionen im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung untersucht wurden.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes dieser Wohnnutzung ist demnach die Gliederung der gewerblichen und industriellen Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe gem. § 1 (4) BauNVO mittels eines „flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw)“ erforderlich. Die jeweiligen maximal zulässigen „flächenbezogenen Schalleistungspegel“ sind differenziert für die verschiedenen Teile des Plangebietes entsprechend den gutachterlichen Aussagen festgesetzt. Sie variieren in Abhängigkeit von der Entfernung der betroffenen Bauflächen zu den schützenswerten Nutzungen zwischen max. 62 dB (A) tags und 56 dB (A) nachts im Osten des Plangebietes und max. 70 dB (A) tags und 57 dB (A) nachts im Westen des Plangebietes.

Um den künftig anzusiedelnden Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen zusätzlich individuelle Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen, wird festgesetzt, dass Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch zusätzliche Abschirmmasse, durch erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße sowie durch zeitliche Begrenzung der Emissionen erreicht werden, den festgesetzten Werten des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden können.

• Ausschluß der Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO

Im Bereich der gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Pkt. 5.3), werden die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ausgeschlossen, da hier die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können.

Für die übrigen gewerblichen Bauflächen wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur ab

* Stadt Hildesheim: „Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Verkehrslandeplatz in Hildesheim-Nord“, Bearb.: Bonk-Maire-Hopmann Beratende Ingenieure, Garbsen 1994.

dem 1. Obergeschoss zugelassen werden kann, um somit sicherzustellen, dass jegliche Wohnnutzung im Plangebiet auch langfristig nur in untergeordneter Weise zu der beabsichtigten gewerblichen Nutzung erfolgt.

Um die Bauflächen für Gewerbebetriebe im Sinne des unter Pkt. 1.2 formulierten Planungszieles vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

- **Ausschluß der Ausnahmen gem. § 9 (3) BauNVO**

Die in Industriegebieten ausnahmsweise gem § 9 (3) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal werden ausgeschlossen, um eine im Rahmen der festgesetzten Schalleistungspegel möglichst flexible Nutzung des Gebietes auch hinsichtlich der möglichen Störgrade der Betriebe offenzuhalten.

Da, wie oben bereits erwähnt, die festgesetzten Bauflächen für Gewerbe bzw. Industriebetriebe vorgehalten werden sollen, werden die gem. §9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den festgesetzten Industriegebieten ausgeschlossen.

- **Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Hildesheim zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu sichern und darüberhinaus die Bauflächen für gewerblich-, industrielle Betriebe freizuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, um diesen Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl,

Baumassenzahl

Im östlichen Teil des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten 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.

Für die im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete wird die Grundflächenzahl auf max. 0,7 festgesetzt, um somit für die in diesen Bereichen vorgesehene Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (siehe Pkt. 5.2.1) ausreichend unversiegelte Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 kann in dem Falle ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird in den Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 10,0 festgesetzt.

2.2.2 Baukörperhöhen

Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Die Baukörperhöhenentwicklung wird im Plangebiet mit bis zu 15 m zugelassen, um visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu begrenzen.

Auf den südlich im Anschluß an den Verkehrslandeplatz gelegenen Gewerbeflächen wird entlang der Grenze des Verkehrslandeplatz aus Gründen der Flugsicherheit eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 10,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan entsprechend bezogen auf das jeweilige Geländeniveau des Grundstücks. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch für die Gebäude der anzusiedelnden Gewerbebetriebe hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist. Es wird grundsätzlich ein Mindestabstand von 5 m mit den Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten, um die unter Pkt. 4 erläuterte Eingrünung der Grundstücke sowie einen im Verhältnis zu ihrer Höhe angemessenen Abstand der Baukörper zur Straße zu gewährleisten. Zu den im rückwärtigen Bereich der Bauflächen festgesetzten privaten Grünflächen wird mit den Baugrenzen ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten.

2.2.4 Bauweise

Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Industriegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbe- und Industriebetriebe notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

3. 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 Zweigkanal im Westen und der Bahnstrecke Hildesheim-Lehrte besitzt der geplante „Gewerbepark Giesen-Harsum-Hildesheim“ langfristig eine gute Anbindung an sämtliche Verkehrsmittel. Als erster Teilabschnitt des Interkommunalen Gewerbeparks werden im Bebauungsplan HN 292 die das Plangebiet betreffenden Teilabschnitte der Erschließungsanlagen festgesetzt.

Mit der Realisierung der weiteren Entwicklungsstufen des Gewerbeparks erfolgt dann der weitere Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im Hinblick auf die Anbindung des Gewerbeparks an das überregionale Netz der verschiedenen Verkehrsträger im Sinne des städtebaulichen Rahmenplanes.

3.1 Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz

- **Anbindung an das überregionale Straßennetz**

Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz (A 7, B 494, B 6) erfolgt in dieser ersten Entwicklungsstufe des Rahmenplanes zunächst über die Baurat-Köhler-Straße und im weiteren Verlauf über den Lerchenkamp.

Mit Realisierung der weiteren Entwicklungsstufen des interkommunalen Gewerbeparks erfolgt eine Entwicklung der Bauflächen in Richtung Nordwesten mit einer direkten Anbindung des Gewerbeparks an die B 6 und über einen neuen Autobahnanschluß an die Autobahn A 7.

- **Anbindung an das Wasserstraßennetz**

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Zweigkanal und den Kanalhafen Hildesheims ist aufgrund der fehlenden räumlichen Verknüpfung im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

Die Möglichkeiten einer Hafenerweiterung sind im Zuge der Rahmenplanung zum Gewerbepark untersucht worden und unabhängig vom geplanten Erschließungssystem des Gewerbeparks zu realisieren.

- **Anbindung an das Schienennetz**

Eine Anbindung des Plangebietes an das Schienennetz ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Langfristig besteht für den Gewerbepark jedoch die Möglichkeit einer Gleisanbindung an die vorhandene DB-Strecke Hildesheim-Lehrte und entsprechend der Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms der Einrichtung eines Güterverkehrszentrums (GVZ) als mögliche Schnittstellen zwischen dem Schienen- und Straßengüterverkehr auf den zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet gelegenen Flächen.

Im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diese Flächen zunächst als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, um sie für die Einrichtung des Güterverkehrszentrums vorzuhalten.

Weitergehende Planungsschritte zur Einrichtung eines GVZ erfordern die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens in Abstimmung mit der DB AG.

- **Luftverkehr**

Der südlich des Plangebiets angrenzende Verkehrslandeplatz wird seit Aufgabe der militärischen Nutzung durch die Flugplatz Hildesheim GmbH betrieben. Durch die damit verbundene gute Erreichbarkeit ergeben sich für das geplante Gewerbegebiet Standortvorteile.

3.2 Innere Erschließung

Ausgehend von der Baurat-Köhler-Straße wird die Erschließungsstraße entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung in Richtung Norden in das Plangebiet geführt und bildet den ersten Teil des Haupterschließungsringes des interkommunalen Gewerbeparks.

Nördlich des Landeplatzes zweigen von diesem Erschließungsring die in Ost-West-Richtung verlaufenden inneren Erschließungsstraßen ab.

Im Bereich der Einflugschneise des Landeplatzes werden ausreichende Sicherheitsabstände zu der Landebahn eingehalten.

Da eine Querung der im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen (s. Pkt. 5.3) nur mit großem Kostenaufwand möglich ist, wird die von dem Haupterschließungsring nach Westen abzweigende Erschließungsstraße (Planstraße B) unter Umgehung der Altablagerung Nr. 5 entlang der Stadtgrenze Hildesheims nach Westen geführt.

Westlich der Altablagerung Nr. 5 verzweigt sich das Erschließungsnetz dann entsprechend der Erschließungskonzeption des Rahmenplanes in zwei in Ost-West -Richtung verlaufender Erschließungsstraßen.

Dieses Erschließungsnetz ermöglicht eine gleiche Lagegunst für die einzelnen Grundstücke sowie eine flexible Aufteilung der Parzellen in einer Größenordnung von ca. 1.000 qm bis 10.000 qm Grundstücksfläche.

Die im Westen des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße D bildet den ersten Abschnitt der zentralen Erschließungsachse des künftigen Gewerbeparks.

Entsprechend Ihrer jeweiligen Bedeutung im Erschließungssystem des Gewerbeparks werden die Erschließungsstraßen in unterschiedlicher Breite festgesetzt:

– Planstraße A

Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 14,00 m festgesetzt. Dabei ist folgende Aufteilung vorgesehen: 6,50 m Fahrbahn, beidseitig ein Streifen von 2,00 m Breite zur Aufnahme von Baumpflanzungen, Parken und Entwässerungsmulden, sowie ein einseitiger kombinierter Fuß-/ Radweg von 3,50 m Breite.

– Planstraße B

Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 12,00 m. Folgende Aufteilung ist vorgesehen: 6,50 m Fahrbahn, beidseitig ein Streifen von 2,00 m Breite zur Aufnahme von Baumpflanzungen und PKW- Stellplätzen, sowie ein einseitiger Fußweg von 1,50 m Breite.

– Planstraße C₁₋₃

Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 13,50 m festgesetzt. Folgende Aufteilung ist vorgesehen: 6,50 m Fahrbahn, eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde (3,50 m Breite), ein Streifen zur Aufnahme von Baumpflanzungen und PKW- Stellplätzen (2,00 m Breite) sowie ein einseitiger Fußweg von 1,50 m Breite.

– Planstraße D

Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 15,50 m. Folgende Aufteilung ist vorgesehen: 6,50 m Fahrbahn, eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde (3,50 m Breite), ein Streifen zur Aufnahme von Baumpflanzungen und PKW- Stellplätzen (2,00 m Breite) sowie ein beidseitiger Fußweg von 1,75 m Breite.

Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und Teilungen festlegen kann, somit die Zu- und Abfahrten der Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind und erst im Rahmen der Durchführung des Straßenausbaus mit den Versorgungsträgern die Lage der Versorgungsleitungen exakt festgelegt wird, wurde auf eine exakte Festsetzung der vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Planstraßen verzichtet. Die Festlegung der Baumstandorte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der konkreten Detailplanung.

3.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraßen sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze für PKW zwischen den geplanten Baumpflanzungen vorgesehen. Eine Ausweisung von Stellplätzen für LKW ist im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen, da die erforderliche Stellplatzlänge für LKW-Stellplätze mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel des Straßenraumes (siehe Pkt. 4) nicht zu vereinbaren ist.

Für LKW-Stellplätze ist statt dessen ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den (privaten) Betriebsgrundstücken vorzuhalten.

3.4 Flächen für Bahnanlagen

Die Bahnstrecke Hildesheim-Lehrte quert im Nordosten das Bebauungsplangebiet. Die Gleisanlagen werden entsprechend der vorhandenen Nutzung im Bebauungsplan als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt.

3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist derzeit lediglich über die im Süden auf dem Lerchenkamp verlaufende Buslinie Nr. 17 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Langfristig wird eine Verbesserung der Anbindung des Gewerbeparks an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs entsprechend den Aussagen der Rahmenplanung durch zusätzliche Buslinien und ggf. die Errichtung eines Bahnhalt punktes angestrebt.

3.6 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 Gestaltung und Aufteilung der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet zugrunde liegt.

Mit Ausnahme der zentralen Erschließungsachse des Gewerbeparks (Planstraße D), die einen beidseitigen Gehweg erhält, ist entlang sämtlicher Erschließungsstraßen ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

Da das Radverkehrsaufkommen in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß eher gering ist, werden die Radfahrer im Bereich der durch den motorisierten Verkehr geringer belasteten inneren Erschließungsstraßen (Planstraße B, C₁₋₃ und D) auf der Straße geführt.

Aufgrund seiner größeren Bedeutung für die den Gewerbepark durchlaufenden überörtlichen Radwegeverbindungen ist entlang des Haupte rschließungsringes (Planstraße A) ein kombinierter Fuß- Radweg vorgesehen, der eine sichere Führung des Radverkehrs entlang dieser stärker belasteten Straße gewährleistet.

4. Grün- und Freiraumkonzept

Der Charakter von Gewerbe- und Industriegebieten mit verhältnismäßig großen Baustrukturen erschwert eine Einbindung in die Landschaft. Der Zielkonflikt besteht zwischen dem Schutz des Landschaftsbildes und optimaler gewerblich-industrieller Nutzung mit sparsamem Baulandverbrauch.

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

Zu dem Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Fachbeitrag* erarbeitet, indem die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB erfolgt.

Die planungsrechtliche Sicherung der im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelten Maßnahmen erfolgt durch die im folgenden begründeten Festsetzungen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und -bewertung sowie der im Zuge der Rahmenplanung erarbeiteten grünordnerischen Leitbilder lassen sich für das Plangebiet aus grünplanerischer Sicht insbesondere folgende Entwicklungs- und Maßnahmenschwerpunkte zusammenfassen:

- Gestalterische und ökologische Aufwertung der z. Z. landwirtschaftlich intensiv genutzten Zone zwischen der Bahnstrecke und der B 494 (Kennedydamm) als Mischung aus Gehölzflächen und Ruderal- / Sukzessionsflächen.
- Hochwertige Gestaltung der Straßenräume durch die Anlage von Alleen und Baumreihen (Pflanzabstand ca. 20 m) entlang der Erschließungsstraßen.
- Sorgfältige Gestaltung der Ränder zur Landschaft sowie Anbindung und Vernetzung angrenzender Landschaftsstrukturen.
- Entwicklung von vernetzenden „Ost-West-Grünverbindungen“ im rückwärtigen Bereich der gewerblichen Grundstücke.

* Stadt Hildesheim: grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan HN 292 „Nördlich des Landeplatzes“, Bearb.: U. Michel, Hildesheim 2001

- Beschränkung der Bauhöhen im Plangebiet, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.
- Landschaftgerechte Ein- und Durchgrünung mit i. d. R. 10 bis 20 m breiten Grün-/Gehölzstreifen zur Wiederherstellung und Gestaltung des Landschaftsbildes.
- Begrünung der Gebäudefassaden auf ca. 15 % der Fassadenlänge zur Minimierung der Belastung des Lokalklimas und gestalterischen Aufwertung der Gebäude.
- Überkronung der notwendigen Stellplatzflächen

Da der Bebauungsplan HN 292 einen ersten Teilabschnitt des zukünftigen Gewerbeparks und damit einen „Ortsrand auf Zeit“ bildet, wurde über die Vorgaben des Rahmenplanes hinaus entlang der gewerblichen Bauflächen eine intensive Eingrünung der Ränder des Gewerbegebietes vorgesehen.

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

4.1.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Aufnahme der durch die „Hochlage“ der Erschließungsstraße A im Süden des Plangebietes erforderlichen Böschungsflächen wird östlich der Erschließungsstraße im Bereich der Altablagerung Nr. 4 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die durch Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ergänzt wird (siehe Pkt. 4.1.4.).

Zur Eingrünung des Entwässerungsgrabens, der entlang der Stadtgrenze Hildesheims in Richtung Osten verläuft wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, ergänzt durch Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

4.1.2 Private Grünflächen

Um die Verknüpfung der Grünstrukturen und die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen langfristig zu sichern, werden die Randzonen der gewerblichen Bauflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in 10 bzw. 20 m Breite festgesetzt, die durch Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ergänzt werden (siehe Pkt. 4.1.4.).

4.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen 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 zwei Bereiche:

- Östlich der Landebahn

Unmittelbar östlich der Landebahn ist die Entwicklung einer Ruderalflur durch natürliche Sukzession mit Anpflanzung von niedrigwachsenden Strauchgehölzen vorgesehen.

- Fläche zwischen Bahnlinie und B 494

Zur Eingliederung des Gewerbestandortes in das Landschaftsbild und zur Abschirmung des Ortsteils Drispengstedt wird hier die Entwicklung von großflächigen Gehölzstrukturen in der Mischung mit ruderalen Flächen (mit einem Flächenanteil der Gehölzstrukturen an der Gesamtfläche von ca. 65 %) festgesetzt.

4.1.4 Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB innerhalb des Be-

bauungsplangebietes wurden auf der Grundlage der Bestandsanalyse zum grünordnerischen Fachbeitrag getroffen.

Zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke sowie zur Durchgrünung des Plangebietes wird im Bebauungsplan auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen (s. Pkt. 4.1.1) sowie auf den im Randbereich der Grundstücke festgesetzten privaten Grünflächen (s. Pkt. 4.1.2) die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Neben der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes trägt die festgesetzte Anpflanzung von Baumreihen bzw. Alleen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wesentlich zur Durchgrünung des Gewerbegebietes bei. 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.

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 festgesetzt, dass die zur Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksfläche in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

Auf den privaten Grundstücksflächen gelegene Stellplatzflächen ist zur Durchgrünung der Gewerbegrundstücke anteilig je angefangene 4 LKW - Stellplätze bzw. 6 PKW - Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in offene Pflanzbeete von mind. 10 qm zu pflanzen, wobei je Baum mind. 8 qm Pflanzfläche nachzuweisen sind.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen einer großflächigen Versiegelung im Plangebiet auf das Lokal- / Kleinklima, wird festgesetzt, dass die Fassaden der Gebäude an mind. 15 % der Fassadenlänge (mit jeweils 1 Pflanze je 4 m zu begrünender Fassadenlänge) zu begrünen sind.

Sofern es mit dem gestalterischen, funktionalen und architektoni-

schen Konzept der zukünftigen Bebauung zu vereinbaren ist, wird empfohlen, die Dachflächen der Gebäude ebenfalls zu begrünen.

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten 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).

4.1.5 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Gem. § 9 (1) a BauGB werden die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen 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 insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

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

5. Sonstige Planungsbelange

5.1 Immissionsschutz

– Gewerbelärm

Die wesentlichste Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Pkt. 2.1 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 ist lediglich ausnahmsweise als betriebsbezogene Wohnnutzung zulässig, so dass keine hinsichtlich der Gewerbeimmissionen schützenswerte Nutzungen im Plangebiet entstehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung soll durch ein örtliches Versorgungsunternehmen erfolgen.

• Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG) Nr. 405 in Teichen, Zisternen o. ä. auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zu erfolgen.

• Abwasser

Für das Plangebiet wurde 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 wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, dass sowohl Elemente einer zentralen und dezentralen Regenwasserversickerung als auch einer konventionellen Regenwasserkanalisation enthält.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser vollständig zu versickern.

Während das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser über straßenbegleitende Mulden versickert wird, ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf diesen zu versickern. Wie bereits unter Pkt. 2.2 beschrieben, wird in

* Stadt Hildesheim: „Abwassertechnische Erschließung des B-Planes HN 292 in Hildesheim Nord - Vorentwurfsplanung“, Bearb.: bpi - Hannover Beratende Ingenieure, Hannover 2001

diesen Bereichen eine GRZ von 0,7 festgesetzt, um auf den einzelnen Grundstücken ausreichend dimensionierte unversiegelte Flächen für die Versickerungsanlagen planungsrechtlich zu sichern.

Im östlichen Teil des Plangebietes und hier insbesondere auf den von den Altablagerungen betroffenen Flächen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse (Durchlässigkeit, Kontaminationen) nicht möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht für diesen Bereich die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in den östlich der Landebahn bzw. östlich der Bahlinie gelegenen Rückhalte- und Versickerungsbecken vor.

Die Beseitigung des Regenwassers ist damit für das Plangebiet sichergestellt.

Folgende Flächen werden daher zur Sicherung der Abwasserbeseitigung im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr.14 BauGB als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt:

- Die für das „Versickerungs- und Rückhaltebecken“ im östlichen Teil des Plangebietes sowie die Zuleitung des Regenwassers dorthin notwendigen Flächen. Um die Zuleitung des Regenwassers zu dem Rückhaltebecken zu ermöglichen, ist die Querung der Bahnlinie Hildesheim-Lehrte erforderlich.
- Die für das Regenrückhaltebecken östlich der Landebahn erforderlichen Flächen.
- Die für die Errichtung zweier Pumpstationen im Bereich des Kreuzungspunktes der Planstraßen B und C 1 sowie im Kreuzungspunkt der Planstraßen C 3 und D erforderlichen Flächen.

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

5.3 Altlasten

• 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.

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. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Aus dem vorliegenden Datenmaterial werden durch die Gutachter für die geplante 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 evtl. 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 dem Ausgasen gesundheitsschädlicher Kohlenwasserstoffe (BTXE) zu rechnen.
- Für die Gründung der Bauwerke sind besondere Vorkehrungen (Pfahlgründung) zu treffen, da der aufgefüllte Untergrund vermutlich nicht tragfähig ist.
- Eine Wohnnutzung ist im Bereich der Altablagerung ausgeschlossen.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen darf auf der Altablagerung nicht versickert werden.

* 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, Hildesheim 1998

- Eine Grundwassernutzung auch als Brauchwasser wird ausgeschlossen.
- Zur Ableitung möglicher Ausgasungen im Bereich von Gebäuden sind Passiventgasungen vorzusehen und ggf. stellenweise entsprechend der jeweiligen Planung flachgründige Nachuntersuchungen der Bodenluft vorzunehmen. Dies ist im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen

- **Bodenverunreinigungen**

Im Rahmen einer historische Recherche* wurden im nördliche Teil des Plangebietes zwei Verdachtsflächen mit Bodenverunreinigungen festgestellt, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet werden.

Bei der Verdachtsfläche T 6, für die eine orientierenden Altlastenuntersuchung** durchgeführt wurde, handelt es sich um eine ehemalige Flugfeldtankanlage. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden deutliche Hinweise auf die Lage der Erdtanks und Leitungen ermittelt, eine Verunreinigung des Bodens im Sinne der BBodSchV konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sind im Bereich der o.g. Flächen Suchschürfe unter ingenieurtechnischer Begleitung auf Erdtanks, Rohrleitungen etc. durchzuführen. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse ist dann über mögliche Rückbau- oder Entsorgungsmassnahmen zu entscheiden.

Bei der Verdachtsfläche MS 1 handelt es sich um einen ehemaligen Bordwaffenjustierstand. Hier werden baubegleitende Untersuchungen empfohlen. Aussagen über Kontaminationen liegen nicht vor.

5.4 Denkmalschutz

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gem. § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mind. vier Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406,

* Stadt Hildesheim: „Historische Recherche, Gewerbegebiet Nord“,
Bearb.: Geo-Infometric, Hildesheim 1996

** Stadt Hildesheim: „Orientierende Altlastenuntersuchung und Baugrundvorerkundung der Altlastenverdachtsfläche T 6“,
Bearb.: Geo-Infometric, Hildesheim, 2001

Postfach 203, 30002 Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde erfolgen kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Bodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau.

6. Fragen der Durchführung und Bodenordnung

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

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	68,7 ha -	100 %
davon:		
• Industriegebiet	2,3 ha -	3,3 %
• Gewerbegebiet	38,8 ha -	56,5 %
• Öffentliche Grünflächen	1,2 ha -	1,8 %
• Private Grünflächen	5,2 ha -	7,6 %
• Flächen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	13,5 ha -	19,6 %
• Verkehrsfläche	4,6 ha -	6,7 %
• Flächen f. d. Ver- und Entsorgung	3,1 ha -	4,5 %
• Flächen f. Bahnanlagen	0,03 ha -	0,0 %

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß

(§ 2 Abs. 1 BauGB) 11.10.1999

Unterrichtung und Erörterung

(§ 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) 16.08.1999 bis 10.09.1999

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 1 BauGB) 05.04.2001 bis 10.05.2001

Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB) 24.07.2001 bis 23.08.2001

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von Wolters Partner, Architekten BDA Stadtplaner, Coesfeld in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Hildesheim

Coesfeld, im März 2001

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Hildesheim, den 05.11.2001

Im Auftrage

(Kraaz)

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

Hildesheim, den

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor