



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HW 315 „CAFÉ AM HOHNSENSEE“

1. Allgemeines

1.0 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt am südlich der Innenstadt Hildesheims gelegenen Hohnsensee in der Innerste-Aue. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gebäude des am östlichen Seeufer befindlichen „Café Noah“ mit seinen Anbauten und Randbereichen, sowie den direkt westlich und südlich angrenzenden Uferbereich des Hohnsensees.

1.1 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

In den bestehenden Gebäuden (Hauptgebäude und Pavillon) betreibt der Eigentümer eine Gastronomie, die gemeinsam mit den Flächen am Hohnsensee auf die Freizeit- und Erholungsfunktion ausgerichtet ist. Die Randflächen sind neben der Terrassennutzung für die Außengastronomie von Gehölzflächen im südöstlichen und Scherrasen im südwestlichen Geltungsbereich geprägt. Entlang des Seeufers führt ein Gehweg.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des „Café Noah“ befindet sich in Privateigentum. Die Fläche im südlichen Geltungsbereich und der westliche Streifen entlang des Seeufers sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht mit der festgesetzten Art der Nutzung als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Gastronomie“ und der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans.

Gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) als vorbereitendes Instrument zum Flächennutzungsplan ist eine Profilierung der einzelnen Teilbereiche der Innerste-Aue vorgesehen. Im Teilbereich entlang des Hohnsensees soll die Freizeit- und Erholungsfunkti-

on ausgebaut und verbessert werden und dabei als parkartig gestaltete Landschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erscheinen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Dieser Bebauungsplan dient dem Erreichen und der Sicherung der im Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Für den Bereich der Gastronomie am östlichen Ufer des Hohnsensees ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung vorgesehen. Dabei ist der ökologischen und optischen Verträglichkeit als Bestandteil eines städtischen Naherholungsgebietes mit Auencharakter Rechnung zu tragen. In diese Zielsetzung eingebunden sind eine bedarfsorientierte, sparsame und flächenschonende Inanspruchnahme von Grund und Boden für bauliche Anlagen und gleichzeitig die Vorbeugung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

In diesem Zusammenhang soll ein städtebaulich geordneter Übergang von der östlich verlaufenden Straße Hohnsen zum See geschaffen werden. Die Festsetzungen sollen den besonderen Nutzungsansprüchen der Gastronomie als auch der Erholungssuchenden innerhalb dieses Übergangs gerecht werden. Dabei sind die baulichen Anlagen in Größe, Gestaltung und Verortung in die landschaftliche Situation angemessen einzubinden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante funktionale und gestalterische Aufwertung dieses Bereichs der Innerste-Aue geht durch die Erweiterung der Gastronomie über die allein der Erholung dienende Funktion hinaus. Da es aufgrund der Besonderheit (Standort und Nutzung) keine alternativen Festsetzungsmöglichkeiten gibt, wird als Art der baulichen Nutzung für das Privatgrundstück eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Der Gastronomiestandort am östlichen Ufer des Hohnsensees ist ein wichtiger Baustein der Entwicklung in der Innerste-Aue, den es zu sichern gilt. Dabei stimmen die Interessen der Stadtentwicklung mit den privatwirtschaftlichen Interessen des Eigentümers überein. So wird der Standort durch eine Erweiterung gesichert und in diesem Zuge die der Erholung dienende, überwiegende Funktion gefestigt. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist eine Gastronomie zulässig. Darunter sind Schank- und Speisewirtschaften im Sinne der BauNVO zu verstehen, wie ein Café oder Restaurant in dem Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Nicht zulässig sind dagegen Verkaufsstätten, wie z.B. Trinkhallen mit Aufenthaltsräumen für den Verzehr u.ä..

Der restliche Geltungsbereich wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dies sichert den Freiraum für die öffentliche Zugänglichkeit und bietet die Möglichkeit einer angemessenen landschaftlichen Gestaltung des Naherholungsraumes.

Um das Landschaftsbild durch Werbeanlagen nicht zu beeinträchtigen, wird die Zulässigkeit solcher Anlagen auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt. Darüberhinaus wird die Größe auf 2,25 m² begrenzt (Textliche Festsetzung 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck ein Vollgeschoss sowie die Höhe baulicher Anlagen von 85 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Das Geländere relief im Geltungsbereich steigt in Richtung Nordosten an. Die Höhenlage beträgt zwischen ca. 76,3 m über NN und ca. 78,9 m über NN. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante. Durch die Festsetzung werden große Raumhöhen ermöglicht, der Aufbau von Teil- oder Staffelgeschossen aber vermieden und damit insbesondere der optischen Verträglichkeit bzw. dem Einfügen in das Landschaftsbild innerhalb des Naherholungsgebietes Innerste-Aue Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird den Ansprüchen einer bedarfsorientierten, sparsamen und flächenschonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden gerecht. Ebenso entsprechen die Festsetzungen den funktionalen Ansprüchen einer Gastronomie, da die Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, wie auch Terrassen und Wege um bis zu 50 % überschritten werden darf. Mit dieser Festsetzung wird dem Eigentümer die Möglichkeit zur Nutzung einer angemessenen Außengastronomie gegeben. Für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen ist eine Überschreitung um weitere 50 % zulässig (Textliche Festsetzung 2 Satz 2). Demnach kann das außergastronomische Angebot durch einen künstlich angelegten Strandbereich zusätzlich erweitert werden.

Der Grundflächenzahl sowie der Festsetzung von einem Vollgeschoss mit Höhenbegrenzung entsprechend wird die Geschossflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise unterliegt keiner weiteren Beschränkung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die den vorhandenen Baukörper im nördlichen Bereich umschließen und Spielraum für Erweiterungsbauten im südlichen (18,15 m) und östlichen (5,00 m) Teil zulassen. Der in die Außengastronomie eingebundene Baukörper (Pavillon) wird ebenfalls von Baugrenzen umschlossen. Hier wird eine moderate Erweiterung auf dem tieferliegenden Geländeniveau ermöglicht.

3.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen (Textliche Festsetzung 3). Auf diese Weise wird eine Konzentration der Baukörper sichergestellt und damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringert.

3.5. Erschließung

Die Erschließung ist über die Straße Hohnsen und die vorhandene Infrastruktur nördlich des Geltungsbereiches gesichert.

Im nordöstlichen Bereich wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Aufgrund der Lage zwischen Straße und Gebäude wirkt die Stellplatzfläche nicht beeinträchtigend auf den Freiraum am Hohnsensee.

Um einem Konflikt mit der östlich anliegenden Bushaltestelle vorzubeugen sowie eine ansprechende Begrünung der straßenseitigen Ansicht weiterhin zu gewährleisten (s. 4.1), wird entlang der Straße Hohnsen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines städtischen Naherholungsgebietes. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Die negativen Einwirkungen auf die Umwelt bedürfen eines externen Ausgleichs, der anhand einer grünordnerischen Bilanzierung ermittelt und in Form von 1126 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der städtischen Ausgleichsfläche Domäne Marienburg realisiert wird (s. Geltungsbereich B). In die Bilanzierung werden die bisher noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Baugenehmigungsverfahren aus dem Jahr 2000 mit aufgenommen.

Der Begründung ist ein Umweltbericht der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als ein gesonderter Teil beizufügen. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht vom Landschaftsarchitekten Uwe Michel aus Hildesheim erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist und der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie den zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen liefert.

4.1 Bäume und Artenschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Eiche, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“ geschützt ist. In diesem Einzelfall wurde eine Befreiung zur Entfernung der Eiche unter Auflagen erteilt und die Verpflanzung der Eiche innerhalb der südlichen Parkfläche in der Sichtachse der Gehwege bewilligt. Die neue Position ist im Bebauungsplan festgelegt. Die Befreiung durch das Grünflächenamt der Stadt Hildesheim ist mit Auflagen verbunden, die in der Freistellung von geschützten Landschaftsbestandteilen vom 03.12.2012 (Verpflanzung einer städtischen Stieleiche auf dem Grundstück vor dem Restaurant Noah, Hohnsen 28) im Einzelnen aufgeführt sind.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Gastronomie vorzubeugen und eine optische Verträglichkeit, sowohl von der Seeseite als auch von der Straßenseite, zu gewährleisten, sind innerhalb des Geltungsbereiches ein zu erhaltener Baum, Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine entsprechende Pflanzliste ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs an der Straße Hohnsen. Er ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch einen hochwüchsigen heimischen Laubbaum zu ersetzen. Im Stammbereich müssen jeweils mindestens 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (Textliche Festsetzung 4).

Darüberhinaus sind vier Standorte zum Anpflanzen von Bäumen auf der im nordwestlichen Geltungsbereich befindlichen Liegewiese (2) und im nordöstlichen Bereich an der Fläche für Stellplätze (1) festgesetzt. Dort sind standortgerechte hochwüchsige heimische Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenversiegelung geschützt werden

(Textliche Festsetzung 5). Für die Verpflanzung der Eiche in den südlichen Geltungsbereich wurden gesonderte Auflagen erteilt (s.o.).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erstreckt sich entlang der Straße Hohnsen und gewährleistet eine optisch dominante Eingrünung der rückwärtigen Gebäude-seite. Innerhalb dieser Fläche sind flächendeckend heimische Laubgehölze anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelung aller Art sind innerhalb der Fläche unzulässig (Textliche Festsetzung 6).

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der zu beachtende Detail-aussagen zu der Umsetzung der textlichen Festsetzungen 4 bis 6 enthält.

4.2 Altlasten

Der Planbereich befindet sich auf der Altablagerung Nr. 14 „Parkplatz Hohnsensee“. Bei Eingriffen in den Boden, insbesondere im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, ist davon auszugehen, dass belasteter Bodenaushub anfällt.

Weiterhin liegt der Planbereich im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innerste-Aue der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Aufgrund der nachgewiesenen Belastungen mit den harzbergbautypischen Schwermetallen ist die Fläche dem Teilgebiet 1 zuzuordnen.

Die Fläche des Geltungsbereiches B liegt ebenso im Geltungsbereich der BPG-VO. Daher sind bei allen Eingriffen in den Boden (z.B. Nutzungsänderungen oder Bepflanzungen) die Vorgaben der BPG-VO zu beachten.

Im Rahmen geplanter Bautätigkeiten bzw. bei Eingriffen in den Boden ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

4.3 Bodendenkmale

Im Planbereich ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Die zuständige Denkmalbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sowie beim Auftreten von Funden zu benachrichtigen.

4.4 Regenwasserversickerung

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem betreffenden Grundstück zu versickern. Für die Versickerung des Regenwassers ist der Nachweis der materiell rechtlichen Anforderungen des Arbeitsblattes DWA A-138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) erforderlich. Daneben ist auch das DWA Merkblatt M-153 (Umgang mit Niederschlagswasser) zu beachten. Geeignete Maßnahmen werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt.

4.5 Hochwasserschutz

Der Planbereich tangiert im südwestlichen Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Für die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Stadt Hildesheim stellt für eine planungsrechtlich geordnete Erweiterung des Cafés am Hohnsensee (Café Noah) den Bebauungsplan HW 315 auf. Darin werden auch die Belange der Erstbebauung aus dem Jahr 2000, die seinerzeit über eine Baugenehmigung (ohne Bebauungsplan) geregelt wurden, planungsrechtlich dauerhaft mit abgesichert. Dieses schließt auch die noch erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen aus diesem Erstverfahren mit ein. Ferner werden im Bebauungsplan die dadurch darüber hinausgehenden ökologischen Belange bzw. Umweltauswirkungen geregelt.

Über den Bebauungsplan wird die Grundlage der erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gastronomiebetriebs geschaffen.

5.1.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Er muss für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2) vorliegen und wird hiermit als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan den Unterlagen beigelegt. Er ersetzt dabei nicht die ordnungsgemäße Ermittlung der Abwägungsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, sondern ist ein gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur umfassenden Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten-, Landschafts- und Umweltschutzes wird hiermit der Umweltbericht mit der integrierten grünordnerischen Bilanzierung vorgelegt. Gesonderte Fachgutachten gibt es nicht. Planungen zu Alternativen und anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Auf Grund des primären Ziels des Bebauungsplans, die Erweiterung wie auch die vorhandenen Nutzungen und Bestände planungsrechtlich abzusichern, kann auf einen Grünordnungsplan mit vertiefenden Untersuchungen zu Arten und Lebensgemeinschaften verzichtet werden.

Die dahingehend entsprechenden Ausführungen werden mit diesem Umweltbericht vorgelegt, die primär auf die betroffenen Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild abgestellt sind.

Mit diesen Leistungen wurde der Landschaftsarchitekt Uwe Michel aus Hildesheim beauftragt. Hiermit wird die entsprechende Ausarbeitung vorgelegt.

5.1.2 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,429133 ha. Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet folgende Hauptfestsetzungen getroffen:

- Ca. 0,230265 ha „**Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gastronomie**“ mit einer GRZ von 0,4; mit Baugrenzen zur Abgrenzung von ‚mit Hochbauten überbaubarer Fläche‘ zur eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen auf 85 m ü. NN festgesetzten Höhe. Auf die grünordnerischen Festsetzungen etc. innerhalb dieser Fläche wird in diesem Umweltbericht später eingegangen.

- Ca. 0,198868 ha „**Öffentliche Grünflächen**“, die bereits vorhanden sind und keine Änderung erfahren sollen.

5.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hildesheim

Bei dem Planungsgebiet, der bereits vorhandenen Bebauung, der vorgesehenen Zielrichtung der Festsetzungen, wie auch der Größe handelt sich nicht um ein UVP-G-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der Stadt Hildesheim ‚Innenstadt‘ südlich der Innerste im innenstadtnahen Erholungsgebiet an der Nordostecke des Hohnsensees. Dabei handelt es sich um eine geplante Nachnutzung eines ehemaligen Kiesabbaugebiets.

Zur Ableitung von

- Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und

• Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, nachfolgend dargestellt.

Auf einem Teil der in Privateigentum befindlichen „Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gastronomie“ wird die Gastronomie bereits seit dem Jahr 2000 genutzt. Für das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung M 1 : 500 des Grünordnungsplans (29.04.2013) sowohl der Bestand vor der Erstbebauung (Januar 2000) wie auch der aktuelle Bestand mit den Konflikten der Bebauung aus dem Jahr 2000 und den weiteren Festsetzungen 2013 detailliert dargestellt.

Die Erschließung besteht bereits am Nordrand.

5.2.1.1 Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kiesabbaugebiets. Geringe Teile sind bzw. waren auch schon vor der Erstbebauung aus dem Jahr 2000 bereits versiegelt. Das Ausmaß ist der zeichnerischen Darstellung M 1 : 500 des Grünordnungsplans (29.04.2013) zu entnehmen.

Bei den (mit Wegen am Hohnsensee durchzogenen) Grünflächen handelt es sich zum Großteil um renaturierte, ehemalige Kiesabbau- und Kies- wie auch Bodenlagerflächen am Südrand des ehemaligen Kieswerks. Durch Regeneration und über eine zwischenzeitlich etwa dreißigjährige, ungestörte Bodengare haben sich in den Grünflächen wieder natürliche Bodenverhältnisse eingestellt, die der Vegetation und den Bodenlebewesen einen ‚natürlichen‘ Lebensraum bieten.

Es handelt sich im ehemaligen Kieswerkbereich, zu dem das Plangebiet gehört, um eine im Flächennutzungsplan gekennzeichnete „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“. Ferner liegt das Gebiet in der weiträumig schwermetallbelasteten Innerste-Niederung. Inwieweit dahingehende Verlagerungen im Gebiet selber vorliegen und umweltgefährdete Stoffe real vorhanden sind, ist im Rahmen des späteren Bodenmanagementsystems für die Einzelbaumaßnahmen detailliert zu untersuchen und zu klären.

Die für das Projekt benutzte PKW-Stellplatzanlage im Plangebiet selber, ist z. B. Teil der ehemaligen, befestigten Flächen des Kieswerks. Auf deren Ausmaß wird in der Bilanzierung eingegangen.

Hinsichtlich des Bodens ist das Gebiet von mittlerer bis geringer Bedeutung.

5.2.1.2 Gewässer

Das Plangebiet grenzt im Westen an den ‚Hohnsensee‘, der einen grundwassergespeisten ehemaligen Kiesteich in der Innersteniederung darstellt. In einer Entfernung von etwas mehr als 100 m östlich und nördlich des B-Plangebietes fließt die Innerste als Gewässer II. Ordnung von Südosten nach Nordwesten. Im B-Plangebiet selber gibt es keine offenen Gewässer.

Adäquat zur See-Oberfläche steht das Grundwasser relativ dicht unter der Oberfläche an. Der geplante Baubereich ‚Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gastronomie‘ liegt an erhöhter Stelle und nicht im Überschwemmungsbereich.

Die aktuell nicht versiegelten Freiflächen stehen der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

5.2.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Die vegetative Struktur des Plangebiets ist der zeichnerischen Darstellung M 1 : 500 des beiliegenden Grünordnungsplans (29.04.2013) zu entnehmen. Daraus sind auch die zu erwartenden Verluste erkennbar; A), die durch die Erstbebauung 2000 entstanden sind, wie auch die Konflikte, die durch eine nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mögliche weitere Bebauung zu erwarten ist.

Neben den Einzelbäumen, von denen die markante Stieleiche mit einem Stammumfang von ca. 1,62 m unter den Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ fällt, gibt es Strauchhecken und Strauch-Baumhecken. Diese Gehölzbestände bieten u. a. auch geschützten Tierarten, zu denen alle europäischen Vogelarten gehören, Nahrungs-, Vermehrungs- und Rückzugsraum.

Darüber hinaus dominieren größere artenreiche Scherrasenflächen, die z. T. intensiv durch die Erholungssuchenden genutzt werden.

Hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften ist das Gebiet von mittlerer bis geringer Bedeutung.

5.2.1.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Bei der vorh. Bebauung handelt es sich um eine gewisse Vorschädigung des Landschaftsbildes. Dieses mindert sich etwas unter der Betrachtung der im Norden angrenzenden größeren öffentlichen, großflächig in Betonbauweise (des ehem. hier nicht zurückgebauten Kieswerks) vorhandenen Parkplatzanlage.

Unter Betrachtung der wertbestimmenden Faktoren für das Landschaftsbild wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ist das direkte Plangebiet einer mittleren bis geringen Vielfalt und Eigenart, wie auch Schönheit im Umfeld der unterschiedlich genutzten Kulturlandschaft zuzuordnen. Der direkte Planbereich ist von mittlerer bis geringer Bedeutung.

Die Gehölzbestände im Plangebiet, wie auch die daran angrenzenden Heckengehölze und Bäume helfen das Plangebiet etwas besser in das Landschaftsbild einzugliedern.

5.2.1.5 Kultur- und Sachgüter

Historische Kultur- bzw. Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

5.2.1.6 Menschen

Hinsichtlich des Wohlbefindens der Menschen hat das direkte Plangelände eine besonders zu kategorisierende Bedeutung. Die Gastronomie dient den Erholungssuchenden dieses Freizeitgebietes ‚Hohnsensee‘ und Innersteaue zur körperlichen Regeneration, Erfrischung, Pause u. ä. Es stellt eine besondere Art dar, das Wohlbefinden des Menschen zu stärken.

5.2.1.7 Klima

Das Kleinklima ist aktuell durch die relativ große Vegetationssubstanz, die umgebenden Wasserflächen und dadurch hohe Luftfeuchtigkeit und geringen Aufheizung positiv zu bewerten. Dazu kommen die Kaltluftströme die die Innersteniederung von Südosten nach Nordwesten durchfließen. Auf Grund der kleinen Planfläche und den umgebenden vegetativ bestandenen Flächen ist die vorh. Bebauung zur Beeinträchtigung des Kleinklimas völlig unbedeutend. Die vorherrschenden Westwinde führen zusätzlich zu schnellen Vermischungen.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der durch die Bauleitplanung abgesicherten bzw. ermöglichten Vorhaben nachfolgend beschrieben und zu den jeweils betroffenen Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter bewertet.

Bei einer „Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gastronomie“ von 2.302,65 qm, auf die sich die ökologische Bilanzierung bezieht, und der gepl. GRZ von 0,4 werden dauerhaft überbaubare Baukörper-Flächen in einem Ausmaß von ca. 921,06 qm durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

Bei einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen (auch in den nicht überbaubaren Flächen können Stellplätze und Lagerflächen entstehen) von 50 % der GRZ ergibt dieses weitere vollständig versiegelbare Flächen von 460,53 qm. Darüber hinaus werden bis zur Einhaltung der maximalen Bebauung gem. BauGB von 80 % die ‚restlichen‘ 20 % überbaubare Flächen jedoch als teilversiegelte Flächen mit wassergebundener Wegedecken, Holzterrassen, wie auch wasserdurchlässigen Sandbelägen und/oder glw. im Bebauungsplan festgesetzt. Sie stehen somit der Wasserdurchlässigkeit zur Verfügung. Der Rest von 20 %, also mind. 460,53 qm steht dauerhaft der Vegetation zur Verfügung. Davon werden 255 qm als ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ zeichnerisch festgesetzt. Über diese Maß an Vegetation hinaus werden Baume zum Erhalt, wie auch anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die vorhandene Stieleiche ist von dem Verbot des § 3 (1) der Satzung zur Entfernung von geschützten Landschaftsbestandteilen durch Schreiben der Stadt Hildesheim (v. 25.11.2012) befreit; unter der Voraussetzung, dass sie umgepflanzt wird. Der neue Standort ist im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselbeziehungen untereinander zusammenfassend beschrieben.

Schutzgut Mensch

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes und der Ermöglichung einer gewissen Erweiterung ist nicht mit erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen zu rechnen. Während der Bauzeit kann es zu geringen Beeinflussungen des Wohlbefindens des Menschen kommen, ist aber auf Grund der bereits intensiven vorhandenen Wirtschaftsaktivitäten und der angrenzenden Kreisstraße nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Tiere

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. ‚Natura 2000-Gebiete‘ beeinträchtigt.

Auf Grund der teilweise nicht unerheblichen Ausstattung an Lebensräumen für Tierarten wie den Verlust an Gehölzflächen, sind anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Tiere zu erwarten. Diese Eingriffe sind auszugleichen. In der Bilanzierung wird darauf noch eingegangen. Um ein gewisses Maß am Eingriffsort zu kompensieren werden dort Gehölzflächen im Bebauungsplan festgesetzt, die sich positiv auf die Tierartenwelt auswirken.

Schutzgut Pflanzen

Durch die vermehrte Flächeninanspruchnahme, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird, ist auf Grund der in den dann überbaubaren Bereichen nicht bzw. nur gering vorhandenen Pflanzenausstattung mit anlage-, bau- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen auf Pflanzen zu rechnen.

Die geplante Bepflanzung bzw. Umpflanzung der im Bebauungsplan festzusetzenden Gehölzflächen und Einzelbäume fördert den Erhalt der Pflanzanzahl und -vielfalt. In der Bilanzierung (der Arten und Lebensgemeinschaften) wird darauf noch näher eingegangen. Das entstehende Defizit im Geltungsbereich A ist im Geltungsbereich B auszugleichen.

Schutzgut Boden

Wie dem anhängenden Plan zu entnehmen ist, waren vor der Erstbebauung nur sehr geringe Teilflächen versiegelt. Anlagebedingt hat und wird darüber hinaus durch zusätzliche Versiegelung wie auch Verdichtung von belebtem Boden eine Veränderung der Bodenstruktur stattfinden. Auch darauf wird in der Bilanzierung im Einzelnen eingegangen.

Baubedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wenn die Bodenschutzbestimmungen zur ordnungsgemäßen Wiederverwendung speziell der belebten Bodenschichten eingehalten werden. Die Bodenüberschussmassen der weitgehend nicht mehr im Ursprungszustand vorhandenen AP-, Al- und Bt-Horizonte können ihre Verwendung in unterschiedlicher Art finden. Auf Grund der ggf. zu erwartenden „erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belasteten Böden“ ist ein erhöhtes Augenmerk zur Wiederverwendung von überschüssigem Oberboden wie auch Rohboden an anderer Stelle zulegen. Dieses hat den gesetzlichen Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und den daraus erlassenen Verordnungen zu entsprechen.

Betriebsbedingt besteht keine absehbare Gefahr, von negativen Auswirkungen auf den Boden, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Schutzgut Wasser

Durch die bereits stattgefundenen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu möglichen Versiegelungen kann eine anlagebedingte Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wie auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung stattfinden. Der Umfang der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung der Gewässerpotenziale geht mit denen der Bodenpotenziale einher und wird dadurch entsprechend gewürdigt.

Baubedingt kann es zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch der Auswaschung von ggf. vorh. Schadstoffen kommen.

Bei der Realisierung vermehrter Versiegelungen gegenüber dem Bestand und der dabei im Betrieb erhöht zu erwartenden Ableitung von Niederschlagswasser sind auf dem betreffenden Grundstück Versickerungseinrichtungen zu schaffen und im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Betriebsbedingt besteht, wie schon bisher das Risiko, dass durch von versiegelten Parkplatzflächen abfließendes Regenwasser bei einer Schadstoffbelastung Einträge in die Vorflut gelangen.

Die Schmutzwasser-Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Baumasse bzw. Versiegelung und den Verlust an Vegetationsfläche wird sich im Plangebiet und seiner direkten Umgebung anlagebedingt eine nicht merklich auswirkende Veränderung des Mikroklimas einstellen. In Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung wird im Umfeld versiegelter Flächen die Boden- und Lufttemperatur wie schon bisher ansteigen, sich dadurch der Warmluftabfluss unmerklich erhöhen und die Luftfeuchtigkeit unmerklich verringern.

Während der Bauzeit (für die Erweiterung) kann zeitweise eine erhöhte Staubemission auftreten.

Auf Grund der bisher bereits betriebenen gastronomischen Nutzung ist im weiteren Betrieb nicht mit einer Erhöhung der Schadstoffbelastung zu rechnen. Dabei sind durch die Emittenten die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Gehölzflächen werden nach deren Umsetzung im weiteren Betrieb des Gastronomiebetriebs sich wieder positiv auf das Kleinklima auswirken.

Schutzgut Landschaft

Die schon vorhandene Bebauung der Gastronomienutzung belastet aktuell schon das Landschaftsbild.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der maximalen Bauhöhe auf eine Eingeschossigkeit wird eine erhebliche weitere betriebsbedingte Belastung des Landschaftsbildes, auch bei der möglichen Erweiterung minimiert.

Die Maßnahmen der Festsetzung von Einzelbäumen und der festgesetzten Gehölzflächen dienen der Integration der Gesamt- Baumasse in das Landschaftsbild des umgebenden Außenbereichs. Die darüber hinausgehenden externen Ausgleichsmaßnahmen dienen der Anreicherung des Landschaftsbildes an anderer Stelle, so dass hierhingehend eine Überlagerung mit den anderen Schutzgütern besteht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, wie z. B. auch Bodendenkmäler, ist nicht zu rechnen, da keine bekannt sind.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

5.2.2.2 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die Entwicklung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Ein Erhaltungsziel, das im Plangebiet möglich ist, wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen berücksichtigt, indem diese weitgehend im Bereich bisher bereits bebauter Flächen liegen. Ferner wird ein vorhandener Baum zur Erhaltung und ein weiterer zum Umzupflanzen festgesetzt.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die im vorherigen Kapitel dargelegten Erhaltungsmaßnahmen stellt auch eine Art der Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen dar.

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bei dem größten Teil der im Bebauungsplan festgesetzten „Überbaubaren Flächen“ und Verkehrsflächen werden diese bereits entsprechend genutzt. Der Ausgleich dafür ist aber trotzdem noch notwendig, da die Maßnahmen für die Erstbebauung noch nicht alle umge-

setzt sind und über diesen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Dadurch können Eingriffe an anderen Stellen – durch Neubebauungen natürlich anstehender Böden, die dem Naturhaushalt weitgehend zur Verfügung stehen - vermieden werden.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen der Bundesartenschutzverordnung einzuhalten.

5.2.3.2 Verringerungsmaßnahmen

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. D. h. u. a., dass bei der Veränderung der vorh. Bausubstanz das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen ist.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, also auch nicht ausgeschlossen. Auf den Dachflächen werden Sonnenkollektoren möglich sein.

Für die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Siedlungsabfälle ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Das Gebiet liegt im Entsorgungszyklus vom Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim.

5.2.3.3 Grünordnerische (Ausgleichs-)maßnahmen

Um das Maß einer gem. BauGB maximal möglichen Bebauung ($\leq 0,8$) zu erreichen, sind grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Fall unumgänglich und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da der notwendige Umfang an Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsort (Geltungsbereich A) nicht möglich ist, wird im Bebauungsplan ein Geltungsbereich B etwa 3,3 km südlicher im Umfeld der ehem. Domäne Marienburg festgesetzt. An allen Ausgleichsflächen muss „der Boden der Vegetation dauerhaft zur Verfügung stehen“. Darüber hinaus sind die Flächen im Geltungsbereich A teilweise mit Pflanzbindungen zu belegen. Es sollen dabei primär Vogelschutzgehölze heimischer Arten verwendet werden. Dazu eignen sich mehr als zu 95 % Straucharten wie Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Wildrose, Pfaffenhut, und Schneeball. Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind typische Hartholz-Großgehölze der Innersteniederung wie Stieleiche, Spitzahorn und Winterlinde zu verwenden.

Diese Bepflanzungsmaßnahmen dienen auch der Einbindung des Baukomplexes in das Landschaftsbild, u. a. unter der Berücksichtigung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen zusätzlichen Bebauung.

Die im B-Plan (Geltungsbereich A) festgesetzten Bepflanzungen sind in der Pflanzperiode direkt nach Fertigstellung der genehmigten Baumaßnahme umzusetzen. Die Umpflanzung der Eiche erfolgt im Spätsommer 2013. Die Anwachskontrollen sind in den ersten drei Jahren einmal jährlich durchzuführen und die Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der umgesetzten Ausgleichsmaßnahme wie auch Umpflanzungsmaßnahme dann im Folgenden alle fünf Jahre. Beim Nichtanwachsen von Gehölzen in den ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ sind diese artgerecht nachzupflanzen. Die Abhilfemaßnahme beim Nichtanwachsen der umzupflanzenden Eiche ist in der entsprechenden Genehmigung v. 25.11.2012 dargelegt.

5.2.3.4 Grünordnerische Bilanzierung

Für die zu erwartenden Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden bzw. die schon stattgefunden haben, ist Ausgleich zu schaffen. In den beiden nachfolgenden Unterkapiteln wird deren Umfang für die primär betroffenen Schutzgüter a) „Arten und Lebensgemeinschaften“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild und b) „Bodenpotenziale“ in Verbindung mit den Gewässerpotenzialen dargestellt. Mit den sonstigen Schutzgütern liegt dahingehend eine Überlagerung vor, so dass diese nicht gesondert bilanziert werden müssen.

Die Bilanzierung bezieht sich auf das Privatgrundstück der „**Fläche mit besonderem Nutzungszweck Gastronomie**“. Die Flächenstruktur einschl. der im Januar 2000 vorh. befestigten Flächen vor der Erstbebauung wird in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die umgehenden öffentlichen Grünflächen der Parkanlage werden ausschließlich in ihrem aktuellen Zustand im Bebauungsplan festgeschrieben und bedürfen keiner Bilanzierung.

Die schutzgutbezogene Wertstufenbilanzierung erfolgt gem. der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, jetzt NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) unter Berücksichtigung der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/12) nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell. Danach bedeutet:

Wertstufe (WS)	Bedeutung
5	= von besonderer Bedeutung
4	= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
3	= von allgemeiner Bedeutung
2	= von allgemeiner bis geringerer Bedeutung
1	= von geringerer Bedeutung

Die Multiplikation der Wertstufe (WS) mit der Größe der betroffenen Fläche in qm ergibt die Werteinheit (WE), die verloren geht, bzw. aufgewertet wird. Beispielhaft sind demnach 1 qm mit 1 WS → 1 WE, 3 qm mit 1 WS → 3 WE und 1 qm mit 3 WS → 3 WE. Die letztendliche Differenz der Werteinheiten (WE) zwischen Bestand und Planung muss ausgeglichen sein. Dadurch kann gewährleistet werden, dass es sich um eine ausgleichende und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt.

Bilanzierung für zu erwartende Eingriffe auf Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Maßnahmen hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Einzelbäume, d. h. zu deren Beseitigung, Umpflanzung und Neufestsetzung werden nicht in dieser Bilanzierungs-Tabelle berücksichtigt.

Bestand (Ausgangszustand der B-Plan-Fläche) im Januar 2000 (vor der Erstbebauung)					
Code	Biotoptyp	Fläche [ca. qm]	Wert- stufe	Flächenwert (Sp. 3 * Sp. 4)	
GRR	Artenreicher Scherrasen	1.250,11	2	2.500	WE
HFS	Strauchhecke	247,50	3	743	WE
HFM	Strauch-Baumhecke	281,62	3	845	WE
OVP	Vollversiegelte Flächen bzw. Park- platz	523,42	1	523	WE
Gesamtfläche		2.302,65	qm		
Gesamtflächenwert des Bestandes				4.611	WE

Planung (B-Plan-Festsetzungen)					
Code	Biotoptyp	Fläche [ca. qm]	Wert- stufe	Flächenwert (Sp. 3 * Sp. 4)	
OYS	Mögliche Überbauung durch Baukörper der Gastronomie (GRZ = 0,4 = 40 % der Gesamtgrundstücksfläche)	921,06	1	921	WE
OV	Mögliche Nebenanlagen, als vollversiegelte Flächen (= 50 % der GRZ = 20 % der Gesamtgrundstücksfläche) einschl. der bereits vorh. und weiter verbleibenden vollversiegelten PKW-Stellplatz- und Vorplatzflächen	460,53	1	461	WE
OF	Mögliche Nebenanlagen, teilversiegelt (= weitere 20 % der Gesamtgrundstücksfläche) wie wassergebundene Wegedecken, Holzterrassen, wie auch wasserdurchlässige Sandbeläge u./o. glw. ohne Vegetation u. ä.	460,53	1	461	WE
HFM	Festgesetzte Gehölzflächen	255,00	3	765	WE
GRR	Artenreicher Scherrasen (= Restflächen ohne Festsetzungen)	205,53	2	411	WE
Gesamtfläche		2.302,65	qm		
Gesamtflächenwert der Planung				3.018	WE
Gesamtdifferenz der Werteinheiten f. Arten und Lebensgemeinschaften zwischen Bestand (Jan. 2000) und der Planung (2013 einschl. Erstbebauung von 2000) = Defizit = externer Ausgleichsbedarf				-1.593	WE

Bilanzierung für zu erwartende Eingriffe auf Boden- und Wasserpotenziale

	Art der Nutzung	Fläche [ca. qm]	Wert- stufe	Flächenwert (Sp. 3 * Sp. 4)	
Planung:					
A)	Vollversiegelte Flächen (Baukörper und vollversiegelte Nebenanlagen)	- 1.381,59			
B)	Teilversiegelte Flächen (teilversiegelte Nebenanlagen wie Holzterrassen und wasserdurchlässige Sandbeläge u./o. glw.), die dem Wasserhaushalt zur Verfügung stehen; jedoch nicht dem uneingeschränkten Bodenhaushalt	-460,53			
Bestand:	abzgl. der bereits im Januar 2000 versiegelten Flächen der PKW-Stellplätze und Vorplatzflächen	523,00			
Differenz der Werteinheiten f. Bodenpotenziale zwischen Bestand (Jan. 2000) und Planung (2013 einschl. Erstbebauung von 2000) = Defizit = externer Ausgleichsbedarf		- 1.319,12	0,5	-660	WE

Zusammenfassung der grünordnerischen Bilanzierung

Der Gesamtumfang an Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus den Differenzen der vorab dargestellten Einzelsummen:

Gesamtdefizit der Arten und Lebensgemeinschaften und der Bodenpotenziale = Externer Gesamt-Ausgleichsbedarf	-2.252	WE
--	---------------	-----------

Damit ist der Umfang des externen Bedarfs ermittelt und kann im Bebauungsplan als Geltungsbereich B mit festgesetzt werden.

Bei der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem städtischen Gelände an der Marienburg in Hildesheim ist dort eine Aufwertung vom vorh. Bestand der intensiv genutzten Ackerflächen mit der vorh. Wertstufe 1 in extensives Grünland mit der gepl. Wertstufe 3 möglich. D. h. dass eine Aufwertung je qm um 2 Werteinheiten erfolgt. Bei dem aktuell ermittelten Gesamtdefizit der Arten- und Lebensgemeinschaften und der Bodenpotenziale von insgesamt 2.252 Werteinheiten wird also eine Fläche von 1.126 qm benötigt. Für diese externe Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich B) gibt es als Anlage zum Umweltbericht ein Maßnahmenblatt.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die vorhandene gastronomische Bebauung und deren bereits vorhandene langjährige Nutzung bietet sich eine planungsrechtliche Festsetzung der vorh. Nutzung förmlich an. So kommen grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bei den gleichen Zielen des Bebauungsplans und unter der weitgehenden Berücksichtigung der Übernahme der vorh. Struktur auch keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mehr möglich bzw. auch nicht anzustreben.

5.2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht mit grünordnerischer Planung und Bilanzierung sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

Da im Bauleitplanverfahren noch keine bautechnischen Fragen (Wahl der jeweiligen Bauverfahren, Erschließung der einzelnen Bauflächen etc.) geklärt werden, konnten insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen nur aus Erfahrungswerten abgeschätzt werden. Diese sind im aktuell beurteilten Plangebiet als sehr gering zu erwarten, da es sich um die erweiterte Nutzung vorhandener baulicher Anlagen handelt.

5.2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsicht bei der Stadt Hildesheim. Im Bedarfsfall geschieht dieses ggf. unter Hinzuziehung des zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes.

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Hildesheim überprüft. Dazu gehört auch die Anwuchskontrolle der umzupflanzenden Stieleiche. Die Überprüfung ihres ordnungsgemäßen Zustandes ist in den ersten drei Jahren einmal jährlich durchzuführen und dann im Folgenden alle fünf Jahre. Gleiches gilt für die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“. Beim Nichtanwachsen von Gehölzen sind diese artgerecht nachzupflanzen. Die Abhilfemaßnahme beim Nichtanwachsen der umzupflanzenden Stieleiche ist in der entsprechenden Genehmigung vom 25.11.2012 dargelegt.

Hinsichtlich der Umsetzung der im als Anlage beigefügten ‚Maßnahmenblatt für die externe Ausgleichsfläche‘ beschriebenen Entwicklungs- und Bewirtschaftungsziele ist eine jährliche Kontrolle in den ersten drei Jahren nach Planverwirklichung vorgesehen. Danach können die Intervalle auf fünf Jahre verlängert werden.

Baubedingt kann es zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch ggf. zur Auswaschung von Schadstoffen kommen. Dabei ist zur Überwachung die bei der Stadt Hildesheim angesiedelte Umweltbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hildesheim stellt für eine geordnete Erweiterung des Cafés am Hohnsensee (Café Noah) den Bebauungsplan HW 315 auf. Darin werden auch die Belange der Erstbebauung aus dem Jahr 2000, die seinerzeit über eine Baugenehmigung (ohne Bebauungsplan) geregelt wurden, planungsrechtlich dauerhaft mit abgesichert. Dazu gehören auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus diesem Erstverfahren.

Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung haben planbegleitende grünordnerische und umweltordnende Beratungen und Bilanzierungen stattgefunden. Mit diesen ist der Landschaftsarchitekt Uwe Michel aus Hildesheim beauftragt.

Im Bebauungsplan wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch wird ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht werden, als er aktuell bzw. vor der Erstbebauung vorhanden ist. Ferner soll dabei die Möglichkeit geschaffen werden, auf vorhandene Gehölzbestände im (bisher) baurechtlichen Außenbereich verzichten zu können. Im Bebauungsplan werden neben dem Maß und der Art der überbaubaren Flächen u. a. auch zur Einbindung in das Landschaftsbild „Flächen mit Pflanzbindungen“ und Einzelbäume festgesetzt.

Insgesamt kommt es im direkten B-Plangebiet (am Hohnsensee, Geltungsbereich A) bei der Ausnutzung der maximal zulässigen Bebauung im Verhältnis zu den im B-Plan festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmenflächen zu einem Überschuss an Eingriffen. Zur Erzielung eines gem. Naturschutzgesetzgebung erforderlichen „Status quo“ an Eingriffen und Ausgleich aller Umweltschutzgüter wird im Planverfahren für die am Hohnsensee nicht ausgleichbaren Eingriffe eine externe Maßnahmenfläche (Geltungsbereich B) mit festgesetzt.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (am Hohnsensee) zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter, als dieses da sind Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, ausgeglichen werden.

Bei der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Belange bzw. Vermeidungs- wie auch Verringerungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Umweltschutz kann von einem Plangebiet (in zwei Teilflächen/ Geltungsbereichen) gesprochen werden, von dem in der Summe der erheblichen Auswirkungen und deren Ausgleich auf Dauer keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu erwarten sind.

5.4 Schlussbemerkung

Bei der Berücksichtigung der hier dargelegten Bewertungen und Maßnahmen zum Umweltschutz kann von einem B-Plangebiet (mit zwei Geltungsbereichen) gesprochen werden, von dem in der Summe der erheblichen Auswirkungen und deren Ausgleich auf Dauer keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu erwarten sind. Die Weiternutzung bzw. Erweiterung dieses vorhandenen gastronomisch genutzten Standortes ist unter Umweltgesichtspunkten, wie auch aus grünordnerischer Betrachtung als positiv zu bewerten, da dadurch Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

6. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans werden vom Investor übernommen.

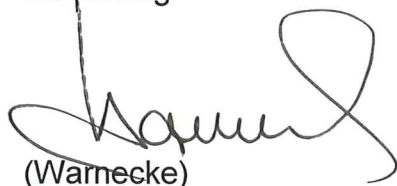
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.11.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	10.11.2010 - 15.12.2010
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.11.2010 - 17.12.2010
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.06.2013 -26.07.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.06.2013 - 25.07.2013
Beteiligung von Verbänden (§ 63 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 38 NAGBNatSchG)	08.07.2013 -12.08.2013

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

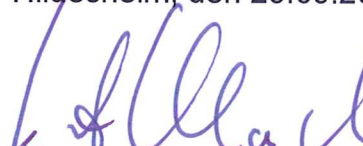
Hildesheim, 19.08.2013

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 diese Begründung zum Bebauungsplan HW 315 „Café am Hohnsensee“ beschlossen.

Hildesheim, den 25.09.2013


(Machens)
Oberbürgermeister



Anlage zur Begründung des Bebauungsplans HW 315

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER, HOCHWÜCHSIGER LAUBBÄUME

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |