



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BA/EN 307 "Glockensteinfeld-Ost"

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Allgemeines	2
1.1 Lage des Plangebiets	2
1.2 Vorhandene Nutzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2. Städtebauliche Zielsetzungen	2
3. Planinhalt	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3 Verkehrsflächen	4
3.4 Erschließung	5
3.5 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen	5
3.6 Anpflanzen von Bäumen	5
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.8 Werbeanlagen	6
4. Auswirkungen auf die Umwelt	7
4.2 Schalltechnisches Gutachten	8
4.3 Altlasten	8
4.4 Archäologie	8
5. Umweltbericht	8
6. Finanzielle Auswirkungen	9
7. Verfahren	9

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim. Es wird im Norden von der B1 begrenzt. Die östliche Grenze des Plangebiets befindet sich gegenüber der Wankelstraße und stellt eine Verlängerung der nordsüdlich verlaufenden Grenze der Auskrugung des Gemeindegebiets Einums dar. Die südliche Grenze des Plangebiets wird von einer südöstlich nach nordwestlich verlaufenden Flurstücksgrenze, die gleichzeitig die Grenze der Ortschaft Einum darstellt, gebildet. Der westliche Rand des Plangebiets wird durch die nordsüdlich verlaufende Grenze eines Flurstückes leicht östlich des Parkplatzes an der B1 gebildet. Zudem sind im Bereich der Kreuzung B1 und Wankelstraße Teilbereiche der Bundesstraße und der Wankelstraße in den Geltungsbereich aufgenommen, da sich hier die zukünftige Kreuzung mit Zufahrt zum Gewerbegebiet „Glockensteinfeld“ befinden wird.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden abgesehen von der vorhandenen Verkehrsfläche landwirtschaftlich als Acker genutzt. Südlich der B1 – parallel zu ihr verlaufend – befinden sich Leitungen der Energieversorgung Hildesheim (EVI) im Boden, die auch weiter in diesem Bereich verbleiben sollen. In der Nähe des östlichen Plangebietsrands befindet sich ein Graben. Nördlich der B1 liegt das Gewerbegebiet Wackenstedt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Besitz der Stadt Hildesheim, bis auf eine kleine Ecke im Einmündungsbereich Wankelstraße / B 1.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Hildesheim stellt den Bebauungsplan BA/EN 307 „Glockensteinfeld-Ost“ mit dem Ziel auf, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Plangebiet hat als Gewerbestandort aufgrund seiner Lagegunst in der Nähe des Kreuzungspunktes einer überörtlichen und einer überregionalen Verbindungsstraße eine große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Hildesheim. Zudem stellt es sozusagen eine Erweiterung des nördlich davon befindlichen Gewerbegebiets Wackenstedt dar.

In der Vergangenheit ist es aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von geeigneten gewerblichen Bauflächen zur Verlagerung von Betrieben und Arbeitsplätzen aus Hildesheim gekommen. Zudem konnten immer wieder neue Ansiedlungsinteressenten – vor allem mit Anforderungen an eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz und großflächige Grundstücke - nicht für den Standort Hildesheim gewonnen werden. Der Aufbau des Gewerbegebiets „Glockensteinfeld“ (mit dem ersten Bauabschnitt „Glockensteinfeld-Ost“) mit

einer leistungsfähigen inneren Erschließung trägt zur Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes im Stadtbereich bei. Zudem bieten sich diese Flächen an, um im östlichen Stadtgebiet eine Erweiterung des Angebotes an Gewerbegebietsflächen mit guter infrastruktureller Anbindung zu schaffen.

Konkret werden durch den Bebauungsplan BA/EN 307 „Glockensteinfeld-Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Auslagerungs- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Unternehmen geschaffen, um ggf. mit einer Betriebsverlagerung eine städtebaulich gewünschte Entflechtung im Stadtgebiet zu erreichen, ohne dass der Betriebsstandort Hildesheim aufgegeben werden muss. Gleichzeitig sollen Flächen für die potentielle Neuansiedlung, insbesondere großflächiger Betriebe mit hohen Anforderungen an eine optimale Verkehrsanbindung geschaffen werden. Gerade für solche Ansiedlungsinteressenten gibt es derzeit in der Stadt Hildesheim keine verfügbaren Flächen, da die verfügbaren Gewerbeflächen von ihrem Standortprofil her für die Anforderungen kleinerer bis mittlerer Betriebe geeignet sind, oder bei großflächigen Betriebsansiedlungen die Gebiete über keinen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrssystem verfügen.

Vor diesem Hintergrund reicht das derzeitige Gewerbeflächenangebot der Stadt Hildesheim nicht aus, die Wirtschaftsförderung im Bereich des gewerblichen Sektors aktiv betreiben zu können und insbesondere Betriebe mit hohen Standortanforderungen im Bereich der Verkehrsanbindung für den Wirtschaftsstandort Hildesheim zu gewinnen. Daher werden im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Hildesheim 2020“ Flächenpotentiale für Gewerbeflächen im Umfeld des Autobahnanschlusses Hildesheim als Vorzugsstandort für Betriebe mit starken Transportbeziehungen im Güterlastverkehr auf Straßen dargestellt. Dieser spezielle Flächenbedarf soll nun durch das neue Gewerbegebiet „Glockensteinfeld“ abgedeckt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend werden Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit Produktions- und Serviceleistungen der Betriebe stehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Mit diesem Ausschluss werden – entsprechend des Märktekonzepts - auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfasst, da in der näheren Umgebung keine Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten.

Aus demselben Grund werden im Industriegebiet, analog der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan BA 175, folgende Branchen von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an den Endverbraucher den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind ausgeschlossen:

- Nahrungsmittelbranche
- Textil- und Lederwarenbranche (Bekleidung, Schuhe)

Im Industriegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung , analog der Festsetzungen des Bebauungsplans BA 175, durch eine Kombination von Festsetzung der maximalen baulichen Höhe, Grundflächenzahl von 0,8 und Baumassenzahl von 10,00 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem Gewerbegebiet Glockensteinfeld-Ost entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Die Festsetzung der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen erfolgt, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet zu begrenzen. Die festgesetzte maximale Höhe von rd. 15 m entspricht auch den Festsetzungen in anderen Hildesheimer Gewerbegebieten.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Zufahrt zum Gewerbegebiet wird eine Baugrenze mit 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. An den inneren Erschließungsstraßen wird ein Abstand von 3 m gewählt. Dieser Abstandstreifen ist flächendeckend als private Grünfläche zu entwickeln. Hierdurch wird ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum erreicht. Zudem verhindert es das Entstehen von durchgehend versiegelten Flächen, die direkt an den Straßenraum angrenzen und für den Betrachter zusammen mit den Verkehrsflächen wie eine große versiegelte Fläche wirken. Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig, da bereits durch die Baufelder eine großzügige Bebaubarkeit gegeben ist und auch hier ein Heranrücken dieser Anlagen an den Straßenraum vermieden werden soll.

3.3 Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet „Glockensteinfeld“ wird über eine gegenüber der Wankelstraße befindliche Anbindung an die B1 erschlossen. Diese Erschließungsstraße (Planstraße A) hat eine Breite von 11,5 m inkl. einseitigem kombinierten Geh- und Radweg und Grünstreifen mit einer LKW- und einer PKW-Haltebucht sowie durch eine 6,5 m breite Fahrbahn. Von dieser Anbindung geht in Ostwest-Richtung die Haupteerschließungsstraße (Planstraße B) weiter, die einen Querschnitt von 14,5 m hat, der sich in Nordsüd-Richtung aus einem 1,5 m breiten Gehweg einem 2 m breiten begrünten Parkstreifen der 6,5 m breiten Fahrbahn, einem 2 m breiten begrünten Parkstreifen und einem 2,5 m breiten kombinierten Rad- und Gehweg zusammensetzt. Von dieser Haupteerschließungsstraße geht ein erst in Südost-Richtung verlaufender und dann nach Westen abknickender Stich ab mit einer Breite von 10,7 m inkl. eines 1,5 m breiten einseitigen Gehweges, eines 2 m breiten begrünten Parkstreifens und der 6,5 m breiten Fahrbahn.

Im Straßenraum werden öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen des Gebietes errichtet. Private Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf privaten Grundstücken herzustellen.

Es ist momentan nicht geplant das Gebiet in den Stadtbusverkehr einzubinden.

Entlang der Haupteerschließungsstraße wird ein kombinierter Fuß- und Radweg entstehen. Auf der Nebenstraße wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Zudem wird ein gesonderter im Bereich der Wendehammer an der westlichen Grenze des Plangebiets nahezu parallel zu dieser von Süd nach Nord verlaufender Fuß- und Radweg mit einer 5 m breiten Verkehrsfläche entstehen.

Der Bereich der Kreuzung Wankelstraße/Bundesstraße muss ausgebaut werden, da hier zusätzliche Rechtsabbiegespuren notwendig sind und sich somit die Verkehrsfläche vergrößert. Daher wird hier ein Teilbereich des Bebauungsplans BA 175 überdeckt und überplant.

3.4 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI), die das Gebiet neu erschließt. Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser liegen in den neu geplanten Straßenräumen. Zur Sicherung eines evtl. notwendigen neuen Kanals ist im Bereich der bestehenden Leitungen der EVI südlich der Bundesstraße parallel zu dieser in dem 10 m breiten Grünstreifen ein Leitungsrecht zugunsten der EVI und der Stadt Hildesheim im Bebauungsplan festgesetzt.

Wegen der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Bodenschichten ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet kaum möglich. Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist daher erforderlich und aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Hildesheim vorgeschrieben. Außerhalb des Plangebiets wird in der Nähe der Kreuzung der Autobahn A7 und der B1 die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zur Regelung des Abflusses des anfallenden Regenwassers notwendig und kann auch bereits jetzt schon hergestellt werden.

Für das Gewerbegebiet ist eine Trafo- sowie eine Gasdruckregelstation notwendig. Hierfür wird zentral im Plangebiet eine entsprechende Fläche festgesetzt.

3.5 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen

An der nördlichen Grenze des Plangebiets südlich der B1 wird ein 10 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier befinden sich zum einen diverse Leitungen, zum anderen ist aufgrund der Anbauverbotszone an der Bundesstraße eine Bebauung ohnehin nicht möglich. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die vorwiegend insbesondere im östlichen Bereich dem Sichtschutz und der Eingliederung des Plangebiets in die Landschaft dienen sollen. Hier ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Pflanzliste findet sich im Grünordnungsplan.

3.6 Anpflanzen von Bäumen

Im Straßenraum ist im Bereich der Parkflächen eine Durchgrünung mit Bäumen vorgesehen, um insbesondere entlang der Hauptstraße einen Allee-Charakter auszubilden. Entlang der Nebenstraße ist nur eine einseitige Bepflanzung mit Bäumen im Bereich des Parkstreifens vorgesehen. Hierdurch wird eine stadtgestalterisch wünschenswerte und kleinklimatisch positive Durchgrünung und Definition des Gebietes erreicht.

Um auch über die Verkehrsflächen hinaus eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume

müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden Bäume sind auf die insgesamt auf dem Grundstück zu pflanzenden anrechenbar.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im Zusammenhang mit besonderem Biotop- und Artenschutz folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist dauerhaft landwirtschaftlich extensiv zu bewirtschaften, mit dem Ziel, sie als Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum speziell für den Feldhamster aufzuwerten und dauerhaft als solchen zu erhalten.
- b) Die in den Geltungsbereichen C und D liegenden Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind als mesophiles Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Konkretisierung dieser Festsetzungen ist in dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan enthalten.

3.8 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan Glockensteinfeld-Ost stellt den ersten von 2 Bauabschnitten dar, die gemeinsam das Gewerbegebiet „Glockensteinfeld“ bilden sollen. Dieses Gewerbegebiet liegt einerseits an der Kreuzung zweier Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung und erhebt sich andererseits gleichzeitig sozusagen aus der freien Feldflur d.h. es ist von drei Seiten her nicht von einem geschlossenen Siedlungszusammenhang umgeben und grenzt an die Hildesheimer Bördelandschaft. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Werbeanlagen im entstehenden Gewerbegebiet ist zu begrenzen.

Zudem soll das Gewerbegebiet nicht dem Kommerz dienen, sondern beispielsweise der Ansiedlung moderner produzierender Betriebe oder Betriebe der Logistikbranche. Um das Image des Gebietes nicht durch z.B. Großflächenwerbetafeln für Konsumprodukte zu beeinträchtigen sollen auch im Gewerbegebiet selbst Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein.

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

Im Hinblick auf das Ortsbild sind freistehende Werbeanlagen nur ab einem Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen zulässig und sie dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbeanlagen darf maximal 8 m² groß sein. Zudem sind Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sowie innerhalb der Pflanzgebots- sowie öffentlichen Grünflächen unzulässig.

Eine Sammelwerbeanlage soll im mittleren Bereich der Planstraße A im Zusammenhang mit einer LKW-Haltebucht errichtet werden. Die Hinweisfläche für den einzelnen Gewerbetreibenden im Rahmen der Sammelwerbeanlage darf hierbei 1,0 m² und die Gesamtgröße der Ansichtsfläche der Sammelwerbeanlage 28 m² nicht überschreiten. Insgesamt darf die Sammelwerbeanlage eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen sollen eine massive Wirkung der Gestaltung der Werbeanlagen in der Gesamtanlage zurücknehmen, ohne dass sie ihre leitende Wirkung zu den Gewerbebetrieben verfehlen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Grünordnungsplanung

Die Realisierung des Bebauungsplans greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden.

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bestand kartiert und Vorschläge zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft macht.

Die aufgrund der Bestandserhebung und Bilanzierung im Grünordnungsplan ermittelten notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen im Wesentlichen außerhalb des Plangebiets realisiert werden. Ein Teil des Ausgleiches wird durch den am östlichen Rand des Plangebiets befindlichen Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geschaffen. Außerhalb des Plangebiets werden folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

- Auf zwei ca. 1 km voneinander entfernten Flurstücken am Gallberg sowie am Gallbergstieg (1,7 ha sowie 7,3 ha), die überwiegend ackerbaulich genutzt werden soll mesophiles Grünland mit Randstrukturen entwickelt werden. Erreicht werden soll dies durch die Durchführung einer extensiven Beweidung.
- Die im Geltungsbereich B am Sorsumer Weg liegende Fläche soll der Schaffung eines für den Feldhamster idealen Lebensraums dienen. Hierzu ist eine entsprechende dauerhafte ackerbauliche Bewirtschaftung notwendig. Im Plangebiet vorgefundene Hamster sollen vor Durchführung der Baumaßnahme hierhin umgesiedelt werden.

Zur Vermeidung von Gelegeverlusten bodenbrütender Vögel muss das Baufeld außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit eingerichtet werden.

Durch den Zuschnitt des Plangebietes im Osten wird die Verlegung eines temporär Wasser führenden Grabens an den Rand der Eingrünung erforderlich. Hier soll der neue Graben mit 3 Meter Breite, innerhalb eines 5-Meter-Bereiches leicht verschwenkend geführt werden. Das notwendige wasserrechtliche Plangenehmigungsverfahren hierzu ist bereits abgeschlossen und die Genehmigung zur Verlegung des Grabens wurde am 19.10.2007 von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hildesheim erteilt.

Nähere Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zu den Ausgleichsmaßnahmen finden sich im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan.

4.2 Schalltechnisches Gutachten

Der TÜV Nord Umweltschutz hat in seinem Gutachten zum Bebauungsplan EN 307 die vorhandene Lärmbelastung und die durch ein Gewerbegebiet zusätzlich auftretende Schallimmission in dem Gebiet dargestellt und dessen Auswirkung auf umgebende Nutzungen ermittelt. Daraus ergibt sich, dass die im Bauleitplanverfahren zu beachtenden Orientierungswerte eingehalten werden, wenn flächenbezogene Schallleistungspegel von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden. Daher werden diese flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt.

Die Tageszeit bezieht sich auf einen Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen vorgenommen werden, bedürfen aber des Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Einzelbauwerk, das momentan als Wohngebäude genutzt wird. Das Grundstück wurde bereits von der Stadt Hildesheim erworben. Aufgrund der voraussichtlich begrenzten Dauer des Fortbestehens der Wohnnutzung ist es nicht angebracht spezielle Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, insbesondere in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Nähe zur Autobahn.

4.3 Altlasten

In der Kartierung der Stadt Hildesheim sind keine Altlastenverdachtsflächen in diesem Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist maximal mit chemischen Rückständen aus Weizen- und Rübenanbau zu rechnen.

4.4 Archäologie

Aus dem näheren Umfeld des Plangebiets sind archäologische Bodenfunde bekannt. Darunter eine Siedlung aus vorrömischer Eisenzeit, deren Spuren ca. 400 m südöstlich des Plangebiets dokumentiert werden konnten. Die Ausdehnung kann u.U. bis in das Plangebiet hineinreichen. Ferner weist die Flurbezeichnung „Auf dem Kirchhof“ westlich des Plangebiets auf einen Bestattungsplatz unbekannter Zeit hin. Archäologische Bodenfunde sind im Rahmen von durchgeführten Suchschnitten durch das Bebauungsplangebiet bereits punktuell nachgewiesen und darüber hinaus auch in den übrigen Bereichen sehr wahrscheinlich. Daher ist vor Erfolgen der Baumaßnahmen die wissenschaftliche Sicherung und Dokumentation archäologischer Bodenfunde zu gewährleisten. Das bedeutet auch Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist gemäß § 2 a BauGB in der Begründung im Kapitel „Umweltbericht“ darzulegen.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und dieser als Anlage 1 beigelegt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Entwicklung des Gewerbegebiets einhergehenden Kosten, die sich aus Kosten für den Grunderwerb, Planungskosten und Aufwendungen für notwendige Gutachten, Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für naturschutzrechtlichen Ausgleich zusammensetzen, trägt die Stadt Hildesheim.

Durch den Verkauf der Gewerbeflächen an neue Nutzer soll dieser Betrag weitestgehend refinanziert werden.

7. Verfahren

Im Verlauf der Beteiligungsverfahren gem. § 3 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise haben Eingang in den Bebauungsplan und seine Begründung bzw. den Umweltbericht gefunden.

Im Rahmen der Beteiligung der Verbände gem. § 29 BNatSchG und §§ 60 ff NNatG ist eine Stellungnahme eingegangen, die eine Abwägung i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich macht.

In der Zeit vom 04.12.2007 bis 03.01.2008 hat der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens der Bürger wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Seitens der Behörden vorgebrachte Anregungen z. B. zur Darstellung der Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG sind in die Planung eingegangen.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	27.06.2007
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	14.05.2007 - 13.06.2007
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	16.07.2007 - 10.08.2007
Beteiligung der Verbände	25.09.2007 - 20.10.2007
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	04.12.2007 - 09.01.2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	04.12.2007 - 03.01.2008

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

Hildesheim, den 01.02.2008

Im Auftrag

gez. Warnecke

.....
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 03.03.2008 diese Begründung zum Bebauungsplan BA/EN 307 „Glockensteinfeld-Ost“ beschlossen.

Hildesheim, den 04.03.2008

gez. Machens

..... (L.S.)
(Machens)
Oberbürgermeister