



**Stadt Hildesheim**

# **BEGRÜNDUNG zur 2. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 „Borsigstraße“**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Begründung Teil I**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Allgemeines .....                                | 2 |
| 1.0 | Vorbemerkung .....                               | 2 |
| 1.1 | Lage des Plangebiets.....                        | 2 |
| 1.2 | Vorhandene Nutzung.....                          | 1 |
| 1.3 | Eigentumsverhältnisse.....                       | 2 |
| 1.4 | Ziele der Raumordnung .....                      | 2 |
| 1.5 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....     | 2 |
| 2.  | Städtebauliche Zielsetzungen.....                | 3 |
| 3.  | Planinhalt .....                                 | 2 |
| 3.0 | Art und Maß der baulichen Nutzung .....          | 2 |
| 3.1 | Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche..... | 4 |
| 3.2 | Erschließung.....                                | 4 |
| 4.  | Auswirkungen auf die Umwelt .....                | 5 |
| 4.0 | Schallschutzmaßnahmen .....                      | 5 |
| 4.1 | Bodendenkmale und Altlasten .....                | 6 |
| 4.2 | Bäume und Artenschutz .....                      | 7 |
| 5.  | Finanzielle Auswirkungen .....                   | 7 |
| 6.  | Verfahren .....                                  | 8 |

## **1. Allgemeines**

### **1.0 Vorbemerkung**

Bei dem Standort handelt es sich um ein ehemaliges Berufsbildungszentrum. Durch einen Eigentümerwechsel ist nun auch eine Änderung der Nutzung vorgesehen. Da die Gebäude für die Ausbildung von Handwerksberufen genutzt wurden, bietet sich eine zukünftige Nutzung durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe an. Um die dauerhafte Nutzungsänderung planungsrechtlich abzusichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, die eine Nachverdichtung im Stadtteil Drispensedt verfolgt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 16.516 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der Verkehrsfläche (1.310 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine maßgebende Grundstücksfläche von 15.206 m<sup>2</sup>. Durch die auf 0,8 festgelegte Grundflächenzahl beträgt die zulässige Grundfläche 12.165 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die deutlich unter der Zulässigkeit nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (20.000 m<sup>2</sup>) liegt. Da es bei der beabsichtigten Planung zudem zu keiner Neuversiegelung kommt, kann der § 13 a BauGB angewendet werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 „Borsigstraße“ umfasst das ehemalige Sondergebiet „Berufsbildungszentrum“ aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans DR 82.1 „Kruppstraße/Borsigstraße“ (rechtsverbindlich seit 19.10.2011).

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet und südlich des Stadtteils Drispensedt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Grün- bzw. Parkanlage am Brandisweg. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Borsigstraße. Der Bereich umfasst die Flurstücke 10/191, 10/192, 10/226, 10/227, 10/233, 10/244.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Auf der Fläche befindet sich ein ehemaliges Berufsbildungszentrum des Handwerks.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück ist in Privatbesitz. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünanlagen sind bereits, ihrer Funktion entsprechend ausgebaut, vorhanden und stehen im Eigentum der Stadt Hildesheim.

### **1.4 Ziele der Raumordnung**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) des Landkreises Hildesheim ist die Stadt Hildesheim als „Oberzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Die in Aussicht genommene Ausweisung für Gewerbegebiete im Plangebiet entspricht den Zielvorgaben des RROP, dem Bestand sowie den konzeptionellen Zielen der Stadt Hildesheim. Die lokale Wirtschaftsstruktur wird gestützt bzw. weiterentwickelt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 somit nicht entgegen.

## 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan soll den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020 sowie der Einzelhandelskonzeption der Stadt Hildesheim nachgekommen werden.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 als Sonderbauflächen „Berufsbildungszentrum“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a) BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann laut § 13 a) Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Zukünftig wird im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 2. Städtebauliche Zielsetzungen

### Anlass

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 „Borsigstraße“ wird ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zum Teil überplant (vgl. Kapitel 1.0). Es gelten in Zukunft die Festsetzungen der 2. Änderung. Die übrigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans DR 82.1 außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bleiben erhalten.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans DR 82.1 eine Fläche von 16.516 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird in zwei eingeschränkte Gewerbegebiete gegliedert.

### Ziel und Zweck

Ziel und Zweck der Planung ist die Regulierung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Entsprechend der Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans und unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. in Teilen entsprechend des Bestandes sollen die überwiegenden Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Verlässliche Aussagen zu Entwicklungsflächen und Standorten sind für Immobilienbesitzer aus Betreibersicht notwendig, um Unternehmen betriebswirtschaftlich sinnvoll führen zu können. Der Bebauungsplan soll hier Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. An oberster Stelle steht das Ziel, Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Der Ausbau des Gewerbegebiets trägt insgesamt zur Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes im Stadtbereich bei. Somit wird das konkrete Ziel ein Gebiet für Handwerksbetriebe und ähnliche gewerbliche Nutzungen zu entwickeln verfolgt. Die Gewerbe- und Industrieflächen sollen insbesondere für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden.

## 3. Planinhalt

### 3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend werden Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Abgrenzung der Gebiete bzw. Flächen orientiert sich am Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020, am Flächennutzungsplan 2020, am Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim und am Bestand.

### **Art der baulichen Nutzung: gegliederte Gewerbegebiete**

*(Ziffern 1 der textlichen Festsetzungen)*

Entsprechend der Festsetzungen für die übrigen Gewerbegebiete in dem Ursprungsbebauungsplan DR 82.1 werden Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Zielsetzung wurde im Bebauungsplan DR 82.1 formuliert und wird in der 2. Änderung beibehalten.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1). Hinsichtlich der Vergnügungsstätten erfolgt der Ausschluss in Anbetracht ihrer strukturverändernden Auswirkungen. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel einen hohen Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche auf und die Betreiber haben daher aufgrund der günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation eine relativ hohe Miet- und Pachtzahlungsfähigkeit. Dies hat steigende Preise auch für andere Gewerbebetriebe zur Folge, welche diese nicht bezahlen können. Aus städtebaulicher Sicht bestehen vor allen Dingen Konfliktpotentiale durch Lärmbelästigung, ein erhöhtes Park- und Verkehrsaufkommen, Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes sowie durch Qualitätsverluste in Bezug auf Niveau und Image der Lage. Bezüglich des Einzelhandels gründet der Ausschluss auf den Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim von November 2015. Entsprechend den verfolgten Zielsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel in den Gewerbegebieten ausgeschlossen, sofern er nicht im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen und dieser vom Umfang her untergeordnet sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Außerdem haben sowohl Einzelhandel als auch Tankstellen ein erhöhtes Verkehrsaufkommens sowie eine veränderte Verkehrsführung zur Folge und werden ausgeschlossen. Nutzungen wie beispielsweise Autohäuser sollen in den Gewerbegebieten zulässig sein und werden mit dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie an den in den angrenzenden Gewerbegebieten überwiegend angelegten Maßstäben.

Da sich auf dem Grundstück unterschiedliche Nutzungen befinden, sind hier heterogene Geschosshöhen und Geschosshöhen vorhanden. Daher wird, entsprechend des Bestandes, orientiert an der jeweils größten Anzahl von Geschossen eine höchstzulässige Zahl von acht Vollgeschossen auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE<sub>1</sub>) sowie drei Vollgeschosse auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE<sub>2</sub>) festgesetzt. Um sicherzustellen, dass das Gesamtmaß der baulichen Nutzung sich in einem für die Umgebung verträglichen Rahmen hält, wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE<sub>1</sub> und GEE<sub>2</sub>) zudem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Eine städtebauliche Einheit wird im GEE<sub>2</sub> durch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 105 m über NN (rd. 15 Metern über Geländeniveau) erreicht. Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch Nebenanlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie sind unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht. Des Weiteren dienen Grünflächen der Kühlung des Mikroklimas sowie der lokalen Durchgrünung, Gestaltung und Gliederung des Gebiets. Um nachhaltige Energieformen dennoch zu fördern, stehen die Dachflächen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung § 2).

Der bereits vorhandene, im Norden des Geltungsbereichs befindliche Turm im GEE<sub>1</sub> stellt einen Orientierungspunkt im Gebiet dar und soll daher weiterhin zulässig sein. Hier ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 120 m über NN (rd. 30 Metern über Geländeniveau) vorgesehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten bleibt unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, da die Festsetzungen sich am Bestand orientieren und die

Festsetzung eines höheren Maßes der baulichen Nutzung hier nicht notwendig und im Hinblick auf eine städtebauliche Einheit auch nicht gewünscht ist.

Das Gebiet ist ohne Geländegefälle und die Höhenlage beträgt zwischen ca. 89,77 m über NN und ca. 90,65 m über NN.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen. Die Festsetzung der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen erfolgt auch, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Gewerbegebiete zu begrenzen. Die festgesetzte maximale Höhe von rd. 15 m (GEe<sub>2</sub>) entspricht auch den Festsetzungen in anderen Hildesheimer Gewerbegebieten.

### **3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Gewerbegebiete wird entsprechend der vorhandenen Bebauung sowie der Ausrichtung der Gebiete die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese entspricht der „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keiner Beschränkung unterliegt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan DR 82.1, 2. Änderung folgt im Wesentlichen dem Bestand sowie dem bisherigen Bebauungsplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breite Flächen für eine Begrünung freigehalten werden, eine städtebaulich hinreichende Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung erreicht und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Einfriedungen zählen nicht zu Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift.

### **3.2 Erschließung**

#### **Verkehr**

Das Plangebiet ist für den KFZ-Verkehr über die Borsigstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Somit wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets durch die vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die im Bestand bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es handelt sich um bereits bebaute Gebiete. Durch diesen Bebauungsplan und die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist keine Erhöhung der Verkehre zu erwarten. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen z.T. Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenräume. Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu schaffen.

Angrenzend an das Plangebiet verkehrt südlich in der Bavenstedter Straße die Buslinie 7 (Stadtverkehr Hildesheim GmbH) sowie nördlich in der Ehrlicherstraße die Buslinie 1 in ausreichender Taktung.

### **Kommunikationsversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Die Leitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI) GmbH & Co. KG.

### **Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Träger der Trinkwasserversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI) GmbH & Co. KG.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser nicht der erforderlichen Menge entspricht, ist seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Eventuell sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnliche Entnahmestellen anzulegen.

### **Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger**

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch den bereits bestehenden Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen, sind verpflichtet, ihre Entsorgungsbehältnisse (z.B. Abfallbehälter, DSD Säcke etc.) und Entsorgungsgüter (z.B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB erfolgt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist zur Gänze bebaut, wird gewerblich genutzt und die Flächen sind bereits zu einem hohen Prozentsatz versiegelt. Die Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls bereits vorhanden und werden in der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Art und Weise genutzt. Es sind keine umweltrelevanten Änderungen vorgesehen.

### **4.0 Schallschutzmaßnahmen**

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten von dem Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH erstellt. Im vorliegenden Fall liegt die Besonderheit darin, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist.

Östlich der Gewerbe- und Industrieflächen verläuft die Bundesautobahn 7, westlich die Bundesstraßen 6 bzw. 494 und im Süden werden die Flächen durch die Bahnstrecke Hildesheim — Braunschweig begrenzt. Die nächstgelegenen betroffenen Wohnhäuser liegen rd. 150 m nördlich des Änderungsbereichs, an der Doebnerstraße bzw. nördlich des Hoogewegstieges. Der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA BauNV0v) ist daher zu berücksichtigen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass - bei Festsetzen angemessener Emissionskontingente - an der betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaft die dort anzustrebenden Gesamt-Immissionswerte auch unter Berücksichtigung der Geräusch-

Vorbelastung durch die Nutzung der sonstigen vorhandenen, gewerblich genutzten Flächen eingehalten werden.

Die Emissionskontingente des geplanten Gewerbegebiets liegen in der Größenordnung der für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) typischen emissionsseitigen Einschränkungen. Eine intensive Freiflächennutzung in der Nachtzeit (z.B. Fahrverkehre, Ladebetriebe etc.) ist hier ggf. nicht möglich bzw. sollte, unter Beachtung der vorhandenen Bebauung im Änderungsbereich, auf die südlichen Freiflächen verlagert werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch Abschirmungen (sinnvolle Anordnung von Schallquellen zu Betriebsgebäuden) Schallpegelminderungen erreicht werden können, die den Emissionskontingenten hinzuzurechnen sind.

Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden dürfen, die die folgenden Schall-Emissionskontingente weder tags (6.00— 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 — 6.00 Uhr) überschreiten:

Gewerbegebiet (GEE<sub>1</sub> und GEE<sub>2</sub>) tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i. S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ft) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 s<sub>m</sub>.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten. Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten GEE-Gebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L, den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzfestsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

## 4.1 Bodendenkmale und Altlasten

### Bodendenkmale

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen nicht bekannt und das Gelände ist bereits stark anthropogen überformt.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Erdarbeiten von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

### Altlasten

Das Grundstück Borsigstr. 6 in Hildesheim, Flur 90, Flurstück 10/192, Gemarkung Hildesheim, wird aufgrund der Branchenzugehörigkeit des Betriebs, der dort ansässig war (Segelmacherei) im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim nachrichtlich als eingeschränkt altlastenrelevante Verdachtsfläche geführt. Derzeit liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen vor. Das Grundstück wird nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz geführt.

Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

## 4.2 Bäume und Artenschutz

Gehölze dürfen gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September beseitigt werden. Müssen Gehölze beseitigt werden, so ist zuvor zu prüfen, ob diese aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, dann muss die Beseitigung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer bis großer standortgerechter, Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung, Versiegelung und Leitungsquerungen etc. geschützt werden. Neben heimischen Arten können vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen auch andere Laubbaumarten verwendet werden, die dem stark versiegelten Standort angepasst sind. Durch diese Festsetzung (textliche Festsetzung Ziffer 8 a) soll aus kleinklimatischen wie städtebaulichen Gründen eine Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Die hiernach anzupflanzenden Bäume werden auf die nach Ziffer 8 b anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 8 b). Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden, oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m<sup>3</sup> Wurzelraum angelegt werden. Die gemäß textlicher Festsetzungen Ziffer 8a anzupflanzenden Bäume sind hierauf anrechenbar.

Auf dem Grundstück befinden sich drei Bäume mit Schutzstatus. Diese Bäume, Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzkiefer (*pinus nigra*) und Eibe (*taxus baccata*), sind zu pflegen, erhalten und nach den Bestimmungen der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden, oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m<sup>3</sup> Wurzelraum angelegt werden. Diese Bäume auf die textliche Festsetzung Ziffer 8b anzupflanzenden Bäume anrechenbar. Da die schützenswerten Bäume nach der Satzung unter Schutz stehen, müssen diese nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung werden keine Bautätigkeiten oder Investitionen der Stadt Hildesheim ausgelöst. Der Stadt entstehen somit keine Kosten in Folge dieser Bebauungsplanung.



## 6. Verfahren

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)           | 14.06.2023                 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung<br>(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 26.06.2023<br>- 07.09.2023 |
| Unterrichtung und Erörterung<br>( § 3 Abs. 1 BauGB)   | 26.06.2023<br>- 07.09.2023 |

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

Hildesheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Im Auftrag

.....  
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ diese Begründung zum Bebauungsplan DR 82.1 „Kruppstraße/Borsigstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den

.....  
(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister

**Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan DR 82.1 „Kruppstraße/Borsigstraße“**

Hildesheimer Liste (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept)

Abb. 24: „Hildesheimer Liste“

| <b>zentrenrelevante Sortimente</b>  | <b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)</li> <li>■ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung</li> <li>■ Schuhe</li> <li>■ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)</li> <li>■ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen)</li> <li>■ Bücher</li> <li>■ Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)</li> <li>■ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)</li> <li>■ Musikinstrumente</li> <li>■ Hausrat</li> <li>■ Glas/ Porzellan/ Keramik</li> <li>■ Geschenkartikel</li> <li>■ Foto, Film</li> <li>■ Optik</li> <li>■ Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)</li> <li>■ Elektroartikel (Elektrokleingeräte)</li> <li>■ Beleuchtung</li> <li>■ Computer, Telekommunikation</li> <li>■ Uhren und Schmuck</li> <li>■ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)</li> <li>■ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)</li> <li>■ Sanitärwaren</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Möbel (inkl. Matratzen)</li> <li>■ Antiquitäten</li> <li>■ Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)</li> <li>■ Tapeten</li> <li>■ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)</li> <li>■ Farben, Lacke</li> <li>■ Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial</li> <li>■ Campingartikel</li> <li>■ Sanitärwaren</li> <li>■ Werkzeuge, Eisenwaren</li> <li>■ Kfz-Zubehör</li> <li>■ Büromaschinen, Büroeinrichtung</li> <li>■ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)</li> <li>■ Fahrräder (inkl. Zubehör)</li> <li>■ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)</li> <li>■ Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)</li> </ul> |
| <p><b>davon sind differenziert zu betrachten:</b><br/> <b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lebensmittel (inkl. Getränke)</li> <li>■ Reformwaren</li> <li>■ Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel</li> <li>■ Schnittblumen</li> <li>■ Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment)</li> </ul>   |  |

Quelle: CIMA GmbH 2008