



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 312 UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HN 312 "LERCHENKAMP SÜD II"

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Allgemeines.....	2
1.1 Lage des Plangebietes.....	2
1.2 Vorhandene Nutzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2. Städtebauliche Zielsetzungen.....	3
3. Planinhalt.....	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3 Verkehrsflächen.....	6
3.4 Erschließung	7
3.5 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen	8
3.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen.....	8
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
3.8 Werbeanlagen.....	9
4. Auswirkungen auf die Umwelt	10
4.1 Grünordnungsplan	10
4.2 Schalltechnisches Gutachten	11
4.3 Altlasten.....	11
4.4 Archäologie.....	11
5. Umweltbericht	11
6. Finanzielle Auswirkungen	12
7. Verfahren	12

Anlagen

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Kernstadt von Hildesheim. Es wird im Norden von der Straße Lerchenkamp begrenzt. Im Westen grenzt es an das Gelände der DEULA Hildesheim GmbH als agrarwissenschaftliche Ausbildungsstätte. Die südlichen und östlichen Grenzen bilden die Übergänge zu den bestehenden Anlagen der Kleingartenvereine Spatenfreunde und Niedersachsen e.V.

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

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Plangebiet wurden überwiegend als Kleingartenanlage genutzt und 2009 nach Aufgabe der Kleingärten geräumt. Als Zwischennutzung findet zurzeit eine Ackerbewirtschaftung statt. Der westliche Teil des Plangebietes wird durch die Arbeiterwohlfahrt (AWO) als Wohnanlage und Arbeitsstätte für die Wiedereingliederung in die Erwerbstätigkeit genutzt. So befinden sich auf dem Areal u.a. Werkstattbereiche des Gartendienstes der AWO.

Das Gebiet liegt in Teilen in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne HN 259 „Bebauungsplan für das Gebiet der Kleingartenvereine Hundert Morgen und Spatenfreunde“, HN 259 B „Lerchenkamp Süd“ und HN 145 „Lerchenkamp Nord“. Die Bebauungspläne werden in den Teilen, in denen sie durch den Bebauungsplan HN 312 „Lerchenkamp II“ überdeckt werden, aufgehoben.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrheitlich im Besitz der Stadt Hildesheim. Ausnahmen bilden die Flurstücke 98/5, 98/159 und 98/160, die Privateigentum sind.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Kleingärten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen der Arbeiterwohlfahrt sind zusammen mit der benachbarten DEULA als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden sowie Einrichtungen dargestellt. Die überplante Fläche der Arbeiterwohlfahrt nimmt nur einen untergeordneten Teil der gesamten Gemeinbedarfsfläche an diesem Standort ein. Das im Flächennutzungsplan vorgesehene Grundkonzept kann somit weiter realisiert werden. Ferner nimmt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine flächenscharfe Abgrenzung vor. Diese erfolgt erst in der jetzt anstehenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan HN 312 „Lerchenkamp Süd II“ ist somit aus den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ein Ziel des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) von 2007 ist die vermehrte Bereitstellung von Gewerbeflächen, um expansionswilligen Betrieben geeignete Flächen in Hildesheim anbieten zu können und Abwanderungen ins Umland vorzubeugen. Bereits mit den Gewerbegebieten Glockensteinfeld, Münchewiese und Lerchenkamp Ost konnten kurzfristig neue Potenziale für Ansiedlungen erschlossen werden, die sich seit 2009 erfolgreich in der Vermarktung befinden und den Gewerbestandort Hildesheim stärken. So zeichnet sich bereits weiterer Bedarf für die Folgejahre ab.

Vor diesem Hintergrund sieht der neue Flächennutzungsplan als Nachfolgenutzung der bestehenden Kleingartenanlagen am Lerchenkamp eine gewerbliche Nutzung für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf vor. Die Flächen eignen sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung, Lage und des möglichen Zuschnittes besonders für kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. So ist das Plangebiet durch seine unmittelbare Nähe zu den Bundesstraßen 6 und 494 und der Bundesautobahn A7 optimal an das überörtliche Verkehrsstraßennetz angebunden.

Da Teilbereiche der Anlage bereits aus der Bewirtschaftung als Kleingärten herausgenommen und geräumt worden sind, können die Flächen nach Ende des Verfahrens zeitnah vermarktet werden. Abhängig von den Zielsetzungen der Vereine könnten mittelfristig in enger Abstimmung mit dem Kleingartenverband weitere Flächen entwickelt werden.

Konkret werden durch den Bebauungsplan HN 312 „Lerchenkamp Süd II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Auslagerungs- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Unternehmen geschaffen, um deren Betriebsstandort in Hildesheim langfristig sichern zu können. Gleichzeitig können Flächen für potenzielle Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Lage und Nachbarschaft zu Autohäusern und hochwertigen Dienstleistungsunternehmen bietet sich auch die Entwicklung zu einer „Automeile“ mit ansprechender Architektur an.

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) plant den Standort vermehrt für ihre Werkstätten zur Wiedereingliederung in das Erwerbsleben zu nutzen. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet wird es der AWO ermöglicht, das Angebot an handwerklichen und Dienstleistungstätigkeiten für die Betroffenen ausweiten zu können. Durch eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (s.a. 3.1.3) wird gleichzeitig eine Erweiterung der bestehenden Wohnanlage ermöglicht, um das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Wiedereingliederung bei Bedarf durch zusätzliche Entwicklungspotenziale sichern zu können.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern Sie nicht im Zusammenhang mit Produktions-, Service- und Dienstleistungen der Betriebe stehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt aus dem

Jahr 2008¹ vermieden werden. Gleichzeitig bleibt z.B. die Ansiedlung von Werkstattbetrieben mit angegliedertem Verkauf möglich. Bei Kfz-Handel ist auch die ausnahmsweise Zulassung einer reinen Verkaufsstätte mit den städtebaulichen Zielen vereinbar, da keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 2,4 festgesetzt, um eine gute bauliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und im Sinne der sogenannten „Bodenschutzklausel“ gemäß § 1a Abs. BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen erfolgt, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet zu begrenzen. Die festgesetzte maximale Höhe von ca. 15 m entspricht gleichzeitig den Festsetzungen in anderen Hildesheimer Gewerbegebieten. Somit ist eine ausreichende Ausnutzungsmöglichkeit für die Gewerbebetriebe gegeben.

3.1.1 Ausschluss der Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

Um die Bauflächen für Gewerbebetriebe im Sinne des unter Pkt. 2 formulierten Planungszieles vorzuhalten, werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden zudem auch aus den nachfolgenden Gründen ausgeschlossen:

Das geplante Gewerbegebiet eignet sich durch seine Lagegunst und Einbettung in die großzügigen Grünstrukturen der benachbarten Gewerbegebiete besonders für Betriebe, die sich qualitativ zu den Verkehrswegen hin präsentieren wollen und müssen. Das städtebauliche Umfeld ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Bei Vergnügungsstätten handelt es sich allgemein um gewerbliche Nutzungen, die sich einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Die Bandbreite dessen, was unter dem Begriff Vergnügungsstätte zu verstehen ist, reicht von Spielhallen und Wettbüros, über Diskotheken, Multiplexkinos, Varietés und Hochzeitssälen bis hin zu Stripteaselokalen oder Bordellen.

Insbesondere die Kategorie „Spielhallen, Wettbüros und Casinos“ führt vermehrt zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen. Die Änderung der Spieleverordnung von 2006 stellt eine Erleichterung gegenüber der vorhergehenden Regelung dar, durch die die Rentabilität der Spielhallen spürbar gestiegen ist. Demzufolge werden seither vermehrt Spielhallen errichtet und eröffnet. Gleichzeitig ist eine Entwicklung hin zu Mehrfachspielhallenkomplexen vorhanden, wodurch die rechtlichen Größenbeschränkungen umgangen werden sollen. Zu den Trends im Spielhallenbereich gehört der Versuch der Imagewandlung, -aufwertung, um neue Zielgruppen anzusprechen. So werden z.B. Spielhallen zu „Casinos“ umbenannt. Gleichzeitig werden Spielhallen zunehmend in der Nähe von Fast-Food-Ketten oder an autoaffinen Standorten mit hoher Frequenz errichtet. Es entstehen weiterhin Spielhallen in der Innenstadt und in leerstandgefährdeten Gebäuden, aber auch in Gewerbegebieten. Inge-

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim, Bearb.: CIMA 2008

samt ist festzustellen, dass die Anzahl der Standorte sowie der Spielhallen an den Standorten sich in den letzten 10 Jahren und insbesondere seit 2006 deutlich vermehrt hat.

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind erheblich. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel einen hohen Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche auf und die Betreiber haben infolge der günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation eine relativ hohe Miet- und Pachtzahlungsfähigkeit. Abgesehen von einer erstrebenswerten Suchtprävention als Grund für eine gesellschaftliche Auseinandersetzung mit dem Thema Spielhallen, gehen von Vergnügungsstätten nach wie vor – und dies ist hier entscheidend - städtebaulich negative Folgen aus. Aus städtebaulicher Sicht bestehen vor allen Dingen Konfliktpotenziale durch Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes, Verdrängung der „traditionellen“ Nutzungen, Qualitätsverluste (Niveau, Image und Lage) sowie durch einen Trading-Down-Effekt aufgrund einer Einschränkung der Angebots- und Nutzungsvielfalt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten soll Störungen der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in den benachbarten Gewerbegebieten verhindern und die angestrebte Nutzungsstruktur mit kleinteiligem Gewerbe bzw. Dienstleistungen im Planungsgebiet selbst gewährleisten. Denn die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu Image- und Attraktivitätseinbußen und bei einer Standortagglomeration bereits mittelfristig zum Funktionsverlust des betreffenden Gebiets führen. Vergnügungsstätten sind letztendlich mit der vorgesehenen funktionalen Struktur und Ausrichtung des geplanten Gewerbegebietes nicht vereinbar.

Weitere städtebaulich negative Auswirkungen können sich auch im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Bildungseinrichtungen ergeben. Dies sind die Deutsche Lehranstalt für Agrartechnik (DEULA) unmittelbar östlich angrenzend sowie die Hermann-Nohl-Schule (Schule für Gesundheit, Hauswirtschaft, Pflege und Sozialwesen). Die Schulen werden von einer großen Anzahl von Schülern über 18 Jahren besucht.

Letztendlich gibt es innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Standorte, an denen Vergnügungsstätten zulässig und planungsrechtlich gesichert sind. Neben Kerngebietsbereichen gilt dies z.B. für die Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich der Bavenstedter Straße.

3.1.2 Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden offene Lagerplätze von denen Staubemissionen ausgehen können, wie z.B. Lagerplätze für Sand, Kies, Kohle oder Bauschutt ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss sollen negative Auswirkungen auf die benachbarten Betriebe vermieden werden. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung das Gewerbegebiet an Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu vermarkten, die sich qualitativ präsentieren wollen.

3.1.3 Ausnahme gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Wie im städtebaulichen Konzept beschrieben, soll eine Erweiterung der bestehenden Wohnanlage ermöglicht werden, um das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten weiterhin zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE1 die Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig ist. Konflikte zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung sind nicht gegeben, da die Festsetzung des Flächenbezogenen Schallleistungspegel mit 60 db (a) am Tag und 45 db (a) in der Nacht den Richtwerten eines Mischgebietes entspricht. Da im städtebaulichen Kontext mit den neu festgesetzten Gewerbegebieten GE2 sowie den bestehenden Gewerbebetrieben im Bebauungsplan HN 145 „Lerchenkamp Nord“

nur ein untergeordneter Teil für eine Erweiterung vorgesehen wird, bleibt insgesamt gesehen der Gebietscharakter als Gewerbegebiet erhalten.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Erschließungsanlagen zum Gewerbegebiet wird eine Baugrenze mit 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Dieser Abstandsstreifen ist flächendeckend als private bzw. öffentliche Grünfläche zu entwickeln bzw. zu erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum sowie zum Schutz der öffentlichen Grünflächen erreicht. Zudem verhindert es das Entstehen von durchgehend versiegelten Flächen, die direkt an den Straßenraum angrenzen und für den Betrachter zusammen mit den Verkehrsflächen wie eine große versiegelte Fläche wirken. Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig, da bereits durch die Baufelder eine großzügige Bebaubarkeit gegeben ist und auch hier ein Heranrücken dieser Anlagen an den Straßenraum vermieden werden soll (s. a. Textliche Festsetzungen Nr. 6 f und g).

Im Bereich der Arbeiterwohlfahrt wird das Baufenster im geringfügigen Maße ausgedehnt, um eine flexiblere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Das Gesamtmaß der Versiegelung erhöht sich nicht, da bereits heute eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist, die in die neuen Festsetzungen übernommen wird. Der mittlere Bereich des Geländes wird weiterhin von einer Bebauung freigehalten, da dort unter anderem geschützte Baumbestände entsprechend der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ vorzufinden sind. Hierdurch wird die bereits in der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes HN 259 B „Lerchenkamp Süd“ vorgesehene Hofbebauung fortgeschrieben.

Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbebetriebe notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten (s.a. Text. Festsetzungen Nr. 5).

3.3 Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet „Lerchenkamp Süd II“ wird zum einen über den Lerchenkamp und zum anderen über eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) gegenüber der Junkerstraße erschlossen. Die Planstraße A hat eine Regelbreite von 11,20 m inkl. einseitigem Gehweg, PKW-Haltebuchten und einer 6,5 m breiten Fahrbahn. Im Bereich der Einmündung zum Lerchenkamp weitet sich die Verkehrsfläche auf 12,20 m auf, um bei Bedarf eine Linksabbiegespur realisieren zu können. In diesem Falle würden die PKW - Haltebuchten im Kreuzungsbereich zum Lerchenkamp entfallen. Die Planstraße A bildet den Auftakt für die Erschließung der späteren Bauabschnitte bei Erweiterung der Gewerbeflächen nach einer mittelfristig denkbaren Reduzierung der Kleingartenanlagen (vgl. Kap. 2 Städtebauliche Zielsetzung).

Private Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf privaten Grundstücken herzustellen.

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch das Liniennetz des Stadtverkehrs Hildesheim erschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes HN 145 „Lerchenkamp Nord“ und wird durch die Linie 17 des Stadtverkehrs angefahren. Mittelfristig ist die Ausweitung der Linie denkbar, sofern sich ein entsprechender Bedarf aus der Gebietsentwicklung ergibt.

Entlang des Lerchenkamps ist eine separate Führung des Fuß- und Radverkehrs vorgesehen, da sich dort eine der Radwegehaupttrouten der Stadt Hildesheim befindet. Hiermit wird den Zielsetzungen des neuen „Integrierten Verkehrsentwicklungsplanes 2025“ (IVEP) entsprochen, der eine Förderung des Radverkehrs vorsieht und den radgerechten Ausbau von Haupt- und Nebenrouten fordert.

In der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) kann der Radverkehr hingegen auf der Fahrbahn geführt werden, da nur mit einem vergleichsweise geringfügigen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Die bestehende Rad- und Fußwegeverbindung von der Nordstadt ins Gewerbegebiet über die Brücke der Bundesstraße B6 wird erhalten und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr festgesetzt. Die Einmündung in den Lerchenkamp wird im Gegensatz zum Status quo rechtwinklig geführt, um einen adäquateren Grundstückszuschnitt der westlich angrenzenden Gewerbefläche zu ermöglichen.

Zwischen dieser Wegeverbindung und dem Kreuzungsbereich Planstraße A - Lerchenkamp - Junkerstraße wird der Radweg für einen Zweirichtungsverkehr ausgelegt, um die direkte Anbindung der nördlich des Lerchenkamps angrenzenden Radwegeangebote Richtung Nordstadt zu ermöglichen. Die signalgesteuerte Querung des Lerchenkamps ist im Kreuzungsbereich der Planstraße A - Lerchenkamp – Junkerstraße vorgesehen.

In der späteren Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass der Radverkehr im Kreuzungsbereich entsprechend den gängigen Regelwerken in fahrbahnnahen Radfurten und im Sichtfeld des Kraftfahrzeugverkehrs geführt wird. Ebenso sind die Haltelinien des Radverkehrs vor denen des KFZ-Verkehres anzuordnen. Durch diese Maßnahmen soll die Unfallgefahr zwischen rechtsabbiegenden Kraftfahrzeugen und geradeausfahrenden Radfahrern reduziert werden.

Die beabsichtigten Straßenquerschnitte sind in den Querschnitten A – C in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

3.4 Erschließung

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

Bestehende Kanäle für Schmutzwasser liegen im Straßenraum des Lerchenkamps. Im Zuge der Herstellung der Planstraße A sind bei Bedarf neue Kanäle zu erstellen.

In Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2012 ein Bodengutachten durch das Ingenieurbüro Pelzer und Partner erstellt. Dort wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nachgewiesen. Infolgedessen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist, um die Auswirkung auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung der bisherigen Kleingartenflächen im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung zu minimieren.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesem Fall mit der Stadtentwässerung Hildesheim (SEHI), einvernehmlich abzustimmen. Ihr gegenüber sind die entsprechenden Nachweise zur schadlosen Versickerung der Niederschlagswasser vor Ort zu führen. Gegebenenfalls sind bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hildesheim zusätzlich wasserrechtliche Gestattungen zu beantragen.

3.5 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen

An der nördlichen Grenze des Plangebiets südlich des Lerchenkamps wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein 3,5 m breiter durchgängiger Grünstreifen festgesetzt, der eine Bepflanzung mit großkronigen und hochstämmigen Bäumen vorsieht. Der Grünstreifen und die Baumpflanzungen dienen unter anderem zum Ausgleich für die durch die versiegelten Gewerbe- und Straßenflächen verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Gleichzeitig erfolgt die Eingliederung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext. So ist nördlich des Lerchenkamps ein Grünzug mit großkronigen Bäumen und Rasenflächen vorzufinden, der die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestalterisch ins räumliche Umfeld einbettet und die Wirkung der in Teilen qualitätsvollen Architektur unterstützt. Dieser Gestaltungskanon wird mit der Festsetzung des Grünstreifens in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 6 h). Notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig.

Östlich des Geh- und Radweges wird der vorhandene Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt. Überalterte Gehölze sind zu verjüngen bzw. durch heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen. Auf der Westseite ist eine einreihige Gehölzreihe mit Krautsaum zu entwickeln. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Erhalt von Brutquartieren), der Biotopvernetzung und zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb des neuen Gewerbegebietes (s. a. Textliche Festsetzungen Nr. 6a und b).

Die bereits im alten Bebauungsplan HN 259 B „Lerchenkamp Süd“ festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen der AWO werden zum Erhalt festgesetzt, um sie dauerhaft für die Durchgrünung des Gewerbegebietes zu sichern.

3.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Im Straßenraum des Lerchenkamps wird wie unter 3.5 beschrieben, eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Durch die Wahl hochstämmiger Baumarten wird bei gleichzeitiger Einbettung in den Grünzug eine gute Sichtbarkeit der Gewerbetriebe erreicht.

Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Bepflanzung mit Bäumen im Bereich des Parkstreifens vorgesehen, um das Gewerbegebiet zu durchgrünen und das Kleinklima zu verbessern (s. a. Textliche Festsetzungen Nr. 6 i).

Um auch über die Verkehrsflächen hinaus eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 1.000 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden Bäume sind auf die insgesamt auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume anrechenbar (s. a. Textliche Festsetzungen Nr. 6 d und e).

Im Bereich der AWO werden die bereits im Bebauungsplan HN 259 B zum Erhalt festgesetzten Bäume in den neuen Plan übernommen.

Die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hildesheim geschützten Bäume sind durch die Satzung bereits ausreichend geschützt. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist infolgedessen nicht notwendig.

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

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

„Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft ist als Extensivgrünland entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.“

„Die im Geltungsbereich C liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft wird entsprechend den Hinweisen des grünordnerischen Fachbeitrages als Lebensraum für den Gartenrotschwanz und andere Vogelarten entwickelt.“

Eine Konkretisierung der Festsetzungen ist im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan enthalten.

3.8 Werbeanlagen

Wie bereits unter 3.1.1 beschrieben, eignet sich das Plangebiet durch seine verkehrsgünstige Lage und Einbettung in die großzügigen Grünstrukturen der benachbarten Gewerbegebiete besonders für Betriebe, die sich qualitätsvoll zu den Verkehrswegen hin präsentieren wollen und müssen. Infolgedessen werden Regelungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um einer unkoordinierten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld und Ortsbild sind freistehende Werbeanlagen nur ab einem Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Flächen zulässig und dürfen eine Höhe von max. 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen solcher Werbeanlagen darf 8 m² nicht überschreiten. Zudem sind Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie der öffentlichen Grünflächen unzulässig. Hierdurch sollen zusätzliche, negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Mit den Festsetzungen ist eine ausreichende Sichtbarkeit der Betriebe von den Straßenverkehrsflächen aus gegeben.

Das Gewerbegebiet soll nicht dem Handel dienen, sondern zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Betrieben der Logistikbranche. Um das Image des Gebietes nicht durch z.B. Großflächenwerbetafeln für Konsumprodukte zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen daher nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Grünordnungsplan

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) erstellt, der den Bestand kartiert und Vorschläge zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft macht. Die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde dabei nicht auf Basis des aktuellen Zustandes als Ackerfläche durchgeführt, sondern nach der bisherigen Festsetzung als Kleingartenanlage. So wird u.a. sichergestellt, dass die infolge der notwendigen Räumung der Flächen (Vandalismus) gefälltten Obstbäume in die Bilanzierung einfließen.

Die aufgrund der Bestandserhebung und Bilanzierung im Grünordnerischen Fachbeitrag ermittelten notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen im Wesentlichen außerhalb des Plangebiets realisiert werden.

Die im Geltungsbereich B liegende 0,75 ha große Ackerfläche soll zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt werden.

Die ca. 1 ha große Fläche im Geltungsbereich C wird als Obstbaumwiese entwickelt und soll als Brutrevier für den Gartenrotschwanz dienen.

Innerhalb des Plangebietes werden zum Ausgleich der Grünstreifen mit großkronigen Bäumen entlang des Lerchenkamps, die Gehölzanpflanzung entlang des Geh- und Radweges und die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Bei Realisierung der Maßnahmen können die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dem Verhältnis der Eingriffe den Straßenverkehrsflächen zu 7,85 % und den Gewerbeflächen GE 2 zu 92,15% zugeordnet.

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

Die für den Ausgleich benötigten Flächen befinden sich bereits im Besitz der Stadt Hildesheim, so dass sie für diesen Zweck zur Verfügung stehen und gesichert sind.

Ergänzende Hinweise zum Artenschutz:

Sofern Gehölze beseitigt werden müssen, die aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen, ist die Beseitigung in einem Zeitraum durchzuführen, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. (§§ 39 und 44 BNatSchG)

Aufgrund der Lage des Gebietes in der Nähe des Nordfriedhofes mit seinem Fledermausbesatz ist es möglich, dass das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse dient. Auch wenn in den Begehungen keine sichtbaren Baumhöhlen angetroffen wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Sommerquartiere in den Spalten älterer Obstbäume befinden. Aus diesem Grund sind vor der Fällung größerer Bäume endoskopische Untersuchungen von Spalten und Rissen durchzuführen. Sollte sich ein Vorkommen bestätigen, muss die Fällung auf das Winterhalbjahr verschoben werden. Zudem sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen anzubringen.

4.2 Schalltechnisches Gutachten

Die Gesellschaft für Technische Akustik mbH hat in ihrem Gutachten zum Bebauungsplan HN 312 die vorhandene Lärmbelastung und die durch ein Gewerbegebiet zusätzlich auftretende Schallimmission in dem Gebiet dargestellt und deren Auswirkung auf umgebende Nutzungen ermittelt. Daraus ergibt sich, dass die im Bauleitplanverfahren zu beachtenden Orientierungswerte eingehalten werden, wenn immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden. Daher werden diese immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt.

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

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

Die Bewertung und Ermittlung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte auf Grundlage der DIN ISO 9613-2, Ausgabe 10/1999. Diese kann über den Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

4.3 Altlasten

In der Kartierung der Stadt Hildesheim sind keine Altlastenverdachtsflächen in diesem Bereich gekennzeichnet.

Nach Auswertung des Luftbildes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen des Plangebietes noch Bombenblindgänger vorhanden sein könnten. Vor jeglicher Baumaßnahme ist daher die Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

4.4 Archäologie

Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind archäologische Fundplätze der Jungsteinzeit bzw. der vorrömischen Eisenzeit bekannt, die auf eine Besiedlung dieses Raumes seit dem Frühneolithikum verweisen. Im Plangebiet ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die im Vorfeld zu beantragen ist. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Arbeiten von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

5. Umweltbericht

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

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

6. Finanzielle Auswirkungen

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

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

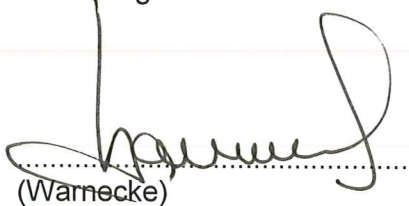
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	07.12.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	06.06.2011 08.07.2011
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	06.06.2011 01.07.2011
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	01.10.2012 05.11.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	09.10.2012 08.11.2012
Beteiligung der Naturschutzverbände	01.10.2012 05.11.2012

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

Hildesheim, den 16.01.2013

Im Auftrag


.....
(Warncke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 04.02.2013 diese Begründung zum Bebauungsplan HN 312 „Lerchenkamp Süd II“ beschlossen.

Hildesheim, den 06.02.2013


.....
(Machens)
Oberbürgermeister



Stadt Hildesheim, B-Plan HN 312 „Lerchenkamp-Süd II“

Begründung, Anlage 1: Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	2
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	2
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	3
2.1 Schutzgut Mensch.....	4
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften.....	4
2.2.1 Biotopstruktur.....	4
2.2.2 Faunistische Bedeutung.....	5
2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	6
2.3 Schutzgut Boden.....	7
2.4 Schutzgut Wasser.....	7
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	8
2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	8
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	8
2.8 Wechselwirkungen.....	9
2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
3. Entwicklungsprognose.....	11
3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	11
3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	11
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	11
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
4.3 Pflanzenlisten.....	12
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
6. Zusätzliche Angaben.....	13
6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	13
6.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	13
6.3 Zusammenfassung.....	13

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit dem B-Plan HN 312 "Lerchenkamp-Süd II" strebt die Stadt Hildesheim die Entwicklung eines Gewerbegebietes südlich der Straße Lerchenkamp an. Es handelt sich um eine ehemals als Kleingarten genutzte Fläche. Einbezogen in das Plangebiet ist auch eine Wohnanlage der AWO, die bisher im Geltungsbereich des B-Planes HN 259 B „Lerchenkamp – Süd“ liegt.

Bestandteil der Planung ist außerdem der Erhalt der öffentlichen Fuß- und Radverbindung, die vom Lerchenkamp über die B 6 zum Grünzug Nord und in Richtung Stadtmitte führt, entsprechend dem Gesamtkonzept „grünes Band“ (gemäß Landschaftsplan, ISEK, Flächennutzungsplan).

Die Erschließung erfolgt über die Straße Lerchenkamp.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen B-Plangebiet

Gewerbliche Baufläche neu, GRZ 0,8			23.984 m ²
	Versiegelbar 80 %	19.187 m ²	
	Freiflächen 20 %	4.797 m ²	
Verkehrsflächen incl. Fußwege			3.187 m ²
	Davon Bestand	1.739 m ²	
	Davon neu	1.448 m ²	
Öffentliche Grünfläche Lerchenkamp (Baumreihe)			1.100 m ²
Gehölzstreifen Geh- und Radweg (Grünzug Nord-Süd)			660 m ²
Gewerbliche Fläche Grundstück AWO, versiegelbar 80 % = 4.988 m ² zzgl. Anteil Gehweg (24 m ²)			6.235 m ²
B-Plangebiet			35.166 m²

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen, Schutzgebiete

Der **Landschaftsrahmenplan** wird derzeit von der Stadt Hildesheim neu aufgestellt. Der bislang gültige Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim (1993) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Hildesheim (2000) sieht für das Plangebiet den Erhalt der Kleingärten als Bestandteil des Grünzugs Nord vor, weiterhin die Anlage von Alleen entlang der Hauptverkehrsstraßen (hier: Lerchenkamp). Da der neue Landschaftsrahmenplan kleinmaßstäblich erarbeitet und sehr detaillierte Entwicklungsziele formulieren wird, soll er den Landschaftsplan ersetzen.

Das **Freiflächenentwicklungskonzept** der Stadt Hildesheim (2008) strebt einen Grünzug entlang der B 6 an und die Verbindung zu den städtischen Grünanlagen (hier: Nord-Friedhof). Es bewertet das Kleingartengebiet am Lerchenkamp als „Anlage mit insgesamt großen Defiziten“. Durch die Verlärmung sei die Wiederverpachtung in diesem Bereich besonders schwierig.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 115 / NSG HA 53 „Haseder Busch“ / NSG HA 134 „Mastberg und Innersteaue“. Es liegt in einer Entfernung von ca. 1.200 m westlich des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild). Für den Bereich, für den Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurden, liegen bereits entsprechende Untersuchungen vor, die nachrichtlich übernommen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu unterscheiden zwischen den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des UVPG auf die mögliche Gefährdung von Lebensraumtypen abzielt und vor dem Hintergrund europarechtlicher Vorgaben zu verstehen ist, anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die sich auf die kleinmaßstäbliche lokale Ebene bezieht.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen

Eingriffsregel wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover). Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt zwischen der hier vierspurigen B 6 und der Straße Lerchenkamp, die stark von Lkws befahren wird. Nördlich des Lerchenkamp befinden sich bereits gewerbliche Bauflächen. Dementsprechend besteht eine Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Schadstoffbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr liegt gemäß Luftreinhalteplan der Stadt Hildesheim unterhalb der Schwellenwerte.

Nach der Aufgabe der Kleingartennutzung im B-Plangebiet hat das Gebiet vor allem eine Bedeutung als Grünverbindung für die südlich der B 6 gelegenen Wohngebiete. Hier besteht für Spaziergänger jedoch eine starke Beeinträchtigung durch die Lärmbelastung sowie zusätzlich durch die Barrierewirkung der B 6, die über eine Brücke zu queren ist. Die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung ist deshalb eingeschränkt.

Auswirkungen:

a) Erholung: Die Auswirkungen auf die Erholung durch Umwandlung der bisherigen Freifläche in ein Gewerbegebiet beschränken sich weitgehend auf die betroffenen Pächter der Gärten, die jedoch bei Bedarf Ersatzflächen erhalten haben. Vor dem Hintergrund der unattraktiven Lage (Verlärmung) und dem Überangebot von Kleingartenflächen im Stadtgebiet Hildesheim handelt es sich nicht um eine starke Beeinträchtigung. Aufgrund der eingeschränkten Bedeutung für die Erholung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, zumal die öffentliche Wegeverbindung als Grünzug durch das Plangebiet erhalten bleibt.

b) Gesundheit

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten (GTA, 2012) können die zusätzlichen Lärmbelastungen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten dahingehend beschränkt werden, dass die einschlägigen schalltechnischen Normen für das AWO-Wohnheim und die südlich der B 6 liegende Wohnbebauung (Pestalozzistraße) eingehalten werden können.

Durch den Kfz-Verkehr ist eine geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten, die aufgrund der guten Durchlüftung als unerheblich einzustufen ist. Unzulässige Emissionen durch die gewerbliche Nutzung sind durch die Auflagen im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nicht zu erwarten. Die Vorgaben des Luftreinhalteplanes der Stadt Hildesheim sind zu beachten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

2.2.1 Biotopstruktur

Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um eine abgeräumte Kleingartenfläche, die derzeit als Acker bestellt ist. Westlich des aus Richtung B 6 kommenden Geh- und Radweges hat sich eine artenarme Goldrutenflur entwickelt. Entlang dieses Weges sowie am Lerchenkamp befinden sich Hecken, die Bedeutung für Brutvögel haben.

Das AWO-Gelände ist teilweise bebaut, teilweise als Grünanlage gestaltet. Bei dem vorhandenen Baumbestand sind mehrere Linden, eine Eibe sowie eine Trauerweide als geschützte Bäume gemäß Satzung der Stadt Hildesheim einzustufen. Die Fichtenreihe an der Ostgrenze erfüllt nicht die Schutzkriterien.

2.2.2 Faunistische Bedeutung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Potenzialeinschätzung des grünordnerischen Fachbeitrages zusammengefasst.

a) Brutvögel

Das B-Plangebiet hat aktuell eine allgemeine Bedeutung für nicht gefährdete häufige Brutvogelarten, die in den vorhandenen Hecken nisten, insbesondere Meisenarten, Haussperling und Schwarzdrossel. In Hinblick auf die Eingriffsbewertung ist darauf hinzuweisen, dass die ehemalige Kleingartenfläche vermutlich Brutrevier des Gartenrotschwanzes war (Rote Liste Niedersachsen: gefährdet). Dies ist für die Kompensation zu berücksichtigen.

Der Ornithologische Verein Hildesheim hat bei der Bestandsaufnahme der Nachtigall im Stadtgebiet Hildesheim 2006 ein Revier der gefährdeten Nachtigall an der Fußgängerbrücke über die B 6 nördlich des Plangebietes sowie zwei Reviere auf dem Nordfriedhof festgestellt¹. Das südlich an das B-Plangebiet angrenzende Kleingartengebiet ist ein potenzielles Nahrungsgebiet. Das Plangebiet selbst weist keine geeigneten Strukturen als Lebensraum für die Nachtigall auf.

Auch für die gefährdete Feldlerche ist das Plangebiet ungeeignet, da die zum Acker umgewandelte Kleingartenfläche isoliert im besiedelten Bereich liegt und keinen ausreichenden Abstand zu vertikalen Strukturen aufweist.

b) Fledermäuse

Aufgrund der Lage des Gebietes nahe des Nord-Friedhofs ist davon auszugehen, dass das B-Plangebiet ein Jagdrevier für Fledermäuse ist. Auch wenn keine sichtbaren Baumhöhlen vorhanden sind, ist nicht auszuschließen, dass sich Sommerquartiere in den Spalten und Rissen der älteren Bäume auf dem AWO-Gelände befinden.

c) Feldhamster

Das Vorkommen von Feldhamstern auf der Ackerfläche kann aufgrund der bis 2010 erfolgten langjährigen gärtnerischen Nutzung und der innerstädtischen Lage ausgeschlossen werden.

d) Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Amphibien, da keine Gewässer im Umfeld vorhanden sind.

Das Vorkommen von Reptilien kann aufgrund fehlender Strukturen und der intensiven Nutzung ebenfalls ausgeschlossen werden.

e) Wirbellose

Teile des Plangebiets, insbesondere die Goldrutenflur, sind Lebensraum für Wirbellose, insbesondere Bienen-Arten, Hummeln, Käfer, Tagfalter und Heuschrecken. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist auszuschließen, da diese Arten ausschließlich auf Sonderstand-

¹ Lothar Kaczmarek: Bestandsaufnahme der Nachtigall im Stadtgebiet Hildesheim 2006

orten vorkommen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

a) Biotoptypen

Von der Planung betroffen sind Biotoptypen der Wertstufen 1 bis 2. Die Umwandlung in versiegelte Flächen der Wertstufe 1 stellt gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen für die Anwendung der Eingriffsregel keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die Hecke entlang des Geh- und Radweges wird erhalten, ebenso die meisten der vorhandenen Bäume (siehe unten).

b) Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Als **streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie** sind durch die Planung potenziell Fledermausarten betroffen. Von der Entwicklung des Gewerbegebietes ist ein Nahrungshabitats betroffen. Dieses fällt nicht unter den Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Außerdem sind im südlichen und östlichen Umfeld des Gebietes weitere größere Jagdgebiete für Fledermäuse vorhanden und auch das künftige Gewerbegebiet kann weiter als Jagdgebiet dienen.

Potenzielle Sommerquartiere sind in den Baumbeständen des Plangebiets vorhanden. Da die Fledermäuse meist mehrere Sommerquartiere nutzen und diese wechseln, muss vor der Fällung von größeren Bäumen eine endoskopische Untersuchung von Rissen und Spalten durchgeführt werden. Sollte sich ein Vorkommen bestätigen, so muss eine Fällung auf das Winterhalbjahr verschoben werden und es müssen Ersatzquartiere geschaffen werden.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten von gemeinschaftlichem Interesse kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Von der geplanten Bebauung ist vermutlich ein (ehemaliges) Brutrevier des in Niedersachsen gefährdeten Gartenrotschwanzes betroffen. Zum Ausgleich sind externe Maßnahmen vorgesehen, mit denen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen Brutpaares geschaffen werden können.

Für die übrigen vorkommenden Vogelarten ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten nicht zu befürchten, da es sich um häufige Arten des Siedlungsraumes handelt und durch Festsetzung von Pflanzstreifen Brutmöglichkeiten erhalten und neu geschaffen werden. Weiterhin werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Gartenrotschwanz auch neue Lebensräume für weitere Vogelarten geschaffen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist weiterhin sicherzustellen, dass die Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet.

Standorte besonders geschützter bzw. gefährdeter **Pflanzenarten** sind nicht betroffen.

c) Baumschutz

Die im B-Plangebiet vorhandenen Bäume können weitgehend erhalten werden. Sie befinden sich überwiegend im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen entlang des Lerchenkamp bzw. des Grünzuges oder am Rand des AWO-Geländes. Die bisherige Festsetzung für die 3 Linden auf dem AWO-Gelände wird übernommen. Ein geschützter Baum (mehrstämmiger Feldahorn) muss voraussichtlich im Einmündungsbereich des Geh- und Radweges in die Straße Lerchenkamp entfernt werden. Für diesen Baum ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen und es ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Von der Planung betroffen ist voraussichtlich die Fichtenreihe auf dem AWO-Gelände, die jedoch nicht geschützt ist.

Im Bereich der ehemaligen Kleingartenfläche (jetzt Acker) befanden sich ca. 80 (Obst-)Bäume.

2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird durch Lösslehm der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den sandig bis tonigen Schluffen hat sich gemäß Bodenübersichtskarte eine Parabraunerde gebildet. Der Boden zeichnet sich durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit aus (Bodenzahl 85) und ist deshalb aus Sicht des Bodenschutzes besonders schutzwürdig. Aus Naturschutzsicht handelt es sich jedoch nicht um einen Boden mit besonderer Bedeutung, da seine Funktionsfähigkeit durch die langjährige Kleingartennutzung und versiegelte Fläche beeinträchtigt ist und es sich weder um einen seltenen oder naturnahen Boden noch um einen Boden mit naturhistorischer Bedeutung handelt.

Auswirkungen:

Mit der künftigen Bebauung wird der Boden des Plangebietes zu 80 % dauerhaft versiegelt. Durch die Neuversiegelung von 2,24 ha erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen, die durch Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zur Extensivierung der Bodennutzung kompensiert werden soll.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist im Bereich der Kleingartenanlage mit 150 – 200 mm pro Jahr etwas höher als die umliegenden stärker versiegelten Flächen. Aufgrund möglicher Stoffeinträge durch die intensive gärtnerische Nutzung ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von 80 % der Grundstücke ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Da gemäß Bodengutachten (Ingenieurbüro Pelzer und Partner, 2012) eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet gegeben ist, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Durch Erhalt des kleinräumigen Wasserhaushalts werden die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.

Hinweis: Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Stadtentwässerung Hildesheim (SEHI) einvernehmlich abzustimmen. Ihr gegenüber sind die entsprechenden Nachweise zur schadlosen Versickerung der Niederschlagswasser vor Ort zu führen. Gegebenenfalls sind bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hildesheim zusätzlich wasserrechtliche Gestattungen zu beantragen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Gemäß der Klimafunktionskarte des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan 2020 ist das Gebiet der Kleingartenanlage ein klimatischer Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung. Es dient der Frischluftproduktion und wirkt als Schadstofffilter.

Beeinträchtigungen der Luft bestehen innerhalb einer Zone von ca. 50 m durch den Fahrzeugverkehr auf der Straße Lerchenkamp. Die Belastung liegt gemäß den Untersuchungen zum Luftreinhalteplan der Stadt Hildesheim weit unterhalb der Schwellenwerte.

Auswirkungen:

Für das Stadtklima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da keine Frischluftschneise betroffen ist und eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes besteht. Durch die Umwandlung der Kleingartenflächen in gewerbliche Bauflächen mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung des Kleinklimas, das durch Maßnahmen zur Durchgrünung vermindert wird.

2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

In der Landschaftsbildbewertung der aktuellen Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes gehören die Kleingärten zu den jüngeren städtischen Freiräumen mit einer mittleren Bedeutung. Die Freiflächen des AWO-Heimes haben eine geringe Bedeutung. Von der Straße Lerchenkamp aus tritt das Gebiet hinter der straßenbegleitenden Schnithecke nur wenig in Erscheinung. Von besonderer Bedeutung sind die alten Linden vor dem AWO-Heim und die naturnahe Hecke entlang des Geh- und Radweges.

Auswirkungen:

Mit der Umwandlung der Kleingärten mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in gewerbliche Bauflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Diese werden durch die Begrünungsmaßnahmen gemindert und mit den externen Maßnahmen ausgeglichen.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Die Kleingärten haben (hatten) Bedeutung als Sachgut. Durch die Lage zwischen viel befahrenen Straßen und die daraus resultierende Lärmbelastung war der Wert bereits gemindert.

Auswirkungen:

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Im Stadtgebiet Hildesheim besteht ein ausreichendes Angebot an Kleingartenflächen. Für den Verlust von Kleingärten können Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Gewerbegebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Durch die Bebauung eines innerstädtischen Gebietes in sehr günstiger Verkehrslage werden Transportwege vermindert und die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes vermieden.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für den dann noch erforderlichen Ausgleich ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt für den Bereich des AWO-Geländes, wo der gültige Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 80 % des Grundstücks zulässt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die durch die Planung zu erwartenden Eingriffstatbestände schutzgutbezogen den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) gegenüber, unterschieden nach den jeweiligen planerischen Voraussetzungen. Auf die Bilanzierung des im grünordnerischen Fachbeitrag ebenfalls dargestellten erweiterten Plangebiets wird hier verzichtet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die durch die Planung des Gewerbegebietes zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die vorgesehenen Maßnahmen in vollem Umfang kompensiert werden können.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Schutzgut, Bestand	Planung/Beeinträchtigung	Vermeidung	Ausgleich
Arten und Lebensgemeinschaften			
a) Ehemalige Kleingartenfläche + Straßenraum Lerchenkamp			
2,46 ha Kleingartengebiet, Wertstufe 2 0,20 ha Grünstreifen, Wertstufe 2 0,24 ha versiegelte Fläche, Wertstufe 1	Umwandlung Kleingartengebiet und Grünstreifen, Wertstufe 2 in Gewerbegebiet, Wertstufe 1: keine erhebliche Beeinträchtigung Umwandlung versiegelte Fläche in Gewerbegebiet: keine erhebliche Beeinträchtigung Verlust von 1 Baum 1, geschützt (+ ca. 80 Obstbäume, bereits entfernt) Verlust Brutrevier Gartenrotschwanz	Beachtung Artenschutz: Erhalt einer Hecke, Entfernung von Gehölzen außerhalb Brut- und Aufzuchtperiode	Neuschaffung Brutrevier Gartenrotschwanz ca. 1 ha Ersatzpflanzung für 1 geschützten Baum
b) Grundstück AWO (B-Plan Nr. HN 259 B)			
0,36 ha Grünanlage, Wertstufe 2 0,07 Hecke, Wertstufe 3 0,2 ha versiegelte Fläche, Wertstufe 1	Umwandlung 0,36 ha Grünanlage in Gewerbegebiet (Wertstufe 1): keine erhebliche Beeinträchtigung Erhalt 0,07 ha Hecke Beeinträchtigung Brutvogelhabitat	Beachtung Artenschutz: Entfernung von Gehölzen außerhalb Brut- und Aufzuchtzeiten Prüfung Fledermausquartiere bei Entfernung von Bäumen	Kein Ausgleich erforderlich gemäß § 1a (3) BauGB ggf. Ersatzpflanzung für geschützte Bäume ggf. Artenschutzmaßnahmen
Boden			
a) Ehemalige Kleingartenfläche + Straßenraum			
2,47 ha stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 0,27 ha befestigter Boden, geringe Bedeutung, Wertstufe 1	1,94 ha Versiegelung, Wertminderung 1 Stufe, erhebliche Beeinträchtigung Kompensationsbedarf: $19.374 \text{ m}^2 \times 0,5 = 9.687 \text{ m}^2$		0,11 ha Entsiegelung (Grünstreifen) Baumpflanzungen (24 in Straßenverkehrsflächen und 40 auf Stellplatz-/Gewerbeflächen) je $9 \text{ m}^2 = 0,06 \text{ ha}$ Aufwertung + Ergänzung Hecke (0,07 ha) 0,73 ha Entwicklung artenreiches Grünland/Obstwiese
b) Grundstück AWO (B-Plan Nr. HN 259 B)			
0,43 ha stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 0,2 ha befestigter Boden, geringe Bedeutung, Wertstufe 1	Neuversiegelung 0,3 ha, Wertminderung 1 Stufe, erhebliche Beeinträchtigung lt. gültigem B-Plan 80 % Versiegelung zulässig		Kein Ausgleich erforderlich gemäß § 1a (3) BauGB
Wasser			
Beeinträchtigte Grundwassersituation, Wertstufe 2	Umwandlung in Gewerbegebiet, Wertstufe 1, erhebliche Beeinträchtigung	Versickerung des Oberflächenwassers	Nicht erforderlich
Klima / Luft			
Freiflächenklima, von Bedeutung, Wertstufe 2	Umwandlung in Gewerbegebiet, Wertstufe 1, erhebliche Beeinträchtigung	Pflanzmaßnahmen im Plangebiet	Nicht erforderlich
Landschaftsbild			
Überprägter Landschaftsbildbereich, Wertstufe 2	Umwandlung in Gewerbegebiet, Wertminderung 1 Stufe	Erhalt Hecke Durchgrünung Gewerbegebiet	Pflanzstreifen, Baumpflanzungen, Erhöhung Vielfalt Eigenart und Schönheit externe Fläche

3. Entwicklungsprognose

3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Da die bisherige Nutzung des überwiegenden Teil des Plangebietes bereits aufgeben wurde (Kleingärten), würde ohne die Entwicklung des Gewerbegebietes zunächst eine innerstädtische Brachfläche entstehen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden müsste.

4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind folgende Maßnahme vorgesehen:

1. Erhalt von Gehölzbeständen durch Festsetzung von Pflanzstreifen und drei Einzelbäumen
2. Berücksichtigung des Artenschutzes durch Erhalt einer Hecke bzw. durch Berücksichtigung der Brutzeit, Prüfung von Fledermausquartieren vor Baumfällungen
3. Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken zum Erhalt eines kleinräumigen Wasserkreislaufs

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen sind innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgesehen, die im grünordnerischen Fachbeitrag näher beschrieben werden:

1. Anlage eines 3,50 m breiten Grünstreifens und Pflanzung großkroniger Bäume zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg am Lerchenkamp
Mit dieser Maßnahme erfolgt eine Entsiegelung bislang versiegelter Flächen und die Schaffung einer „guten Adresse“.
2. Anlage Grünzug Nord-Süd: Verjüngung und Aufwertung der überalterten Hecke auf der Ostseite, Neuanlage einer einreihigen Gehölzreihe mit standortheimischen Gehölzen auf der Westseite
3. Baumpflanzungen im Straßenraum
4. Baumpflanzungen auf Stellplätzen und auf Gewerbegrundstücken

Für die Baumreihe am Lerchenkamp und die Pflanzung von Einzelbäumen im Gewerbegebiet sieht der grünordnerische Fachbeitrag die Verwendung standortgerechter großkroniger Laubbäume vor. Neben heimischen Arten werden zur Berücksichtigung des stark versiegelten Standortes und vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen auch Züchtungen und nicht heimische Arten empfohlen.

Da diese Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ,

Boden, Grundwasser und Landschaftsbild nicht ausreichen, erfolgt eine ergänzende Maßnahmen im Teilgeltungsbereich B. Es handelt sich dabei um die Entwicklung mesophilen Grünlandes auf einer 0,73 ha großen Ackerfläche der ehemaligen Domäne in der Innersteniederung. Darüber hinaus erfolgen im Teilgeltungsbereich C in der Gemarkung Neuhoof Maßnahmen, die der Förderung des Gartenrotschwanzes und anderer Vogelarten dienen. Es ist vorgesehen, dass auf der insgesamt 1 ha großen Fläche eine Streuobstwiese angelegt und ein vorhandener Obstbaumbestand gepflegt und verjüngt werden (jeweils 0,5 ha). Die Fläche ist bereits im Eigentum der Stadt Hildesheim.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu 7,86% den Eingriffen zur Herstellung von Verkehrsflächen und zu 92,14% den Eingriffen durch die gewerblichen Bauflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

4.3 Pflanzenlisten

Für die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Empfehlungen des grünordnerischen Fachbeitrags folgende Gehölzarten zu verwenden:

Baumreihe am Lerchenkamp:

Baumhasel (*Corylus colurna*), Straßenesche (*Fraxinus excelsior* 'Westhofs Glorie'), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)², Winterlinde (*Tilia cordata*).

Pflanzqualität: Solitär-Hochstamm aus extra weitem Stand mit durchgehendem Leittrieb, mind. 4 x verpfl., StU > 25 cm Winterlinde (*Tilia cordata*). Pflanzqualität: Solitär-Hochstamm aus extra weitem Stand mit durchgehendem Leittrieb, mind. 4 x verpfl., StU > 25 cm

Gehölzstreifen am Geh- und Radweg:

Bäume: Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v., StU 12/14 cm.

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Pfaffenhut (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Pflanzqualität: 2 x verpfl., mind. 60-100 cm

Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen

Baumhasel (*Corylus colurna*), Straßenesche (*Fraxinus excelsior* 'Westhofs Glorie'), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Pflanzqualität: Solitär-Hochstamm aus extra weitem Stand mit durchgehendem Leittrieb, mind. 3 x verpfl., StU 18/20 cm

Baumpflanzungen im Straßenraum (Planstraße A)

Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hänge-

² Auswahl gemäß Empfehlungen des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume: Straßenbaumliste 2012

birke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Lage an einer Haupteinfahrungsstraße, die nördlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebieten sowie die Nähe zum Autobahnanschluss Hildesheim-Drispstedt handelt es sich um einen Standort, der auch unter Umweltgesichtspunkten sinnvoll erscheint. Alternative Flächen an den Rändern des Stadtgebietes bzw. der Ortschaften würden hingegen bislang freien Landschaftsraum beanspruchen und zu stärkeren Auswirkungen auf die Umwelt führen.

Auf die ursprünglich geplante Umwidmung von Kleingärten am Galgenbergfeld wurde aufgrund der Bedeutung für das Klima (Hanglage) verzichtet.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover) erfolgte gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung³.

Die schalltechnische Untersuchung wurde vom GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover erstellt.

Das Bodengutachten wurde vom Ingenieurbüro Pelzer und Partner erarbeitet.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Hildesheim überprüft. Vorgesehen ist eine jährliche Kontrolle in den ersten drei Jahren nach der Umsetzung. Danach können die Intervalle auf 3 Jahre verlängert werden.

Zur Überprüfung des Erfolgs der Artenschutzmaßnahme erfolgt ein Monitoring durch einen Dipl.-Biologen oder Dipl.-Ing. Landespflege/Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur über einen Zeitraum von 10 Jahren. Das Vorkommen und die Anzahl der Reviere des Gartenrotschwanzes sind nach einer ersten Erhebung zu Beginn der Maßnahme alle zwei Jahre jeweils im Frühjahr zu überprüfen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen des Monitoring ist das Vegetationsmanagement anzupassen.

6.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Lerchenkamp-Süd II“ werden gewerbliche Flächen im Bereich einer ehemaligen Kleingartenanlage sowie einer Gemeinbedarfsfläche (AWO-Wohnheim) ausgewie-

³ NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (jetzt NLWKN) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/1994)
NIEDERS. LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/2006)

sen.

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt auf der Südseite der Straße Lerchenkamp und umfasst eine vorübergehend als Acker eingesäte ehemalige Kleingartenfläche sowie das Gelände eines Wohnheimes der AWO. Das Plangebiet hat geringe bis mittlere Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Artenschutzrechtlich hat das Gebiet Bedeutung als Nahrungsgebiet von Fledermäusen (streng geschützte Arten von gemeinschaftlichem Interesse). Das Vorkommen von weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Ausprägung des Gebiets ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist Lebensraum von ungefährdeten europäischen Vogelarten. Es ist anzunehmen, dass es außerdem Brutrevier des Gartenrotschwanzes war, einer in Niedersachsen gefährdeten Art.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da die schalltechnischen Normen eingehalten werden. Durch Erhalt der Geh- und Radwegeverbindung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholung zu erwarten.

Durch die Umwandlung von teilweise strukturreichen, teilweise strukturarmen Kleingärten in gewerbliche Bauflächen sind gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Nistplätze der besonders geschützten europäischen Vogelarten werden nicht zerstört, da die Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben und die Bauzeit Rücksicht auf die Brut- und Aufzuchtzeiten nimmt. Der Verlust eines Brutreviers des Gartenrotschwanzes wird durch Maßnahmen im Teilgeltungsbereich C kompensiert.

Für das Schutzgut Boden sind durch die vorgesehene Versiegelung in der Größenordnung von 80 % der Grundstücke gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Kompensation werden innerhalb des Plangebietes Pflanzmaßnahmen durchgeführt. Ergänzend erfolgt im Teilgeltungsbereich B mit der Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland eine Maßnahme zur Extensivierung der Flächennutzung.

Für das Landschaftsbild hat das Gebiet mittlere Bedeutung. Die Überformung durch die gewerbliche Bebauung stellt eine Beeinträchtigung dar, die durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vermindert wird. Weiterhin werden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf den externen Ausgleichsflächen erhöht.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Bebauung einer innerstädtischen Freifläche mit guter Verkehrsanbindung wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag der Stadt Hildesheim, FB 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung, 20.08.12

Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL)
Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel. 0511 – 14391, Fax 0511 – 15339
Karin.Bukiesl@stadtlandschaft.de

