

Bebauungsplan HN 135

„Tofrek Barracks“

Bebauungsplanbegründung
Stadt Hildesheim

Inhalt

1.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
2.	Grundlagen und Gebietsabgrenzung	2
2.1	Plangebiet	2
2.2	Raumordnung und Landesplanung,	2
2.3	Bebauungsplan	3
3.	Lage, Umgebung und Zustand	4
3.1	Lage und Umgebung des Plangebietes	4
3.2	Zustand des Plangebietes	5
3.3	Zustand von Natur und Landschaft	6
3.4	Schalltechnisches Gutachten	9
4.	Städtebauliches Konzept	11
4.1	Entwicklungsziele für den Norden Hildesheims	11
4.2	Zielvorstellungen für das Plangebiet	13
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.1.1	Gewerbegebiete	14
5.1.2	Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.2.1	Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse	15
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.2.3	Bauverbotszone	17
5.3	Verkehr	17
5.3.1	Erschließungssystem	17
5.3.2	Straßenverkehrsflächen	17
5.3.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
5.3.4	Ruhender Verkehr	18
5.4	Grün- und Freiflächen	19
5.4.1	Öffentliche Grünflächen	19
5.4.2	Private Grünflächen	20
6.	Ver- und Entsorgung	20
7.	Umweltschützende Belange	21
7.1	Natur und Landschaft	21
7.1.1	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	22
7.1.2	Einzelstandorte zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	22
7.1.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	23
7.2	Immissionssituation	24
7.3	Altlasten	25
8.	Denkmalschutz	26
9.	Örtliche Bauvorschriften	27
9.1	Werbeanlagen	28
9.2	Einfriedungen	28
10.	Städtebauliche Werte/Flächenbilanz	29
11.	Verfahren	29

Begründung zum Bebauungsplan HN 135

„Tofrek Barracks“

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 135 „Tofrek Barracks“ sollen die bebauten Flächen des ehemaligen Militärgeländes, die beinahe den gesamten Gebäudekomplex der ehemaligen britischen Kaserne im Westen umfassen, unter Berücksichtigung der gegebenen Raumstruktur und der vorhandenen parkartig durchgrünt Bereiche einer städtebaulich vertretbaren gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Dazu sind

- Entwicklungsmöglichkeiten im baulichen Zusammenhang der denkmalgeschützten Kasernenanlage zu schaffen,
- die im Rahmen der Umnutzung notwendigen Stellplatzflächen zu garantieren,
- die erforderlichen öffentlichen Stellplatzflächen planungsrechtlich zu sichern und
- die gewerblichen Nutzungen des Gebietes mit den angrenzenden Flächennutzungen in Einklang zu bringen.

2. Grundlagen und Gebietsabgrenzung

2.1 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt

- durch die Grenzen des ehemaligen Militärflugplatzes und heutigen Gewerbegebietes „Lerchenkamp Nord“ einschließlich seiner in ihm enthaltenen Grünflächen im Norden, das durch den Bebauungsplan Nr. 145 „Lerchenkamp-Nord“ planungsrechtlich gesichert wird,
- im Westen durch die Bundesstraße B 6 und das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Hafen Ost“ - planungsrechtlich gesichert durch den Bebauungsplan HN 144 A,
- im Süden durch die Nordgrenze der Straße „Lerchenkamp“,
- im Osten durch die Ostgrenze der „Gropiusstraße“, an die sich weiter östlich das Gewerbegebiet „Lerchenkamp-Nord“ (Bebauungsplan HN 145) anschließt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 135 „Tofrek Barracks“ umfaßt eine Fläche von ca. 16 ha.

2.2 Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

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 135 „Tofrek Barracks“ liegt innerhalb des Änderungsbereiches der 40. Flächennutzungsplanänderung.

Hiernach sind das Plangebiet HN 135 „Tofrek Barracks“ und die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ und die nördlich angrenzende Fläche als „Grünfläche“ dargestellt, an die sich weiter nördlich eine „Fläche für den Luftverkehr“ mit der Zweckbestimmung „Landeplatz“ anschließt. Im westlichen Plangebiet schließt eine „Grünfläche“ das Gebiet ab. Angrenzend folgt zunächst die „Hauptverkehrsstraße“ Bundesstraße B 6 und weiter westlich das Industriegebiet „Hildesheimer Hafen“. Der südlich angrenzende „Lerchenkamp“ ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Bebauungsplan HN 135 „Tofrek Barracks“ 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. Damit entspricht auch der aus diesem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan diesen Zielen.

2.3 Bebauungsplan

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 nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan HN 135 „Tofrek Barracks“ die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

Durch den Bebauungsplan HN 135 „Tofrek Barracks“ wird die Bebauung nicht über die bisherige Siedlungsentwicklung hinausgeführt. Angestrebt ist eine Bestandsüberplanung zur planungsrechtlichen Absicherung der angestrebten Umnutzung der ehemaligen Kasernenanlage. Das Plangebiet ist im planungsrechtlichen Sinne dem unbeplanten Innenbereich gem § 34 BauGB zuzuordnen. Bezüglich der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft stellt das BauGB seit dem 1.1.1998 klar: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ (§ 1 a Abs. 3 BauGB)

Zur vertieften Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft wurde dennoch eine intensive Bestandserhebung des Zustandes von Natur und Landschaft durchgeführt (s. Teil 1 des Grünordnungsplan zum Bebauungsplan HN 145 „Gewerbegebiet Nord“, Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Hannover 1996). Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurde im Bebauungsplan entsprechend dieser Bestandsaufnahme der Zustand von Natur und Landschaft besonders berücksichtigt.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen des Plangebietes aus angrenzenden Nutzungen sind zur Abschätzung des Umnutzungsspielraums und zur Abwägung umweltschützender Belange schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. (s. „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. HN 135 Tofrek Barracks“, Bonk/Maire/Hoppmann, Hannover Dezember 1997)

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen zu sichern (hier: Ensembleschutz nach § 3 NDSchG), werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus auch Festsetzungen gem. § 9 Abs.

4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als „Örtliche Bauvorschrift“ getroffen.

3. Lage, Umgebung und Zustand des Plangebietes

3. 1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet HN 135 „Tofrek Barracks“ ist Bestandteil der in den 20er und 30er Jahren entstandenen Kasernenanlage, die etwa 3 km nördlich des Stadtzentrums am nördlichen Ortsrand von Hildesheim liegt. Es umfaßt den gesamten Verwaltungs- und Unterkunftsbereich der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ der britischen Rheinarmee sowie die angrenzenden Freiflächen.

Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Bundesstraße B 6 und umfaßt hier den westlichen Teil eines sich entlang der Bundesstraße B 6 erstreckenden, stellenweise bis zu 40 m tiefen Waldstückes, an das nördlich eine dem ehemaligen Offizierskasino zugeordnete Parkanlage anschließt. Über die Bundesstraße B 6 hinaus liegt westlich angrenzend das Industrie- und Gewerbegebiet Hafen, das überwiegend mit hafenbezogenen Industriebetrieben belegt ist.

Südlich der Straße „Lerchenkamp“ erstrecken sich große Kleingartenflächen, in die Gemeinbedarfsflächen und eine kleine Gewerbegebietsfläche eingelagert sind.

Im Nordosten und Osten grenzen die Hallenbauten der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ an das Plangebiet an. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist von parkartigem Großbaumbestand durchzogen, der weit über den engeren Bereich der Bebauung hinaus raumprägende Wirkung aufweist. Im Westen geht der Baumbestand in das erwähnte fast geschlossene Waldstück entlang der Bundesstraße B 6 über.

Nördlich schließt sich eine durch den Bebauungsplan Nr. 145 „Lerchenkamp Nord“ planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche an, die neben der Sicherung des dort vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes der Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet HN 145 dient. Nordöstlich daran grenzt das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes mit Start- und Landebahn 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.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt beinahe den gesamten Gebäudekomplex der ehemaligen „Tofrek-Barracks“. Bei den Gebäuden handelt es sich um die überwiegend II-geschossigen mit hoch aufragenden Satteldächern errichtete Unterkunftsbereiche und die dazugehörigen Versorgungseinrichtungen (Verwaltung, Kasinos, Kantine etc.). Kleinere Gebäude gehörten zum technischen Bereich der Kaserne (Unterstände, Garagen). Alle Gebäude werden zur Zeit vermarktet und sind teilweise schon zu Büro- und kleingewerblichen Nutzungen umgenutzt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes liegt der ehemalige Sportplatz der Kasernenanlage, der zur Zeit eine städtische Grünfläche ist, für die ein Nutzungsvertrag für eine Vereinssportnutzung abgeschlossen wurde.

Im Süden umfaßt das Plangebiet einen Teilabschnitt der Hauptverkehrsstraße „Lerchenkamp“. Die Verkehrserschließung des ehemaligen Kasernengeländes erfolgte ausschließlich über den „Lerchenkamp“. Die Eingänge waren auf zwei Haupttore im Westen für die „Tofrek-Barracks“ und im Osten für die „Dr. Julius-Schöps-Kaserne“ beschränkt. Das westliche Einfahrtstor ist Bestandteil des Plangebietes. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur hoch verkehrsbelasteten Kreuzung „B 6/B 1/Lerchenkamp“ wurde die westliche Einfahrt inzwischen zugunsten einer ca. 100 m weiter östlich gelegenen neuen Haupteinfahrt aufgegeben, um an der Kreuzung genügend Rückstauf Flächen zu erhalten.

Das kleinmaschig im rechtwinkligen Raster das südliche Kasernengelände durchziehende innere Erschließungssystem umfaßt im Plangebiet ungefähr eine Erschließungstiefe von 90 m. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind auf einer durchschnittlichen Breite von 8 Metern asphaltiert und weisen im westlichen Plangebiet keine Aufteilung zwischen Fahrbahn und Gehwegen auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils im Besitz des Bundesvermögensamtes. Zur Zeit erfolgt ein kontinuierlicher Verkauf und die Übertragung von Einzelgrundstücken an Privatpersonen und an die Stadt Hildesheim.

3.3 Zustand von Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wurde im Rahmen einer „Umweltverträglichkeitsstudie zur Gewerbeentwicklung Hildesheim Nord“ (Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, 1994) und im Rahmen des Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan HN 145 (Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, 1996) detailliert erhoben. Da der Bebauungsplan sehr intensiv auf die Belange von Natur und Landschaft eingeht (s. Ziffer 5.4 ff und 7.1 ff.), wird im Folgenden die entsprechende

Bestandsanalyse und -bewertung von Natur und Landschaft durch das Fachgutachten
wiedergegeben:

Arten und Biotope

„Für die (im Plangebiet vorfindlichen, Anm. d. Verf.) schmalen Waldgehölze ohne Waldcharakter ist aufgrund ihres Struktureichtums, der vernetzenden Funktion und der gegebenen Entwicklungsfähigkeit noch eine mittlere bis hohe Bedeutung gegeben. Für die Einzelgehölze der parkartigen ehemaligen Kasernen wird die Bewertung von der Ersetzbarkeit bestimmt. Der ursprüngliche Baumbestand auf dem Gelände ist bei einem Alter von mehr als 50 Jahren nur langfristig ersetzbar. Dies betrifft Einzelgehölze ab der Altersstrukturstufe III und aufwärts. Später nachgepflanzte Gehölze der Strukturstufe II können innerhalb von 15 - 50 Jahren als ersetzbar gelten. Neuangepflanzte Gehölze (überwiegend Strukturstufe I/ I-II) können innerhalb von 15 Jahren ersetzt werden. Der Wurzelraum der Gehölze, der näherungsweise über den Durchmesser der Krone bestimmt werden kann, ist gegen Eingriff in die Flächennutzung, wie Verdichtung durch Befahren oder Versiegelung empfindlich. Insbesondere bei älteren Bäumen können solche Eingriffe zu schweren Schäden bis hin zum Absterben führen. Die Grünflächen in diesem Bereich sind nicht oder kaum gepflegt. Sie weisen trotzdem größtenteils eine meist nur geringe Bedeutung für Arten und Biotope auf.“

Stadt und Landschaftsbild

"Wald-Park" entlang der B 6:

„Der Bereich des parallel zur B 6 verlaufenden Waldstreifens mit den daran angrenzenden parkartigen Teilflächen am ehemaligen Offizierskasino sowie am Wohnhaus des Standortkommandanten bilden eine Einheit. Der "Wald-Park" bildet die westliche Begrenzung des Bearbeitungsgebietes. Er wird durch die randlichen, naturnahen Gehölzbestände bestimmt und zugleich nach außen hin abgegrenzt. Die beiden Parkflächen sind nach außen hin klar begrenzt. Mit ihrem "introvertierten" Charakter können sie als halböffentliche Freifläche charakterisiert werden. Der "Wald-Park" im dazwischen liegenden Bereich öffnet sich zu den Gebäuden der ehemaligen Kasernen.

Ausstattung "Casinopark" : Casinogebäude mit Veranda, "grünes Zimmer", Wasserbecken, Tennisanlage, separate Wiese, Baumkulisse, Einzelbäume; Ausstattung der Kommandantenvilla: Wohnhaus mit Veranda, kleinem Zier- und Obstgarten, Wiese, Baumkulisse.

Ehemalige Tofrek-Barracks, Wohnbereich

Hauptbestandteile sind der Eingangsbereich mit Checkpoint, der Sportplatz sowie zwei Komplexe mit Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden. Die Freiräume sind bestimmt durch die rasterförmige Erschließung der Anlage und den einerseits platzartigen, in anderen Teilen

parkartigen Charakter, der durch die Gebäudestellung sowie den bedeutenden Bestand an alten, prägenden Großbäumen bedingt ist. Derartige Großbaumbestände finden sich gewöhnlich weder in Wohn- noch in Gewerbegebieten. Prägende Situationen sind:

- *Sichtachsen: entlang des Wegerasters (hohe Bedeutung)*
- *Eingangsbereich: architektonisch bestimmt, von Gebäuden begrenzter repräsentativer Platz (sehr hohe Bedeutung),*
- *Sportplatz mit Randbepflanzung: bildet das räumliche Zentrum der ehem. Tofrek-Barracks; durch Thuyahecke, Allee (Kugelahorn) und weitere repräsentative Pflanzungen umgrenzt und abgeschirmt; Übergänge zum Eingangsbereich sowie zum Vorplatz des ehemaligen Towergebäudes; Sichtachsen (sehr hohe Bedeutung);*
- *Westlicher Wohntrakt: 5 Wohnhäuser, ergänzt durch das Offizierskasino, sind um einen langgestreckten Platz (Kasinovorplatz, Rasenfläche mit Gehölzgruppen) angeordnet und begrenzen diesen (Hohe Bedeutung);*
- *Östlicher Wohntrakt: Die 6 Wohnhäuser sind in drei Gruppen nord-südlich ausgerichtet; ergänzt durch Nebengebäude entstehen dazwischen zwei durch Gebäude und alten Baumbestand geprägte und begrenzte, platzartig geschlossen wirkende Grünflächen (hohe bis sehr hohe Bedeutung);*
- *Nebengebäude: Gestalterisch prägende Bereiche ergeben sich am Ehrenmal mit der angrenzenden Innenhofsituation im Bereich des ehemaligen Kindergartens (sehr hohe Bedeutung), durch die gehölzreiche Parkanlage am ehemaligen Unteroffizierskasino (hohe Bedeutung) sowie durch die Gestaltung der Vorplätze des ehemaligen Towers und des Offizierskasinos (hohe bis sehr hohe Bedeutung). Geringe Bedeutung hat der Randbereich zum „Lerchenkamp“ sowie zum östlich angrenzenden technischen Bereich.“*

Boden

„Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist der oberflächlich anstehende Lößlehm, der im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Mächtigkeit zwischen 1,5 und 2 m aufweist. Im westlichen Teil treten deutlich mächtigere kolluviale Schluffablagerungen auf.“

„Generell sind die anzutreffenden Böden weder aus regionaler Sicht als seltene Böden anzusprechen, noch weisen sie eine besondere Bedeutung als Standortfaktor hinsichtlich eines Biotopentwicklungspotentials auf. Die Empfindlichkeit der Böden hinsichtlich dieser Funktionen ist daher insgesamt als gering einzustufen.“

„Die Speicher- und Filterfunktion ist für alle Böden angesichts der Mächtigkeit der anstehenden Lößschichten hoch. Bedingt durch die bebauungsbedingten Veränderungen der Bodenstruktur und -zusammensetzung wird den Böden im Bereich des Kasernengeländes eine mittlere Speicher- und Filterfunktion zugewiesen.“

Grund- und Oberflächenwasser

„Die Grundwasserflurstände im Untersuchungsraum sind i.d.R. größer als 5 m bei hohem Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden mächtigen Schluffböden.“

„Im Untersuchungsraum ist die Grundwasserneubildungsrate für die unversiegelten Bereiche aufgrund der hohen Speicherfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser relativ gering. Sie liegt zwischen 50 und 100 mm/Jahr. Angesichts der sehr guten Filterwirkung der Grundwasserüberdeckung ist gleichzeitig von einer guten Qualität des Grundwassers auszugehen. Für den bebauten südlichen Teil des Gebietes ist in Abhängigkeit von den Versiegelungsgraden und dem Kanalisationsanschluß der Dach- und Verkehrsflächen überwiegend von einer geringen bis sehr geringen Leistungsfähigkeit auszugehen. Hiervon ausgenommen sind einige größere zusammenhängende Grünflächen, für die noch von einer mittleren Leistungsfähigkeit auszugehen ist.“

„Das Retentionsvermögen im Untersuchungsraum ist aufgrund der hohen Wasserkapazität der Böden bei geringer Reliefausprägung überwiegend hoch bis sehr hoch. Dies gilt auch für die größeren unversiegelten Grünflächen auf dem früheren Kasernengelände sowie für kleinere unversiegelte Flächen, soweit sie einen guten Bestand an retentionsfördernden großen Gehölzen aufweisen. Demgegenüber ist das Retentionsvermögen auf kleineren gehölzlosen Grünflächen, sowie in Bereichen mit befestigten Oberflächen deutlich reduziert. Versiegelte Flächen weisen keine relevante Retentionsfunktion auf.“

Klima/Luft

„Durch die Größe bzw. das Alter des Baumbestandes werden deutlich positive Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse am Standort bewirkt, obwohl diese Effekte nicht wesentlich über den Standort hinaus in dessen Umgebung wirken. Insbesondere die Bäume der Altersklasse II und darüber wirken sich sowohl hinsichtlich der Staubfilterung als auch im Hinblick auf Minderung von Extremwerten der Luftfeuchte und -temperatur günstig aus und haben eine hohe Bedeutung für den Ausgleich klimatischer Extremwerte am Standort. Dies insbesondere dann, wenn durch Verschattung von Gebäuden oder versiegelten Flächen Aufheizung vermindert wird. Dies ist in erheblichem Maße der Fall, da der Baumbestand in Form von Alleen vielfach entlang der Straße angesiedelt ist, dieser aber auch zur Beschattung der Gebäude beiträgt. Die Bäume der jüngeren Altersstufen und die vorhandenen Strauchpflanzungen sowie die rasenartigen Grünflächen weisen demgegenüber lediglich eine mittlere bis geringe Bedeutung für den Ausgleich klimatischer Extremwerte auf, da hier die Minderungseffekte in geringerem Umfang auftreten und insbesondere die Verschattung aufheizender Flächen nicht relevant ist.“

3.4 Schalltechnische Untersuchungen

Das Plangebiet wird durch für Lärmemissionen erheblich verantwortliche Flächennutzungen umgeben:

- das nördliche und östlich angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet Lerchenkamp Nord, in dem die zu berücksichtigenden Schallemissionen mit planungsrechtlicher Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Industriegebiet von 65/55 dB (A)/m² (Tag/Nacht) und im Gewerbegebiet von 60/45 dB (A)/m² (Tag/Nacht) eingeschränkt sind,
- die Gewerbeflächen am Hafen, die im Bebauungsplan Nr. 144 auf verschiedene Teilflächen unterteilt unterschiedliche Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln enthalten,
- die Verkehrsflächen des Sonderlandeplatzes im Norden des Plangebietes
- und die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 6 am westlichen Rand des Plangebietes und des „Lerchenkamps“ am südlichen Rand des Plangebietes.

Für die Emissionen der vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebiete wurden die planungsrechtlich festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel den jeweiligen Bereichen zugeordnet und für die Immissionen aus den angrenzenden Verkehrswegen wurden die Daten der Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen bzw. aus Verkehrserhebungen für die untergeordneten Straßen nach Angaben des Landkreises errechnet (s. Schalltechnisches Gutachten, a.a.O., S. 6). Für die Emissionen des Sonderlandeplatzes wurde der Prognosefall Flugverkehr Sonntags zugrunde gelegt. Die schalltechnischen Untersuchungen kommen u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Bezüglich der Gewerbeimmissionen

„Allgemein kann (...) gesagt werden, daß bei einer Gebietsausweisung als Gewerbegebiet sowohl durch externe Quellen (aus Gewerbeemissionen, Anm. d. Verf.) als auch durch die möglichen internen Quellen der anzuwendende Immissionsrichtwert von 65 dB(A) für die Tageszeit bzw. 50 dB(A) für die Nachtzeit i.d.R. eingehalten wird.“

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen

„Bei energetischer Addition der Verkehrslärmemissionen (tags Anm. d. Verf.), der angrenzenden Verkehrswege sowie der Immissionen des Landeplatzes ergibt sich, daß in den bebauten Gebieten die Immissionen etwa zwischen 55 und 65 dB(A) liegen. Bei Anwendung der Toleranzgrenze von 69 dB(A) für Gewerbegebiete tagsüber entsprechend dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung wären im gesamten Bereich die Kriterien für Geräuschimmissionen aus Verkehrswegen eingehalten. (...) Der Orientierungswert für Verkehrsgeräuschimmissionen von 55 dB (A) für Gewerbegebiete nachts wird in allen Bereichen bis auf die Bebauungsseite, die direkt an die Bundesstraße B 6 angrenzt, eingehalten.“

Das Gutachten faßt zusammen:

„Bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet bestehen gegen mögliche Nutzungen gegenüber gewerblichen Immissionen aus den angrenzenden Bereichen keine Bedenken. (...) Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen ist aus den Anlagen zu ersehen, daß gegen eine Ausweisung als

Gewerbegebiet Bedenken nicht bestehen, dies gilt sowohl für die Fluglärmimmissionen als auch die übrigen Verkehrsgerschäusimmissionen, speziell von der angrenzenden B 6. (...) Eine intensive Wohnnutzung speziell in den westlichen Bereichen sollte vermieden werden, da hier die jeweils anzuwendenden Beurteilungswerte zum Teil voll ausgeschöpft werden und daher bei der Summation der unterschiedlichen Immissionen Anhaltspunkte dafür bestehen, daß hier schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind.“

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 Lerchenkampes 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 135 „Tofrek Barracks“ Teil dieser Gesamtkonzeption ist, ist für den Bebauungsplan auch zu beachten, ob sich hieraus planerisch zu berücksichtigende Bindungen ergeben. Aufgrund der vorgenannten Untersuchungen sind solche Bindungen aus verkehrlicher Sicht oder unter dem Aspekt von Natur und Landschaft auszuschließen:

- Verkehrlich wird das Plangebiet HN 135 „Tofrek Barracks“ einen eigenständigen Bereich darstellen, dessen interne und externe Verkehrserschließung keine Erschließungsfunktion für angrenzende oder 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 135 „Tofrek Barracks“ Ersatzflächen bzw. -maßnahmen für andere Baugebiete zu berücksichtigen seien.

Unter anderen städtebaulichen Gesichtspunkten ergeben sich allerdings zu beachtende Rückwirkungen für das Plangebiet HN 135 „Tofrek Barracks“. Zur Unterstützung der gutachterlichen Begründungszusammenhänge wurden weitere Untersuchungen beauftragt. Das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Tofrek-Barracks der Stadt Hildesheim“ Hannover 1997 konkretisiert die Annahmen bisheriger schalltechnischer Untersuchungen (s.o.). 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 Drispengstedt) sind die gewerblichen Nutzungen südlich des Landeplatzes hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften einzuschränken.

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 als „Gewerbepark“ zu entwickeln. Während üblicherweise bei „Gewerbepark“-Planungen die Freiraumausstattung lediglich vorbereitet und planerisch abgesichert werden kann und der erwünschte Effekt sich frühestens

nach einem Jahrzehnt einstellt, entspricht die Ausgangssituation in großen Teilen des Plangebietes bereits dem anzustrebenden Endzustand.

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten, der Qualität der Bausubstanz und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes - Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDenkmalSchG - wird der vorhandene Gebäudebestand der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ erhalten und im Rahmen eines dem Gebäudebestand entsprechend eingeschränkten gewerblichen Nutzungsspektrums entwickelt und weitergenutzt werden. Weitergehende und weniger eingeschränkte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit bieten sich für die ehemaligen technischen Bereiche der Kasernenanlage und für die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 145 „Lerchenkamp Nord“ überplanten Flächen an.

Im Bebauungsplangebiet ist über die Entwicklung der Gebäudenutzung hinaus zur Qualitätssicherung der Freiraumausstattung die Absicherung des prägenden Grün- und Freiflächenanteils erforderlich. Im Plangebiet werden daher alle erhaltenswerten Freiräume und Großbaumbestände, die eine sowohl funktionale als auch stadtgestalterisch wirksame Vernetzung bewirken und das Plangebiet in seinem Inneren räumlich gliedern, als zu erhalten festgesetzt, .

Die Erschließung des Plangebietes über die schon erneuerte Anbindung an den „Lerchenkamp“ wird bestätigt. Durch das sich von dieser Hapterschließung entwickelnde Binnenerschließungssystem sollen die vorhandenen Erschließungsanlagen ebenso wie die vorhandenen Gebäude weitergenutzt werden können. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die bestehende rasterförmige Erschließung. Eine Vernetzung mit den östlich angrenzenden Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 145 „Lerchenkamp Nord“ ist möglich.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiete

Das Plangebiet mit den Gebäuden der ehemaligen „Tofrek-Barracks“ wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen und den Rahmenbedingungen für eine planungsrechtlich zulässige Baugebietsentwicklung in der Nachbarschaft zu Sonderlandeplatz, Industriegebiet Hafen, Gewerbe- und Industriegebiet Nord, Hauptverkehrsstraße B 6 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten

Für Beschränkungen der nach den § 8 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 der schalltechnischen Untersuchung 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 (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 1).
- Nach den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung 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. 2).
- Um eine möglichst praxisgerechte 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. 3). 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 (denkmalgeschützte Anlage und hochwertige Großbaumstandorte im gesamten Plangebiet) werden gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO in den festgesetzten Gewerbegebieten reine Lagerplätze als selbständige Nutzungen nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 4).
- 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 Einzelhandelsnutzungen der Nahrungsmittel- sowie der Textil- und Lederwarenbranche ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 5). Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß nachteilige

Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt und die städtebauliche Struktur des „Gewerbeparks“ 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 Einzelhandelssortimente“ bestimmt werden. Alle übrigen Einzelhandelsbetriebe, die gem. §§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als „Gewerbebetriebe aller Art“ in Gewerbegebieten zulässig sind, bleiben unberührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen (vgl. Ziffer 4.2 „Zielvorstellungen für das Plangebiet“) wird zur Absicherung der baulichen Struktur - Denkmalschutz und Erhalt der Freiraumausstattung - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze (GRZ 0,8) bleibt.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen leiten sich aus der städtebaulichen Struktur und den besonderen städtebaulichen Anforderungen des Denkmalschutzes ab. Einerseits ist eine größtmögliche Wirtschaftlichkeit für die Gebäudenutzung sicherzustellen, andererseits ist die bauliche Gesamtanlage zu schützen. Der Bebauungsplan trifft deswegen Festsetzungen zur Geschoßigkeit (Zahl der Vollgeschosse) und reagiert andererseits auf die Dachlandschaft durch Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen in den Bereichen, die durch die Struktur der Dachlandschaft - Satteldächer - besonders geprägt sind. Die Festsetzungen bestimmen sich jeweils aus dem vorhandenen Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes. Die Grundlagen wurden der Begutachtung der baulichen Anlagen durch die Architekten Feise/Minke von 1991 übernommen. Um wirtschaftliche Härten zu vermeiden wird darüber hinaus festgesetzt, daß eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhen um 0,50 m ausnahmsweise zulässig ist.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen des Denkmalschutzes wird bei Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen eine Orientierung am baulichen Bestand angestrebt. Dazu wird nach örtlicher Bedeutung jeweils auf Baulinien und Baugrenzen zurückgegriffen. Die **Baulinien** orientieren sich an den vorhandenen Raumkanten, an den bedeutenden Straßenräumen und

Plätzen und den die historische Nutzung dokumentierenden Hausgruppen, um eine Sicherung der städtebaulichen Raumbildung des Plangebietes zu erreichen.

Die **Baugrenzen** orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, lassen aber an den rückwärtigen Gebäudeteilen gewisse Entwicklungsspielräume zu.

Einige überbaubare Flächen werden von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger überlagert, da sie vorhandene Leitungstrassen markieren. Diese Situation entspricht der derzeitigen Ver- und Entsorgung auf dem ehemaligen Kasernengelände. Die mit Umnutzungen verbundene Grundstücksteilung und Aufteilung von Versorgungsaufgaben ist nicht einfach aufzulösen. Das Überbauen von Leitungsrechten wird durch den Bebauungsplan ausnahmsweise in Abhängigkeit von der Zustimmung der Leitungsträger planungsrechtlich zulässig (s. textliche Festsetzungen § 4).

Da neben Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, zu First- und Traufhöhen und der GRZ durch Baulinien und Baugrenzen der Rahmen für die Überbaubarkeit sehr deutlich gezogen werden, wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) oder weitere Festsetzungen zur Bauweise verzichtet.

5.2.3 Bauverbotszone

Im Bebauungsplan wird nachrichtlich eine Bauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz in einem Abstand von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand von Bundesfernstraßen entlang der Bundesstraße B 6 im westlichen Plangebiet dargestellt (§ 9 Abs. 1 FStrG/§ 24 Abs. NStrG). Das Bauverbot gilt auch für Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie für Werbeanlagen.

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließungssystem

Das Plangebiet bestätigt die schon realisierte verkehrliche Anbindung an den „Lerchenkamp“ über die „Lilly-Reich-Straße“. Von dieser Haupteerschließungsstraße wird das Raster der vorhandenen Erschließungsstraßen aufgenommen und mit einer Erschließungstiefe von 90 m bis 120 m aufrechterhalten.

Die Grundstückerschließung erfolgt ausschließlich über das innenliegende Erschließungssystem. Grundstückszufahrten über die Bundesstraße B 6 oder den „Lerchenkamp“ werden durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Das benachbarte Gewerbegebiet „Lerchenkamp Nord“ ist vom Plangebiet aus über die „Schinkelstraße“ und die „Käthe-Paulus-Straße“ erreichbar.

5.3.2 Straßenverkehrsflächen

Im Zuge der neuen Erschließung des „Gewerbegebietes Nord“ einschließlich des Plangebietes wird der „Lerchenkamp“ in gesamter Länge verkehrsgerecht ausgebaut und nach Norden entsprechend verbreitert. In dem neuen Querschnitt ist neben den erforderlichen Abbiegespuren auch ein durchgehender Fuß- und Radweg auf der Nordseite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt, der in der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche des „Lerchenkamps“ enthalten ist.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet behalten ihren bisherigen Straßenquerschnitt. An besonders dafür geeigneten Flächen auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden öffentliche Stellplätze im Straßenraum einzurichten sein. Damit wird über die nach NBauO erforderlichen nachweispflichtigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ein Anteil von ca. 25 % dieser Stellplätze zusätzlich als öffentliches Stellplatzangebot auf den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes bereitgestellt.

5.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

„Fuß- und Radwege“

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

- Ein Fuß- und Radweg ergänzt die im gesamten Gewerbegebiet weitgehend unabhängig vom „Lerchenkamp“ in zweiter Reihe geführte Ost-West-Wegeverbindung im Süden des Plangebietes nördlich des „Lerchenkamps“ (hier: eine Verbindung zwischen „Käthe-Paulus-Straße“ und dem Radweg am „Lerchenkamp“)
- Der Bereich des ehemaligen Checkpoints - der ehemalige Eingangsbereich -, der baulich-räumlich erhalten bleibt, soll nur noch für Fußgänger und Radfahrer eine Erschließungsfunktion übernehmen.

Im zentralen Bereich der ehemaligen Unterkünfte wird zwischen den Unterkunftsgebäuden an der „Gropiusstraße“ und „Lavesstraße“ ein privates Wegerecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, um den dort ehemals vorhandenen Fußweg für das Erreichen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu nutzen.

5.3.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Einstellplätze sind in den Baugebieten grundsätzlich auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Für die standörtliche Bestimmung von Flächen für Stellplätze und Garagen innerhalb des Gewerbegebietes besteht kein allgemeines planerisches Erfordernis.

Allerdings wurde in städtebaulich besonders empfindlichen Bereichen auf die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen zurückgegriffen, um einerseits die vorhandenen intensiv begrünten Freiflächen von Stellplätzen freihalten zu können und andererseits die planungsrechtlich beabsichtigte Grundstücksnutzung verwirklichen zu können. Diese Festsetzung gilt für die ehemaligen Unterkunftsbereiche an der „Gropiusstraße“ und den Innenbereich der westlich gelegenen ehemaligen Unterkünfte an der „Lilly-Reich-Straße“.

Da auch größere Stellplatzanlagen zu erwarten sind, sind für diese entsprechende Regelungen für eine umweltverträgliche Gestaltung - Anpflanzverpflichtung für einen Baum je 5 Stellplätzen - getroffen worden (vgl. Ziffer 5.4.5 „Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechend der dort möglichen Straßenquerschnitte und auf den im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplatzflächen vorzusehen (vgl. Ziffer 5.3.2 „Straßenverkehrsflächen“).

5.4 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet ist ein erheblicher Flächenanteil als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünflächen“ und der Zweckbestimmung „Private Grünflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie sollen den gestalterischen Anforderungen und der inneren Gliederung des städtebaulichen Konzeptes - Qualitätssicherung der Freiraumaustattung/Denkmalschutz/Gewerbepark - (vgl. Ziffer 4.2 „Zielvorstellungen für das Plangebiet“) entsprechen.

5.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Zentrum des Plangebietes gelegene Sportfläche, die als „denkmalgeschützte Grünfläche“ gem. § 3 Abs. 3 NDSchG unter Schutz steht (vgl. Ziffer 8 „Denkmalschutz“), wird als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die ehemalige Sportplatzfläche wird mit einem eingeschränkten Nutzungsvertrag, mit dem allerdings keine baulichen Nutzungen verbunden sind, heute wieder als Sportplatzfläche genutzt.

Die nördlich anschließenden Grünflächen sollen eine Verbindung mit der im Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp-Nord“ festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ herstellen.

Die Ausweitung nach Norden dient neben der Erweiterung der Parkflächen für die Kurzzeiterholung vor allem der Einbindung in ein geschlossenes Grünkonzept für das gesamte Gewerbegebiet Nord.

Die öffentliche Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes wird in diesem Falle als Grünfläche festgesetzt, weil unter ihr ein Regenwasserrückhaltebecken liegt, das für das gesamte Plangebiet von Bedeutung ist. Durch die Festsetzung wird die öffentliche Erreichbarkeit gesichert.

Die im Süd/ Westen nördlich des Lerchenkamp festgesetzte öffentliche Grünfläche ist der Beginn eines das südliche Gewerbegebiet begleitenden Grünzuges, der die Aufgabe hat, unter Ein-schluß der teilweise dort bereits schon vorhandenen Grünflächen den im Bereich der beiden alten Kasernenanlagen vorhandenen „grünen Rand“ im neu entstehenden Gewerbegebiet zu vervollständigen. Diese Grünfläche ist wegen ihrer gesamtstädtischen Bedeutung bereits im Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

Im Mittelbereich liegt eine kleine öffentliche Grünfläche am denkmalgeschützten Ehrenmal an der Kreuzung „Lavesstraße“ mit der „Gropiusstraße“, die eine vollständig eigenständige Grünfläche im Gebietszusammenhang darstellt.

5.4.2 Private Grünflächen

Weitere Grünflächen werden am westlichen Rand des Plangebietes entlang der B 6 als private Grünflächen festgesetzt. Sie umfassen eine waldartige Teilfläche, die als Abstandsfläche zur Bundesstraße B 6 einerseits eine städtebauliche Funktion hat („Bauverbotszone“), andererseits aber aufgrund der Bestandsaufnahme zum Zustand von Natur und Landschaft als „Wald-Park“ mit hochwertigen Gehölzbeständen besonders schutzwürdig ist. Darüber hinaus wird der Gartenbereich des ehemaligen Offizierskasinos ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet HN 135 „Tofrek Barracks“ 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 erschlossen.

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie die Abführung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die örtlich vorhandenen Netze. 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.

Einige Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind und die sich an vorhandenen Leitungstrassen orientieren, sind derzeit schon überbaut. Aufgrund ihrer Lage stellen diese Flächen eine nicht unerhebliche Einschränkung der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke dar. Zum anderen ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abschließend geklärt, ob und in welchem Umfang eine Weiternutzung vorhandener 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 des Aufrechterhaltens der Überbaubauung 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 durchzuführen.

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 Verkehrsflächen ist die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten. In den Verkehrswegen sind auf einer ausreichenden Grundsicherstellung Ringleitung im Abstand von 100 m Über- und Unterflurhydranten zu installieren.

Für die Niederschlagswasserabführung nach Südwesten wird das vorhandene bzw. zu ergänzende Kanalsystem unter Einbeziehung des auf dem ehemaligen Kasernengelände im westlichen Plangebiet vorhandenen unterirdischen Speicherbeckens genutzt. Das im Plangebiet gelegene unterirdische Regenwasserrückhaltebecken wird mit seiner Lage in der öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

7. Umweltschützende Belange

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, sondern um die Überplanung eines baulichen Bestandes. Da eine Ausdehnung der Siedlungsflächen bzw. der Bebauung über die bisherige Zulässigkeit nach § 34 BauGB durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht ermöglicht wird, ergeben

sich in den Baugebieten keine kompensationsbedürftigen Eingriffe in Natur und Landschaft (s. § 1a Abs. 3 BauGB). Zur vertieften Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft wurde dennoch eine intensive Bestandserhebung des Zustandes von Natur und Landschaft durchgeführt (s. Teil 1 des Grünordnungsplan zum Bebauungsplan HN 135 „Tofrek Barracks“, Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Hannover 1996).

Aus dieser Bestandsaufnahme heraus wurden zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft einerseits Flächenfestsetzungen für öffentliche und private Grünflächen getroffen und andererseits zahlreiche Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Auf die durch die Bestandsüberplanung darüber hinaus möglichen Veränderungen des Zustandes von Natur und Landschaft wird durch zusätzliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und tlw. damit verbundenen Entsiegelungsmaßnahmen reagiert. Damit erfolgen im Rahmen der Bestandsüberplanung vielfältige Festsetzungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von möglichen Veränderungen des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft.

7.1.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Als Flächen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung werden sowohl die innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen vorhandenen Gehölze als auch die sonstigen im Plangebiet vorhandenen zusammenhängenden Gehölzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. In § 6 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen werden neben der allgemeinen Festsetzung auch Ausnahmeregelungen für die Belastung mit Leitungsrechten getroffen, um Härten gegenüber einzelnen Grundstückseigentümern und Leitungsträgern zu vermeiden.

7.1.2 Einzelstandorte zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im gesamten Plangebiet werden zahlreiche Einzelbäume außerhalb von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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). Darüber hinaus werden im Eingangsbereich Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt, um den Eingangsbereich in seiner Bedeutung für die Stadtgestalt aufzuwerten. 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).

7.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Absicherung der Durchgrünung des Plangebietes und einem qualitativ den städtebaulichen Zielen entsprechenden Erscheinungsbild des Plangebietes werden vereinzelt auch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Das betrifft einerseits den Einfahrtsbereich und die unmittelbar an die dortigen öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksflächen. Es wird ein ca. 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden flächendeckend feldgehölzartige Pflanzungen und Hecken vorgeschrieben, um die Abschirmwirkung zur Flächennutzung zu erreichen (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 1). Diese Festsetzung gilt für alle straßenbegleitenden Pflanzfestsetzungen entlang des Eingangsbereiches („Lilly-Reich-Straße“), am nördlichen „Lerchenkamp“ und an der westlichen Grenze der östlichen „Gropiusstraße“. Eine weitere Anpflanzfläche überlagert die westlich an der Bundesstraße B 6 gelegene private Grünfläche, die in einem nordwestlich gelegenen Abschnitt nicht durchgängig eingegrünt ist. Auch hier wird zur Vervollständigung der Abschirmung gegenüber der B 6 eine flächendeckende Eingrünung mit Baum- und Strauchvegetation („feldgehölzartige Pflanzungen und Hecken“) festgesetzt.

Zur Integration der in den Gewerbegebieten zu erwartenden größeren Stellplatzanlagen in die Umgebung, sind insoweit ergänzende Regelungen zur Bepflanzung getroffen worden, als daß Stellplätze mit mehr als 5 Stellplätze durch Pflanzstreifen zu gliedern und dieser Streifen mit je einem Baum auf 5 Stellplätze zu bepflanzen ist (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 2).

Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Ausgestaltung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen und sonstigen Bestimmungen werden entsprechend der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme Regelungen zur zulässigen Art und Qualität der Bepflanzung getroffen (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 3).

7.2 Immissionssituation

Von außen wirken auf das Plangebiet erhebliche verkehrliche und gewerbliche Immissionen ein. Die Emissionen von der angrenzenden Start- und Landebahn des Sonderlandeplatzes sowie den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen „Bundesstraße B 6“ (im Westen - Analysebelastung 1995 -

22.700 DTV-Kfz) und „Lerchenkamp“ (im Süden - Analysebelastung 1995 - 9.600 DTV-Kfz) sowie der angrenzenden gewerblichen und industriellen Flächennutzungen wurden in einem „Schalltechnischen Gutachten“ (s. Ziffer 3.4) überprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß im Plangebiet - bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet - die Immissionssituation bezogen auf die unterschiedlichen Emissionsquellen unbedenklich ist. Das Gutachten betont allerdings, daß Wohnnutzungen insbesondere entlang der B 6 problematisch zu beurteilen sind, „da hier die jeweils anzuwendenden Beurteilungspegel zum Teil voll ausgeschöpft werden und daher bei der Summation der unterschiedlichen Immissionen Anhaltspunkte dafür bestehen, daß hier schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind.“ (s. Schalltechnisches Gutachten, a.a.O., S. 12)

Der Bebauungsplan reagiert auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens mit Festsetzung zu den ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnungen, um die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen auch im schallvorbelasteten Gewerbegebiet sicherzustellen. Danach sind entlang der Bundesstraße B 6 im Gewerbegebiet „GE“ bei den gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen zum Schutz vor Schallemissionen die der schallbelasteten Seite zugewandten Dach-, Wand-, Tür-, Fensterelemente und Lüftungsanlagen nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszugestalten. Durch Grundrißanordnung sind Aufenthaltsräume auf der schallbelasteten Seite der Gebäude zu vermeiden. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen an Gebäuden sind die Anhaltswerte für die Innengeräuschpegel nach VDI 2719.

Durch diese Festsetzung kann im Baugenehmigungsverfahren für die ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung flexibel auf die konkret örtlichen Anforderungen reagiert werden. Durch die Festsetzung muß jeder Antragsteller den Nachweis zum Einhalten der Anhaltswerte für die Innengeräuschpegel erbringen, den eine überlagernde konkrete Festsetzung nicht erreicht.

7.3 Altlasten

Für das gesamte Militärgelände wurde im Rahmen der „Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltslasten“ des Niedersächsischen Umweltministers eine Vorrecherche durchgeführt (Rüstungsaltslasten 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.“
(ebenda, 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.

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen werden 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.“* (ebenda, S. 5).

Sämtliche vorgenannten Flächen, bei denen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden konnte, werden entsprechend der Empfehlung 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.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Durchführung von Erdbewegungen und Abrißarbeiten im Bereich der kontaminierten Flächen ein Gutachter die Arbeiten zu überwachen, den Bodenaushub zu untersuchen und - je nach Befund - die erforderliche Entsorgung zu veranlassen hat. An den Tiefbauarbeiten und Bodenbewegungen ist darüber hinaus die Untere Wasser- und Abfallbehörde zu beteiligen. Eine Grundwasserförderung sowie eine zentrale Versickerung von Niederschlagswasser darf aufgrund möglicher Grundwasserbelastung durch Altlasten nur nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

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 „Tofrek-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 heben 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.“

In einer gutachterlichen Stellungnahme zum Denkmalwert wurde der Bereich durch das Institut für Denkmalpflege (Hannover 1995) noch einmal konkretisiert:

„Der in seiner Bedeutung als Baudenkmal gem. § 3 (3) NDSchG erkannte Teilbereich des ehem. Fliegerhorstes umfaßt im wesentlichen den Standort der ehemaligen Aufklärerschule (1934 - 1945) mit den Mannschaftsunterkünften (Block 47-52/Block 62-66), der Turnhalle (Block 55), der Hauptwache mit Versorgungseinrichtungen (Block 68 - 71), dem Wohnhaus des Kommandanten (Block 67), dem Sportplatz mit Tribüne (ohne Nummer), dem Ehrenmal (ohne Nummer), dem Unteroffizierskasino (Block 45), dem Heizwerk (Block 46), dem Tower mit Flughafenfeuerwehr (Block 59), den eigentlichen Schulungsgebäuden (Block 56-57) sowie dem Offizierskasino (Block 60). Letzteres wurde aufgrund seiner zusätzlichen Qualitäten zusammen mit dem rückwärtigen Gartenbereich als Einzeldenkmal gem. § 3 (2) NDSchG eingestuft.“

Die dem Ensembleschutz unterliegende Gesamtanlage ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gesondert dargestellt. Die Einzeldenkmale sind das ehemalige um 1935 im Stil des Neuen Bauens errichtete Offizierskasino, die Kommandantenvilla (Lily-Reich-Straße 13) und das „Denkmal für gefallene Soldaten“ der ehemaligen Luftwaffenkaserne als steelenartiges Monument mit bekrönendem Adler. Die Einzeldenkmale sind im Plan als solche gekennzeichnet.

9. Örtliche Bauvorschriften

Auch wenn ein Ensembleschutz nach dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vorliegt, bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung im Gebiet. Im Rahmen der Entwicklung der gewerblichen Nutzung im Vollzug der Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB kommt es wiederholt zur Installation von Werbeanlagen und Ausschilderungen, die mit

der Gebietscharakteristik nicht vereinbar sind, obwohl Werbeanlagen und Ausschilderung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz innerhalb von Gruppen baulicher Anlagen oder in der Umgebung eines Baudenkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan auch Festsetzungen als „Örtliche Bauvorschriften“ treffen, die die zukünftige Gestaltung des denkmalgeschützten Gewerbegebietes betreffen. Während aufgrund des Ensembleschutzes der Um- und Ausbau der baulichen Anlagen sichergestellt ist, ergibt sich ein erhöhtes Erfordernis für die Gestaltung der Außenanlagen hier: Einfriedungen und Werbeanlagen. Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als „Örtliche Bauvorschrift“.

9.1 Werbeanlagen

Die im Gewerbegebiet notwendigen Werbeanlagen sollen mit Ausnahme eines zentralen Leitsystems grundsätzlich nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig sein. Werbeanlagen dürfen dort nicht in Verbindung mit den Hauptbaukörpern errichtet werden und sollen als eigenständige Beschilderung selbständig auf den Baugrundstücken - der Straßenverkehrsfläche zugewendet - in einer nicht höheren Ausführung als 1,20 über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche errichtet werden. Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestaltet werden.

Diese Festsetzungen sollen die besondere Denkmalwürdigkeit der baulichen Anlagen herausstreichen und die massive Wirkung der Gestaltung der Werbeanlagen in der Gesamtanlage zurücknehmen, ohne daß sie ihre leitende Wirkung zu den Gewerbebetrieben verfehlen.

9.2 Einfriedungen

Für das Erscheinungsbild der Kasernenanlage - nunmehr ein „Gewerbepark“ - in der vorfindlichen Gesamtanlage sind nicht nur die Gebäude allein prägend, sondern auch die Wechselwirkung zwischen Gebäuden, Gärten, Freiflächen, Stellplätzen und Einfriedungen. Deshalb soll das Material und die Höhe der Einfriedungen die Wirkung der Gesamtanlage nicht beeinträchtigen.

10. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

Baugebiete	ca. 9,0 ha	(57,0 %)
- Gewerbegebiete	ca. 9,0 ha	
Verkehrsflächen	ca. 2,2 ha	(14,0 %)
- Straßenverkehrsflächen	ca. 2,0 ha	
- Fuß- und Radwege	ca. 0,2 ha	
Grünflächen	ca. 4,7 ha	(30,0 %)
- Öffentliche Grünfläche	ca. 3,0 ha	
- Private Grünfläche	ca. 1,7 ha	
Gesamtgebiet	ca. 15,9 ha	(100,0 %)

11. Verfahren

Aufstellungsbeschuß
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 18.09.1995

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) 16.10.1995 bis 13.11.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 21.04.1998 bis 25.05.1998

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) 09.02.1999 bis 08.03.1999

Der Bebauungsplan HN 135 „Tofrek Barracks“ und seine Begründung wurden ausgearbeitet von der PLANERWERKSTATT 1 • Stephanusstr. 23 • 30 449 Hannover in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 1.12.1999

Im Auftrage

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 20.12.1999 beschlossen.

Hildesheim, den 28.12.1999

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor