

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN OS 286
"EICHHOLZ"**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1.	Lage des Plangebiets	3
1.2.	Vorhandene Nutzung	3
1.3.	Eigentumsverhältnisse	3
1.4.	Belange der Raumordnung/ übergeordnete Planungen	3
1.5.	Darstellung im Flächennutzungsplan	4
2.	Städtebauliche Zielsetzung	5
3.	Planinhalt	5
3.1.	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4.	Gebäudehöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche	8
3.5.	Erschließung	8
3.6.	Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.7.	Technische Infrastruktur	9
3.8.	Brandschutz	10
3.9.	Immissionsschutz	10
3.10.	private Grünflächen	11
3.11.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.	Umweltbelange	11
4.1.	Umweltbericht	13
4.1.1	Einleitung/ Rechtsgrundlagen	14
4.1.2	Beschreibung des Vorhabens	14
4.1.2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsraumes	14
4.1.2.2	Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 2a Abs.1, Nr. 1 BauGB)	14
4.1.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 2 BauGB)	15

4.1.3.1	Schutzgut Mensch – Bestand, Vorbelastung und Bewertung	15
4.1.3.2	Schutzgut Boden – Bestand, Vorbelastung und Bewertung	15
4.1.3.3	Schutzgut Wasser - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	15
4.1.3.4	Schutzgut Klima/ Luft - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	16
4.1.3.5	Schutzgut Arten und Biotope - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	16
4.1.3.6	Schutzgut Landschaftsbild - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	17
4.1.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	17
4.1.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umwelt- auswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich des Planungsraumes (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 4 BauGB)	17
4.1.4.1	Baubedingte Auswirkungen	17
4.1.4.2	Anlagenbedingte Auswirkungen	17
4.1.4.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	18
4.1.5	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umwelt- auswirkungen vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 3 BauGB)	18
4.1.6	Übersicht über die wichtigsten vom Träger des Vorhabens geprüften Vorhabensalternativen und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 5 BauGB)	18
4.1.7	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 1 BauGB)	18
4.1.8	Beschreibung von Art und Menge der zu erwartenden Emissionen und Reststoffe, insbesondere der Luftverunreinigungen, der Abfälle und des Anfalls von Abwasser sowie sonstige Angaben, die erforderlich sind, um erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben feststellen und beurteilen zu können (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 2 BauGB)	18
4.1.9	Zusammenfassung (gem. § 2a Abs. 3 BauGB)	19
4.2.	Eingriffsregelung	19
5.	Altlasten	21
6.	Finanzielle Auswirkungen	21
7.	Bodenordnende Maßnahmen	22
8.	Verfahren	23

1 Allgemeines

1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Südrand des Stadtgebiets von Hildesheim südöstlich des Ortsteils Ochtersum und nordöstlich der zur Gemeinde Diekhöfen gehörenden Ortschaft Barlenrode. Es wird im Nordosten von der Bundesstraße 243 (Hildesheim – Bockenem – Osterode), im Nordwesten von der Landesstraße 485 (B 243 – Diekhöfen – Alfeld), im Südosten von der Kreisstraße 105 (B 243 – Barlenrode) und im Südwesten von einem Feldwirtschaftsweg tangiert. Nach Westen fällt das Gelände zur ca. 1 km entfernten Innerste ab.

1.2. Vorhandene Nutzung

Mit Ausnahme der z. T. in den Bebauungsplan einbezogenen vorhandenen Verkehrsflächen wird der gesamte Plangeltungsbereich derzeit als Ackerland bewirtschaftet. Jenseits der Landesstraße befindet sich hinter einem straßenbegleitenden Lärmschutzwall das Wohngebiet "Mittelfeld" (allgemeines Wohngebiet – WA). Südwestlich des Plangebiets liegt an der Ecke K 105/Wirtschaftsweg eine Gärtnerei im Außenbereich.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme des Wirtschaftsweges befinden sich im Besitz der Stadt Hildesheim. Die klassifizierten Straßen sind Eigentum der jeweiligen Baulastträger.

1.4. Belange der Raumordnung/ übergeordnete Planungen

Die Stadt Hildesheim ist im Landes-Raumordnungsprogramm ¹⁾ als Oberzentrum eingestuft worden und gehört zum Ordnungsraum Hannover.

Das Regionale Raumordnungsprogramm ²⁾ stellt neben den überörtlichen Verkehrswegen B 243 und L 485 den Planbereich als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (auf Grund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) und als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen dar. Das Innerstetal im Nordosten ist darüber hinaus Vorsorgegebiet für Erholung und Fläche zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Durch die Südspitze des Plangeltungsbereichs verläuft eine 110-kV Freileitungstrasse.

Wegen der Lage im Grenzbereich der Kommunen Hildesheim und Diekhöfen entstehen bei Vollzug der vorliegenden Bauleitplanung auf Hildesheimer Seite landwirtschaftliche "Restflächen" südwestlich des Wirtschaftsweges Im Mittelfeld. Um die politischen Zuständigkeiten den künftigen Nutzungsgrenzen anzupassen und den Vorgaben der Raumordnung zu genügen, werden die o. g. Flächen an die Gemeinde Diekhöfen abgetreten.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 2001

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde das Vorhaben der Stadt Hildesheim, im südlichen Stadtgebiet einen neuen Einzelhandelsschwerpunkt zu schaffen, mit dem Landkreis Hildesheim als Unterer Raumordnungsbehörde abgestimmt. Die Feststellung der raumordnerischen Unbedenklichkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde insbesondere davon abhängig gemacht, dass die relevanten Verkaufsflächen durch eine zukünftige Erweiterung des Standorts nicht vergrößert werden können. Um dies sicher zu stellen wurde die Abtretung der südwestlich des Planbereichs gelegenen Flächen an die Nachbargemeinde Diekholzen angeregt. In seinem Satzungsbeschluss zum Regionalen Raumordnungsprogramm hat der Kreistag "das Vorranggebiet für Freiraumfunktionen zwischen Ochtersum und Bienenrode im Bereich zwischen kommunaler Entlastungsstraße, B 243, der südlichen Verlängerung des Weges Am Mittelfeld sowie der Hochspannungsleitung reduziert, wenn die vorgesehene Gebietsabtretung zwischen der Stadt Hildesheim und der Gemeinde Diekholzen vollzogen ist." In seiner Sitzung am 05.07.2004 hat der Rat der Stadt Hildesheim der Gebietsabtretung zugestimmt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die vom Kreistag beschlossene Reduzierung des Vorranggebiets für Freiraumfunktionen kurzfristig durch öffentliche Bekanntmachung wirksam wird und der vorliegende Bebauungsplan dann an die Vorgaben des RROP angepasst ist. Die Stadt Hildesheim wird den Bebauungsplan erst danach in Kraft setzen. Hinsichtlich des Vorsorgegebiets für Landwirtschaft gibt es aufgrund der durchweg hohen Bonitäten im Süden von Hildesheim keinen geeigneteren Standort. Die Stadt stellt deshalb in ihrer Abwägung die Belange der Landwirtschaft hinter die Versorgung der Bevölkerung zurück. Im Landschaftsrahmenplan ³⁾ sind für den Plangebietsbereich keine Ziele enthalten, die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegen eine Bebauung wird als mittel eingestuft.

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim enthält für das Plangebiet in der Karte zum Maßnahmenkonzept das allgemeine Ziel "Anreicherung der Kulturlandschaft mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen". Im Text erfolgt unter 2.3.13/14 eine Konkretisierung:

- Belebung und Verbesserung des Landschaftsbildes am Südrand der Stadt
- Entwicklung eines Grünzuges zwischen Neubaugebiet "Mittelfeld", Landschaftsschutzgebiet Steinberg und Innersteaue
- Renaturierung des Gewässersystems "Altes Wasser"
- Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes
- Entwicklung kleinparzellierter Ackerflächen als Lebensraum von Grauammer, Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche

1.5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Vorbereitend für den vorliegenden Bebauungsplan hat die Stadt Hildesheim ein Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. In der 60. Änderung ist der Planbereich nördlich der Freileitung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt, südlich davon als allgemeine Grünfläche.

Der Flächennutzungsplan ist ebenfalls von der o. g. Änderung des RROP abhängig und wird bis zum Abschluss des vorliegenden Planverfahrens voraussichtlich genehmigt und wirksam sein. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Bebauungsplan OS 286 "Eichholz" bei seinem Inkrafttreten aus dem wirksamen Flächennut-

³⁾ Landkreis Hildesheim: Landschaftsrahmenplan; 1993

zungsplan entwickelt sein wird. Sollte dies noch nicht der Fall sein, wird die Stadt Hildesheim die Wirksamkeit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans abwarten oder den Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorlegen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Derzeit befindet sich ein HIT-Verbrauchermarkt im gewachsenen Siedlungsbereich von Ochtersum (Rex-Brauns-Straße). Mit dem in den letzten Jahren realisierten Baugebiet "Mittelfeld", in dem die wesentliche Wohnbauentwicklung Hildesheims stattgefunden hat, ist das vorhandene Angebot an Verkaufsflächen hinter dem gewachsenen Bedarf zurückgeblieben; eine Entwicklung am bisherigen Standort ist nicht möglich. Gleichzeitig hat sich die ohnehin erhebliche Verkehrsbelastung von Ochtersum im Verlauf der bisherigen B 485 durch ortsfremde Kunden des HIT-Marktes weiter erhöht.

Die Stadt Hildesheim hat durch den Bau der kommunalen Entlastungsstraße Ochtersum-Süd, die zwischenzeitlich als Landesstraße gewidmet wurde, einen wichtigen Schritt zur Entlastung der Ortslage getan. Durch eine Verlagerung des HIT-Marktes aus der Ortschaft heraus an die periphere überörtliche Hauptverkehrsstraße soll diese Entwicklung konsequent weiter geführt und gleichzeitig die Versorgung des südlichen Stadtgebietes verbessert werden. Dazu sollen neben dem durch HIT abgedeckten Bereich Lebensmittel mit Teilsortimenten des aperiodischen Bedarfs (Haushaltswaren, Bekleidung/Schuhe, Spielwaren, Elektroartikel usw.) vor allem Verkaufsflächen im Bereich Bau- und Gartenbedarf geschaffen werden, da der Süden von Hildesheim diesbezüglich deutlich unterversorgt ist. Die Verkaufsflächen werden am verkehrsgünstig gelegenen "Südstandort" konzentriert, um die Immissionsprobleme zu reduzieren und Synergieeffekte zu nutzen.

Weiterhin wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bisherige Verkehrsplanung im Umfeld den heutigen Erfordernissen angepasst. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan OS 281 "Kommunale Entlastungsstraße Ochtersum Süd" vorgesehene Verlegung der K 105 auf die Trasse des heutigen Feldwirtschaftswegs Im Mittelfeld wird wegen des nach aktuellen Maßstäben ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses aufgegeben. Der Bebauungsplan OS 281 "Kommunale Entlastungsstraße Ochtersum Süd" sowie die Bebauungspläne OS 287 "Mittelfeld West" und OS 284 "Mittelfeld Ost" werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans OS 286 "Eichholz" überdeckt werden, aufgehoben.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Funktion als Versorgungsschwerpunkt für den Süden von Hildesheim und nach den Vorgaben der 60. Änderung des Flächennutzungsplans wird der gesamte räumliche Geltungsbereich mit Ausnahme der Verkehrsflächen und Grünflächen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In der vorbereiteten Bauleitplanung wurde mit der Freileitungsstraße eine vorhandene Orientierungslinie als Grenze zwischen Sondergebiet und Grünfläche gewählt. Bei der Konkretisierung im Bebauungsplan wird diese Grenze um 10 m nach Süden verschoben, um ausreichenden Spielraum für differenzierte Festsetzungen zu erhalten und Teile der

Grünfunktion in eine allseitige Eingrünung des Baugebiets zu integrieren. Unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als erfüllt anzusehen.

Die im Planbereich realisierbaren Verkaufsflächen können sich auf Grund ihrer Größe, ihrer Lage und der Sortimentsstruktur auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf das bestehende Einzelhandelsgefüge ggf. mehr als unwesentlich auswirken. Um diese Auswirkungen zu ermitteln und zu beurteilen, wurde im Jahre 2000 eine Verträglichkeitsuntersuchung⁴⁾ durchgeführt und 2001⁵⁾ und 2002⁶⁾ aktualisiert. Untersucht wurde ausschließlich der Bereich des SB-Warenhauses, da das Segment Bau- und Gartenbedarf aufgrund der regionalen Verhältnisse ohne nähere Untersuchung als unkritisch anzusehen ist.

Während das Gutachten aus 2000 speziell eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden HIT-Marktes zum Gegenstand hatte, geht das Gutachten aus 2001 von dem abstrakten Fall aus, dass sich ein beliebiger Betrieb im Plangebiet "Eichholz" ansiedelt. Grundlage der Betrachtung ist aber in beiden Fällen ein Wegfall der bestehenden Verkaufsflächen des heutigen HIT. Die Sicherung dieser Voraussetzung erfolgt durch privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer. Die betreiberneutrale Untersuchung entspricht dem Rechtscharakter des vorliegenden Bebauungsplans, der zwar von der Ansiedlung zweier konkreter Betriebe ausgeht und deren erkennbare Bedürfnisse berücksichtigt, aber im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sämtliche im Festsetzungsrahmen zulässigen Nutzungen unabhängig von ihrer Trägerschaft erlaubt. Allerdings stellt der im zweiten Gutachten vorgenommene Ansatz branchenüblicher, aber standortangepasster Flächenproduktivitäten eine worst-case-Betrachtung dar; in der Praxis werden die rechnerisch ermittelten Umsätze kaum erreichbar sein, wie das Gutachten aus 2000 zeigt.

Zunächst ist festzustellen, dass für den raumordnerisch besonders kritischen periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Tabakwaren, Spirituosen, Getränke, Zeitschriften, Blumen, Lebensmittelhandwerk) die Verkaufsfläche je 1000 Einwohner in Hildesheim mit 560 m² größer ist als im Bundesdurchschnitt. Dies ist u. A. mit der um 9 % höheren Kaufkraft und der wegen der besonderen zentralörtlichen Lage sehr hohen Kaufkraftbindung von 128 % zu erklären. Obwohl rechnerisch kein Angebotsdefizit besteht, lässt die ungleichmäßige Zuordnung der Verkaufsflächen, insbesondere der beiden SB-Warenhäuser, zu den Einwohnerschwerpunkten eine qualitativ schlechtere Versorgung des südlichen Stadtgebiets erkennen. Hinsichtlich der Ermittlung betriebsbezogener Umsätze in Segmenten periodischer und aperiodischer Bedarf wird auf die Gutachten verwiesen. Von Bedeutung ist vor allem die Frage, wieweit der am Standort zusätzlich zu erwartende Umsatz zu Lasten vorhandener Betriebe geht. Nach den Berechnungen der Gutachter (Stand 2001) kommt es im Bereich Hildesheim Süd zu Umverteilungen von 5-6 %, im übrigen Stadtgebiet von ca. 1,5 %. Die hauptbetroffenen Nachbargemeinden verzeichnen Einbußen von 1-2 % in Bad Salzdetfurth (Ortsteile bis 7 %) und 9,7 % in Diekholzen. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden im Jahre 2002 die zusätzlichen Verkaufsflächen von 3.290 m² auf 2.324 m² verringert. Der Side-Letter untersucht den besonders kritischen Standort Diekholzen unter Berücksichtigung der Flächenredu-

⁴⁾ Dr. Lademann und Partner: Verträglichkeitsgutachten Eichholz in Ochtersum Süd; Hamburg, 03.2000

⁵⁾ Dr. Lademann und Partner: SB-Warenhaus-Erweiterungsvorhaben Eichholz in Ochtersum Süd – Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2000; Hamburg, 08.2001

⁶⁾ Dr. Lademann und Partner: SB-Warenhaus-Erweiterungsvorhaben Eichholz in Ochtersum Süd – Side-Letter zum Gutachten vom 31.08.2001; Hamburg, 08.2002

zierung und der bereits bestehenden Kaufkraftbindung durch HIT. Die Umverteilungsquote liegt nunmehr bei höchstens 9 % des örtlichen Umsatzes, dürfte aber nach Aussage des Gutachters tatsächlich deutlich geringer ausfallen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Lebensmitteldiscounter in Diekhöfen neben seiner Lagegunst wegen seiner völlig anderen Angebots- und Preisstruktur die Konkurrenz eines SB-Warenhauses nur bedingt fürchten muss und eine gute Chance hat, sich dauerhaft am Ort zu behaupten.

Sofern die in den Gutachten angenommenen Verkaufsflächen am Standort Eichholz nicht überschritten werden, ist auszuschließen, dass durch den Bebauungsplan keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen. Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Einordnung von Hildesheim und wirkt über den oberzentralen Verflechtungsraum nicht hinaus. Es ist damit an die Vorgaben der Raumordnung angepasst.

Das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird entsprechend der angestrebten Betriebstruktur und der konkreten Ansiedlungsvorhaben gegliedert. Im SO₁ (SB-Einkaufszentrum) werden die Obergrenzen für Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente entsprechend den gutachterlich untersuchten Werten festgesetzt und ausdrücklich auf ein SB-Warenhaus beschränkt. Im SO₂ werden Verkaufsflächen des Segments Bau- und Gartenbedarf mit einer Obergrenze von 15.500 m² festgesetzt einschließlich einer geringen Fläche für innenstadtrelevante Randsortimente. Dieser zusätzliche Flächenanteil betrifft praktisch ausschließlich den aperiodischen Bereich und ist laut Gutachten aus 2000 raumordnerisch unbedenklich. Im SO₃ sind ausschließlich nicht innenstadtrelevante und damit auch aus Sicht der Raumordnung unbeachtliche Verkaufsflächen zulässig. Die Definition innenstadtrelevanter Sortimente leitet sich aus dem Märktekonzept der Stadt Hildesheim ab (textl. Festsetzung Ziff. 2). Dieses orientiert sich im Wesentlichen an der "Kölner Liste", die in vergleichbaren Fällen allgemein angewendet wird. Bezüglich der in der textlichen Festsetzung genannten Elektrowaren ist darauf hinzuweisen, dass Beleuchtungskörper, Installationszubehör, Rasenmäher und Elektrowerkzeuge gemäß Kölner Liste nur außenstadtrelevant sind. Die baumarktspezifischen Segmente sind damit ausdrücklich zugelassen. Neben dem Einzelhandel sind in den Sondergebieten betriebsbezogenes Wohnen, betriebsbezogene Serviceeinrichtungen, Dienstleistungen und freie Berufe in sehr beschränktem Umfang sowie im SO₃ Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Der angestrebte Charakter eines Einkaufszentrums einschließlich der gebietstypischen Randfunktionen ist damit klar definiert, die Entwicklung in Richtung eines Gewerbegebiets ist ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Höchstgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Damit wird neben der Errichtung der Gebäude die notwendige Herstellung von Stellplätzen ermöglicht. Die verbleibenden 20 % Flächenanteil erhalten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine intensive Begrünung. Für das SO₂ wird die versiegelbare Grundstücksfläche absehbar nicht ausgeschöpft; auf eine Reduzierung der GRZ wird jedoch verzichtet, um eigentümerunabhängig eine einheitliche Berechnung der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und flexible Grundstückszuschnitte zu erlauben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist deutlich geringer, erlaubt aber auch bei voller Ausnutzung der überbaubaren Flächen

ausreichende Flächen im Obergeschoss. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im SO₁ und SO₂ entsprechen im Wesentlichen den vorgesehenen Baukörpern einschließlich Dachüberständen usw. Im SO₃ erfolgt eine großzügige Festsetzung, um alle denkbaren Nutzungen und Baukörperanordnungen zu ermöglichen. Entsprechend der vorgesehenen Gebäudegrößen wird generell abweichende Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50 m festgesetzt.

3.4. Gebäudehöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche

Das natürliche Geländegefälle einerseits und andererseits die funktionsbedingte Notwendigkeit, große Verkaufsflächen auf ebenem Niveau zu realisieren, bedingen zwangsläufig erhebliche Eingriffe in die gewachsene Topographie. Vom zentralen Stellplatzbereich ausgehend wird das Gebäude im SO₁ nach Südwesten hin eingegraben, im SO₂ nach Nordosten zunehmend über Geländeniveau angehoben. Die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 15 m über dem natürlichen Gelände ist bei ausreichendem Spielraum für die Eigentümer geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und sicher zu stellen, dass ein Teil der zu pflanzenden Bäume die Traufe überschneidet und zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum beiträgt. Die absolute Obergrenze von 98 m über NN bedeutet für die talseitige Fassade im SO₁ die generell festgesetzte Höhe von 15 m, nach Südwesten nimmt die Höhe über Gelände auf ca. 12 m ab. Dieser Effekt ist durchaus gewünscht, da die Höhenentwicklung an der besonders blickexponierten Hochseite des Planbereichs angemessen reduziert wird.

3.5. Erschließung

Die durch das Sondergebiet "Eichholz" zu erwartende Mehrbelastung der umgebenden Straßen wurde durch die Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert ⁷⁾ ermittelt und liegt sowohl der Erschließungsplanung als auch der schalltechnischen Stellungnahme zu Grunde.

Die vorhandene Einmündung des Feldwirtschaftswegs Im Mittelfeld in die Landesstraße wird als Anbindung des Sondergebiets ausgebaut. Der Knotenentwurf liegt vor und ist zur allgemeinen Information in der Planzeichnung dargestellt, da der Bebauungsplan bezüglich der Änderung des Verkehrsweges die Planfeststellung ersetzt.

Auf der Landesstraße werden von Südwesten kommend eine Rechtsabbiegespur, von Nordosten kommend zwei Linksabbiegespuren eingerichtet. Die notwendige Verbreiterung erfolgt an der Südostseite innerhalb der bestehenden Straßenparzelle. Die Erschließungsstraße erhält je zwei einwärts und auswärts führende Spuren. Der Zuschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche richtet sich nach der erforderlichen Aufstelllänge für vor der Ampel wartende Fahrzeuge, daneben wird eine Wendeschleife mit Bushaltestelle angeordnet. Am Ende der Straßenverkehrsfläche knickt die Erschließung rechtwinklig in das Baugebiet ab und wird als Privatstraße weiterge-

⁷⁾ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Projekt Hildesheim Süd; Hannover 06.2000

führt. Im ersten Streckenabschnitt erfolgt die Reduzierung auf je eine Fahrspur; zur Vermeidung von Gefährdungen im zweispurigen und Einfädungsbereich werden Zufahrten ausgeschlossen. Im Weiteren bildet die Privatstraße die Grenze zwischen den Bereichen unterschiedlicher Sondergebietsfestsetzungen und wird bis an die Südostgrenze der Baugebiete geführt, so dass die Erschließung aller Anlieger gewährleistet ist. Auf die Festsetzung einer Wendeanlage wird verzichtet, da für den Anlieferverkehr geeignete Lösungen betriebsseitig geschaffen werden und PKW in den Stellplatzbereichen zahlreiche Umfahrten vorfinden.

Zur Anbindung des Sondergebiets an das nahegelegene Wohngebiet "Mittelfeld" und die neue Bushaltestelle wird ein kombinierter Rad- und Fußweg an der Nordostseite der Straßenverkehrsfläche und der Nordwestseite der Privatstraße bis an das SO₂ geführt. Auf eine gesonderte Festsetzung wird verzichtet, da der gebietsinterne Straßenausbau Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung ist.

Zur geordneten Ableitung von plangebietsinduzierten Verkehrsspitzen ist eine geringfügige Veränderung der Einmündung der L 485 in die B 243 durch eine zweite Linksabbiegespur notwendig. Der Knotenentwurf ist planfeststellungsersetzend in der Planzeichnung dargestellt.

3.6. Stellplätze und Nebenanlagen

Die für die geplanten Verkaufsflächen erforderlichen Kfz-Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf eine räumliche Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da über die innere Haupteinschließung (Privatstraße) hinaus kein Regelungsbedarf besteht und der Entscheidungsspielraum der Eigentümer nicht unnötig eingeschränkt werden soll. Allerdings wird zur Gliederung der Stellplatzflächen und zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit und des Naturhaushalts in Abhängigkeit von der Stellplatzzahl und -anordnung die Pflanzung von Bäumen und Anlage von Grünstreifen festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird mit Ausnahme von Werbeanlagen, die zur Vermeidung störender Elemente vor allem an den Gebietsrändern an die Stätte der Leistung (Gebäude, Freiverkauf) gebunden werden, ebenfalls nicht eingeschränkt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Warenpräsentationen auf den Freiflächen auf die festgesetzten Verkaufsflächengrenzen anzurechnen sind.

3.7. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG. Der Planbereich wird an die im Bereich Mittelfeld bereits vorhandenen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Abwässer werden im freien Gefälle der städtischen Kanalisation über den Sammler in der B 243 zugeführt, die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend.

Das Regenwasser von privaten Grundstücken wird dem Alten Wasser, das als Graben entlang der K 105 verläuft, zugeleitet. Um den zeitabhängigen Wasserabfluss des Plangebiets gegenüber dem unbebauten Zustand nicht zu erhöhen, ist die Schaffung ausreichender Rückhalteeinrichtungen erforderlich. Der Bebauungsplan macht diesbezüglich keine Vorgaben, die knappen Flächen lassen jedoch die Anlage unterirdischer Staukanäle sinnvoll erscheinen. Von dort wird das Niederschlagswasser zeitverzögert an den Vorfluter abgegeben, so dass dessen Spitzenbelastung nicht erhöht wird. Anlage und Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist Ge-

gegenstand des Entwässerungsantrags und der zugehörigen wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Vorhandene bzw. neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen (Mittelspannungsleitung der EVI, Telekom-Kabel entlang der Kreisstraße, Schmutzwassersammler) werden, soweit sie nicht im Bereich öffentlicher oder privater Verkehrsflächen verlaufen, durch Leitungsrechte abgesichert.

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausbauplanung geregelt. Die Beleuchtung der Privatstraße und der Stellplatzflächen ist von den Eigentümern vertraglich zu regeln und herzustellen.

3.8. Brandschutz

Die Ausstattung mit Löschwasserhydranten und die Herstellung und Freihaltung der Rettungswege erfolgt nach den Bestimmungen der DVNBauO (Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung) und den Vorgaben des zuständigen Trägers. Auf die aus der knappen Löschwasserversorgung resultierende Notwendigkeit, die Gefahr der Brandausbreitung durch geeignete Bauweise zu reduzieren, wird hingewiesen.

3.9. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich selbst erhält Immissionen durch Verkehrslärm von den tangierenden Straßen. Dies ist unbedenklich, soweit keine schutzbedürftigen Randnutzungen wie z. B. Büroräume in besonders verlärmten Bereichen realisiert werden sollen. In diesen Fällen ist zur Gewährleistung angemessener Innenpegel ein Einzelnachweis nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen.

Die von den geplanten Nutzungen im Bebauungsplan Eichholz ausgehenden Schallemissionen und ihre Auswirkungen auf umgebende Nutzungen werden in einer schalltechnischen Stellungnahme⁸⁾ untersucht. Da für den weit überwiegenden Teil des Plangeltungsbereichs ein weitgehend verfestigtes Nutzungskonzept besteht, wurde dies den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Durch den anlagenbezogenen Lärm (technische Anlagen, Fahrzeugbewegungen, Park- und Ladevorgänge auf den Betriebsgrundstücken und der Privatstraße) werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als auch die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die vorhandene Wohnbebauung "Mittelfeld" und die Ortslage Barienrode um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm für seltene Einzelereignisse wird ebenfalls eingehalten. Die Ausweisung des Sondergebiets ist damit sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch bezüglich zukünftiger Betriebsgenehmigungen als unproblematisch einzuschätzen.

Der Verkehrslärm von den öffentlichen Verkehrsflächen ist gesondert zu betrachten. Zur Ausgangslage wird auf die Verfahren zu den Bebauungsplänen OS 284 Mittelfeld Ost und OS 287 Mittelfeld West verwiesen, in denen die erforderliche Höhe des Lärmschutzwalls und der z. T. notwendige passive Schallschutz festgesetzt wurden. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf vorhandenen Straßen durch den vorliegenden Bebauungsplan kommt es rechnerisch zu Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A), die in der Praxis nicht messbar sind und keine wesentliche Änderung der Verkehrswege bedeuten.

⁸⁾ AMT Ingenieurgesellschaft Giese und Oehlerking: Schalltechnische Stellungnahme für den Neubau eines Einkaufszentrums in Hildesheim; Isernhagen 04.2003

3.10. private Grünflächen

Im Südosten des Plangeltungsbereichs wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feldgehölz festgesetzt. Die Fläche liegt vollständig innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. u.). Hinsichtlich ihrer Ausgestaltung unterscheidet sie sich nicht von den angrenzenden Bauflächen mit Entwicklungsfestsetzungen. Die Festsetzung erfolgt zum einen wegen der Vorgaben des Flächennutzungsplans, die wiederum die Sicherung eines möglichst breiten Freiraum- und Grünbereichs südlich der neuen Bebauung zum Ziel haben (s. auch RROP unter 1.4 dieser Begründung). Zum anderen wird durch die Festsetzung einzelner Grundstücksteile als Grünflächen erreicht, dass diese nicht für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl anzusetzen sind und die Gesamtversiegelung in einem angemessenen Rahmen bleibt, ohne die Ausnutzungsziffern für die einzelnen Sondergebiete differenzieren zu müssen.

3.11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als zusammenhängendes System zu betrachten, das das Plangebiet nahezu vollständig umgibt und einen ökologisch hochwertigen Puffer zwischen Sondergebietsnutzung und umgebendem Landschaftsraum bildet. Dabei werden Anpflanzungen standortgerechter heimischer Bäume und Gehölze mit bereichsweise unterschiedlicher Ausprägung festgesetzt. Auf Flächen bis 10 m Breite werden Feldhecken als lineare Elemente entwickelt mit unregelmäßigem hochwüchsigen Mittelkamm und gestuften Rändern (**B**); vor allem in der Nähe von Gebäuden kann damit ein Beitrag zur Einbindung der großen Baukörper geleistet werden. Größere Flächen werden als Feldgehölz mit gleicher Artenauswahl entwickelt (**A**), im Unterschied zu (**B**) jedoch in flächiger Struktur mit inselartig eingestreuten Baumgruppen. Um von Beginn an eine gewisse gestalterische Wirkung zu erreichen, wird für einen Teil der Bäume eine Mindestgröße festgesetzt. Im Bereich der Hochspannungsfreileitung können wegen des Durchhangs und Ausschwingverhaltens der Leiterseile nur niedrigwüchsige Gehölze gepflanzt und als mesophiles Gebüsch (**C**) entwickelt werden. Die Festsetzungen dienen dem notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild und werden aus dem Grünordnungsplan⁹⁾ entwickelt. Hinsichtlich der Artenauswahl und ergänzender Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen ist der Grünordnungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans heranzuziehen.

4. Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, für die im Landschaftsplan der Stadt Hildesheim Entwicklungsziele formuliert wurden (s. 1.4 dieser Begründung). Der angestrebte Grünzug entlang der kommunalen Entlastungsstraße wird durch Festsetzung im Bebauungsplan in einer Breite zwischen 10 und 20 m zuzüglich des straßenbegleitenden Grabens umgesetzt, hinzu kommen damit zusam-

⁹⁾ Planungsgruppe Landespflege: Grünordnungsplan für das geplante Gewerbegebiet „Eichholz“ in Hildesheim-Ochtersum; Hannover 04.2004

menhängende Grünbereiche entlang B 243 und K 105. Die Renaturierung des "Alten Wassers" wird angestrebt, ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die im Landschaftsplan formulierte "Anreicherung der Kulturlandschaft mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen" ist vor dem Hintergrund der avifaunistischen Kartierung differenziert zu betrachten. Während unter landschaftsgestalterischen Aspekten in einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft dreidimensionale Gliederungselemente (Baumreihen, Einzelbäume, Hecken) wünschenswert sind, sollte der Lebensraum für Vogelarten der Offenlandschaft (im vorliegenden Fall vor allem die auch im Zielkonzept genannte Feldlerche) nicht durch störende Elemente zerschnitten oder eingeengt werden, so dass diesbezüglich gestalterisch wenig wirksame Maßnahmen wie Parzellierung, Raine und Gräben in Frage kommen.

Da für den gesamten Südrand von Hildesheim im Grundsatz gleichartige landschaftsplanerische Ziele bestehen, ist die Stadt gezwungen, sie für den Planbereich hinter die Belange der Versorgung der Bevölkerung und der städtebaulichen Neuordnung in Ochtersum zurückzustellen. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch tangierende Straßen und die Hochspannungsfreileitungen ist der Verlust an landschaftsplanerischem Potenzial verglichen mit anderen Bereichen gering.

Gemäß § 3 b UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung ¹⁰⁾ durchzuführen (vgl. Nr. 18.6.1 Anlage 1 UVPG). Das Ergebnis der Prüfung ist in der Begründung im Kapitel "Umweltbericht" darzulegen.

Im Baugesetzbuch, § 2 a, heißt es:

Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Stadt bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen, der zumindest folgende Angaben enthält:

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden,
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich, soweit die Beschreibung und die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist,
3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen,
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden,
5. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.

Der Umweltbericht muss auch die folgenden Angaben enthalten, soweit sie für die Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Art der Festsetzungen für das Vorhaben und entsprechend dem Planungsstand erforderlich sind:

¹⁰⁾ Planungsgruppe Landespflege: Umweltverträglichkeitsstudie für das geplante Gewerbegebiet "Eichholz" in Hildesheim-Ochtersum; Hannover 04.2003

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren,
2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle, des Anfalls von Abwasser, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie Angaben zu sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können,
3. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Der Umweltbericht muss auch eine allgemein verständliche Zusammenfassung der nach den Absätzen 1 und 2 erforderlichen Angaben enthalten und muss Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

4.1. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

4.1.1	Einleitung/ Rechtsgrundlagen	14
4.1.2	Beschreibung des Vorhabens	14
4.1.2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsraumes	14
4.1.2.2	Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 2a Abs.1, Nr. 1 BauGB)	14
4.1.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 2 BauGB)	15
4.1.3.1	Schutzgut Mensch – Bestand, Vorbelastung und Bewertung	15
4.1.3.2	Schutzgut Boden – Bestand, Vorbelastung und Bewertung	15
4.1.3.3	Schutzgut Wasser - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	15
4.1.3.4	Schutzgut Klima/ Luft - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	16
4.1.3.5	Schutzgut Arten und Biotope - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	16
4.1.3.6	Schutzgut Landschaftsbild - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	17
4.1.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter - Bestand, Vorbelastung und Bewertung	17
4.1.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich des Planungsraumes (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 4 BauGB)	17
4.1.4.1	Baubedingte Auswirkungen	17
4.1.4.2	Anlagenbedingte Auswirkungen	17
4.1.4.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	18
4.1.5	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 3 BauGB)	18
4.1.6	Übersicht über die wichtigsten vom Träger des Vorhabens geprüften Vorhabensalternativen und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 5 BauGB)	18
4.1.7	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 1 BauGB)	18
4.1.8	Beschreibung von Art und Menge der zu erwartenden Emissionen und Reststoffe, insbesondere der Luftverunreinigungen, der Abfälle und des Anfalls von Abwasser sowie sonstige Angaben, die erforderlich sind, um	

	erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben feststellen und beurteilen zu können (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 2 BauGB)	18
4.1.9	Zusammenfassung (gem. § 2a Abs. 3 BauGB)	19

4.1.1 Einleitung/ Rechtsgrundlagen

Gemäß § 17 UVPG ist das Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Die dazu erstellte Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) stellt die fachliche Grundlage für die zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen dar. Sie liefert die Abwägungsgrundlagen gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB während der gesamten Dauer des Aufstellungsverfahrens und soll somit eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sicherstellen und dokumentieren.

Auf der Grundlage von § 2a BauGB hat die Stadt bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen. Mit dem Satzungsbeschluss wird dieser dann Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

4.1.2 Beschreibung des Vorhabens

4.1.2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsraumes

Das Plangebiet liegt am Südrand des Stadtgebiets von Hildesheim südöstlich des Ortsteils Ochtersum und nordöstlich der zur Gemeinde Diekholzen gehörenden Ortschaft Barienrode. Es wird im Nordosten von der Bundesstraße 243 (Hildesheim – Bockenem – Osterode), im Nordwesten von der Landesstraße 485 (B 243 – Diekholzen – Alfeld), im Südosten von der Kreisstraße 105 (B 243 – Barienrode) und im Südwesten von einem Feldwirtschaftsweg (Im Mittelfeld) tangiert. Nach Westen fällt das Gelände zur ca. 1 km entfernten Innerste ab.

4.1.2.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 2a Abs.1, Nr. 1 BauGB)

Baugebiete:

rd. 7,59 ha Sondergebiete (gem. § 11BauNVO)

- Grundflächenzahl 0,8, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche über Baugrenzen, die sich an den geplanten Gebäudekomplexen orientieren
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an allen Baugebietsrändern
- Stellplätze in zentraler Lage des Plangebietes mit Anpflanzfestsetzungen

Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur inneren Erschließung des Baugebietes eine rd. 0,26 ha großen Straßenverkehrsfläche sowie eine 0,25 ha großen Privatstraße fest. Ein Teil der kommunalen Entlastungsstraße und der B 243 wird in das Plangebiet einbezogen, da durch das Vorhaben Änderungen im Bereich der Knoten erforderlich werden.

private Grünflächen

Am Südwestrand des Geltungsbereichs wird auf einer Fläche von rd. 0,83 ha eine private Grünfläche festgesetzt.

textliche landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der Stallplätze ist zwischen den Stellplatzreihen von mehr als 10 m Länge parallel zur Fahrgasse vor Kopf der Stellplätze ein mindestens 1,50 m breiter Streifen mit mittel- bis hochwüchsigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Bildung unterschiedlicher Gehölz- und Heckenstrukturen mit standortgerechten Laubbäumen und -gehölzen zu bepflanzen.

4.1.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der vorliegenden UVS ist es ausreichend, im folgenden eine zusammenfassende Darstellung der Bestandssituation im Planungsraum zu geben. Die ausführliche Darstellung und Bewertung des Bestandes einschließlich der Vorbelastung sowie der angewendeten Bewertungsmethodik ist der UVS zu entnehmen.

4.1.3.1 Schutzgut Mensch – Bestand, Vorbelastung und Bewertung

Die Schutzgüter des Naturschutzes als Lebensgrundlage des Menschen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Gegenstand der Betrachtung sind die Siedlungs- und Nutzungsstrukturen, die Erholungs- und Freiraumfunktionen sowie die Lärmsituation.

Nutzung:

Das Plangebiet und seine umliegenden Bereiche werden neben der ackerbaulichen und gartenbaulichen intensiven Bewirtschaftung als Wohngebiet und als Verkehrswege mit z. T. überregionaler Bedeutung genutzt.

Erholungs- und Freiraumfunktionen:

Ausgewiesene Erholungsgebiete sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Das als Ackerfläche intensiv bewirtschaftete und von drei klassifizierten Straßen umgebende Areal ist vor allem auch unter Berücksichtigung der Hochspannungsfreileitungen hinsichtlich seiner Erholungseignung und der Freiraumfunktionen eingeschränkt. Die Vorbelastungen sind in der eingeschränkten Begehbarkeit sowie in der Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen der benachbarten Straßen zu sehen.

4.1.3.2 Schutzgut Boden – Bestand, Vorbelastung und Bewertung

Die nicht überbauten Bereiche des Plangebietes werden durch Pseudogley-Parabraunerden geprägt, die zu den produktivsten Böden in Deutschland gehören. Sie weisen für Ackerland ein sehr hohes und für Grünland ein hohes Ertragspotenzial auf. Die Böden im Plangebiet unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im Bereich der Straßen wurde der natürliche Boden durch mineralische Substrate ausgetauscht.

Vorbelastungen bestehen infolge landwirtschaftlicher Nutzung durch Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen, Bodenverdichtung, nachhaltige Veränderung der organischen Bodenschicht und im Bereich der Straßen durch Bodenversiegelung.

Im Bereich der nicht versiegelten Flächen weist der Boden insgesamt einen relativ naturnahen Zustand auf.

4.1.3.3 Schutzgut Wasser - Bestand, Vorbelastung und Bewertung

Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächenwasser und Grundwasser.

- Oberflächenwasser

Im Osten wird das Plangebiet durch das "Alte Wasser" begrenzt. Weitere, in der weiteren Umgebung liegende Gewässer sind ohne Bedeutung für das Vorhaben. Die von der Stadt Hildesheim jährlich durchgeführten Untersuchungen zur Gewässergüte zeigen für die Jahre 1998 bis 2001 für das "Alte Wasser" eine Verbesserung der Gewässergüte von ursprünglich II-III (kritisch belastet) auf in Teilbe-

reichen I-II (gering belastet). Im Bereich des Plangebietes weist es die Güteklasse II (mäßig belastet) auf.

- **Grundwasser**

Die hydrologischen Verhältnisse werden wesentlich durch die geologische Situation bestimmt. Insbesondere die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Gesteine und der darüber liegenden Deckschichten ist von Bedeutung. Die anstehenden Löss und Lösslehmlockersedimente sowie unterlagernden Tone und Mergel weisen eine geringe Durchlässigkeit auf und wirken als wasserstauender Horizont. Die Grundwasserneubildung beträgt im Plangebiet 100-200 mm/a. Dies ist als geringe bis mittlere Neubildungsrate zu bewerten. Die geringdurchlässigen Sedimente im Untersuchungsgebiet bilden einen wirksamen Schutz gegen Gefährdungen des Grundwassers. Über die Grundwasserbeschaffenheit liegen keine standortspezifischen Daten vor. Ein Stoffeintragsrisiko besteht in Folge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Für die Wasserwirtschaft ist der Untersuchungsraum ohne Bedeutung.

4.1.3.4 Schutzgut Klima/ Luft - Bestand, Vorbelastung und Bewertung

Die Untersuchungen beziehen sich über das Plangebiet hinaus auf die nähere Umgebung.

Großklimatisch ist der Untersuchungsraum dem Weser-Aller-Gebiet zuzuordnen. Die mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr beträgt liegt zwischen 600 und 700 mm. Das lokale Klima wird durch die offene landwirtschaftlich genutzte Feldflur geprägt. Die Ackerflächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Aufgrund der Topographie bestehen keine Zusammenhänge mit der bebauten Ortslage (Luftaustausch). Die Umgebung des Plangebietes wird zu einem großen Teil ebenfalls durch Ackerflächen geprägt. Das nördlich angrenzende Wohngebiet stellt einen klimaökologischen Übergangsraum dar.

Der Untersuchungsraum weist insgesamt ein gutes Mikroklima auf. Die Austauschfunktionen zum benachbarten Wohngebiet ist aufgrund der Wallanlagen und der Topographie eingeschränkt. Über die Luftqualität liegen für den Untersuchungsraum keine Messwerte vor. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim ist die Luftbelastung im Landkreis aufgrund überregionaler Schadstoffimmissionen erheblich. Wesentlicher lokaler Emittent ist der Kfz-Verkehr auf der B 243 und L 485.

4.1.3.5 Schutzgut Arten und Biotope - Bestand, Vorbelastung und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet und die angrenzenden Flächen.

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch Ackerflächen bestimmt. Entlang der Verkehrswege, die den Planbereich umgeben, befinden sich neben Baumreihen und Gehölzhecken krautige Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägungen. An der Westseite der Kreisstraße 105 verläuft das "Alte Wasser". Es handelt sich hierbei um einen stark ausgebauten Graben, der ein Regelprofil und einen gradlinigen Verlauf aufweist. Gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Gefäßpflanzen konnten nicht festgestellt werden.

Die Biotoptypen der Gebietsränder besitzen auf der Grundlage des Bewertungsmodells des Nds. Städtetags mittlere Bedeutung. Dem Acker wird eine geringe Bedeutung zugewiesen.

Hinsichtlich der Fauna konnte ein Brutpaar der Feldlerche als Rote-Liste-Art im Plangebiet sowie 2 weitere in der benachbarten Feldflur festgestellt werden. Sie wird als gefährdet eingestuft (RL 3). Ferner wurde je ein Paar Wiesenpieper und Schafstelze (beide RL-Vorwarnliste) angetroffen. Im Bereich der Gehölzstreifen entlang der Verkehrswege konnten verschiedene verbreitete Vogelarten kartiert werden. Die in früheren Jahren beobachtete Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat für Kiebitze konnte im Untersuchungszeitraum nicht bestätigt werden.

Die Ackerflächen der Börde stellen grundsätzlich einen Lebensraum des nach nationalem und gemeinschaftlichem Recht streng geschützten Feldhamsters dar. Eingehende Untersuchungen des Plangebietes ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen dieser Art.

Für die Fauna besitzt das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der genannten Offenlandarten keine Bedeutung. Die Feldlerche ist als Rote-Liste-Art gesondert in die Abwägung einzustellen.

4.1.3.6 Schutzgut Landschaftsbild - Bestand, Vorbelastung und Bewertung

Als Ackerlandschaft präsentiert sich der Untersuchungsraum mit Ausnahme der Baumreihen und Gehölzhecken entlang der Verkehrswege als weitgehend ausgeräumt. Durch das Gebiet verläuft eine wichtige Sichtbeziehung vom Höhenzug Mühlenberg/Steinberg zum Innerstetal. Vorbelastungen bestehen durch die 110 KV-Freileitungen, die z. T. das Plangebiet queren. Des weiteren stellt die Verlärmung durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen eine Beeinträchtigung dar.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

4.1.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter - Bestand, Vorbelastung und Bewertung

- Kulturgüter:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter (Bau-, Garten- und Naturdenkmale) vorhanden. Der Katalog der archäologischen Bodendenkmale weist für das überplante Gebiet keine Fundstellen auf, mit Bodenfunden ist jedoch allgemein zu rechnen.

- Sachgüter:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Ertragspotenzial ist hoch bis sehr hoch. Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes queren zwei 110 KV-Leitungen das Plangebiet. Für das Schutzgut ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

4.1.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich des Planungsraumes (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Die Darstellung der Umwelterheblichkeit der Auswirkungen erfolgt anhand von Wirkfaktoren. Die Wirkfaktoren werden differenziert nach

- baubedingten Wirkfaktoren,
- anlagenbedingten Wirkfaktoren, die aus dem Vorhandensein der Baukörper und Anlagen resultieren,
- betriebsbedingten Wirkfaktoren.

Im Sinne der Erheblichkeit der Auswirkungen kann differenziert werden nach

- langfristig wirkenden Faktoren,
- Wirkfaktoren mit irreversiblen Auswirkungen,
- Wirkfaktoren mit hoher Eingriffsintensität.

Die Wirkfaktoren wirken auf alle Schutzgüter, wobei einzelne Maßnahmen Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter besitzen.

4.1.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Wirkfaktoren treten überwiegend kurzfristig während der Bauphase auf und beschränken sich nicht auf das Baugebiet.

Erhebliche Auswirkungen, weil langfristig wirksam, z. T. irreversibel und mit hoher Eingriffsintensität stellen die Beseitigung von Boden und die Veränderung der Boddenstruktur (Ersatz des natürlichen Bodens durch mineralische Substrate, Verdichtung), die Beseitigung von Vegetationen (Ruderalfluren) sowie der Auftrag von Boden (Geländenivellement) dar. Nicht erhebliche, weil kurzfristige Auswirkungen sind baubedingte Flächeninanspruchnahme, Emissionen (Lärm, Abgase, Stäube) durch Baumaschinen, Einsatz wassergefährdender Stoffe (Öle, Benzin) und Rückstände (z. B. Baumaterialien). Die Auswirkungen beziehen sich auf alle betrachteten Schutzgüter.

4.1.4.2 Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen bestehen solange, wie das Vorhaben existiert.

Erhebliche Auswirkungen, weil langfristig wirksam, z. T. irreversibel und mit hoher Eingriffsintensität entfaltet die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Außenanlagen mit der damit verbundenen

Versiegelung (rd. 6,0 ha) und Veränderung des Landschaftsbildes (offene Landschaft in bebaute Ortslage mit prägenden Gebäudestrukturen). Die Auswirkungen beziehen sich auf alle betrachteten Schutzgüter.

4.1.4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen stellen die Stoffeinträge (Öle, Benzin, Reifenabrieb, Tausalz) und Emissionen (Feuerungsanlagen, Kfz-Verkehr mit Schadstoffausstoß und Lärm) dar. Die Auswirkungen sind nicht erheblich, weil sie eine geringe Eingriffsintensität aufweisen. Die Auswirkungen betreffen die Schutzgüter Mensch, Luft, Boden, Wasser sowie Arten und Biotope.

4.1.5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu vermindern:

- **Begrenzung des Flächenbedarfs während der Bauphase.** Die notwendigen Flächen für Arbeitsbereich, Baustelleneinrichtung, Lagerplätze werden so gering wie möglich dimensioniert und auf die zukünftigen Bauflächen und Außenanlagen konzentriert. Dadurch soll insbesondere Verdichtungen auf den zukünftigen Pflanzflächen vorgebeugt werden.
- **Vermeidung stofflicher Emissionen während der Bauphase.** Durch sorgfältigen Umgang mit den eingesetzten Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen, flüssigen Baumaterialien unter Beachtung der technischen Regeln und Vorsichtsmaßnahmen sollen mögliche Einträge in Boden und Grundwasser vermieden bzw. verringert werden.
- **Verwertung von Bodenaushub.** Im Zuge der Baumaßnahmen wird Bodenaushub aufgrund der Nivellierung des Geländes anfallen. Der Bodenaushub sollte, sofern das Substrat dafür geeignet ist, zur Aufschüttung in der Osthälfte des Geländes verwendet werden.
- **Erhalt von Bäumen.** Im Zuge des Umbaus des Knotenpunktes Entlastungsstraße/Im Mittelfeld müssen insgesamt 13 relativ junge Straßenbäume der Fahrbahnverbreiterung weichen, weitere 3 an der Einmündung der Entlastungsstraße in die B 243. Sie werden innerhalb des Straßenraums umgepflanzt.

4.1.6 Übersicht über die wichtigsten vom Träger des Vorhabens geprüften Vorhabensalternativen und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Vorhabens (gem. § 2a Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

Als Ersatz für den bestehenden innerörtlichen Standort bestehen für ein erweitertes Nahversorgungszentrum im Umfeld des südlichen Siedlungsschwerpunkts von Hildesheim nach Auswertung übergeordneter Planungen (RROP), des Landschaftsplans und der städtebaulichen Gegebenheiten keine Standortalternativen.

4.1.7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 1 BauGB)

Angaben zu den konkreten technischen Verfahren, die über die o.g. Vorhabensbeschreibung hinausgehen, können derzeit nicht gemacht werden. Diese Angaben sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren vom Betreiber zu erbringen.

4.1.8 Beschreibung von Art und Menge der zu erwartenden Emissionen und Reststoffe, insbesondere der Luftverunreinigungen, der Abfälle und des Anfalls von Abwasser sowie sonstige Angaben, die erforderlich sind, um erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben feststellen und beurteilen zu können (gem. § 2a Abs. 2, Nr. 2 BauGB)

- **Abfälle**
Maßgebend für die Entsorgung anfallender Wertstoffe sind die Abfallsatzung der Stadt Hildesheim sowie die einschlägigen Richtlinien und Normen. Die Müllentsorgung ist über den Entsorgungszwang gewährleistet. Grundsätzlich wird die Fraktionierung und getrennte Sammlung der Wertstoffe angestrebt.

- **Abwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz abgeführt. Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser wird zeitverzögert dem Alten Wasser und danach der Innerste zugeleitet.

4.1.9 Zusammenfassung (gem. § 2a Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt am Südrand des Stadtgebiets von Hildesheim südöstlich des Ortsteils Ochtersum und nordöstlich der zur Gemeinde Diekholzen gehörenden Ortschaft Barienrode. Es wird im Nordosten von der Bundesstraße 243 (Hildesheim – Bockenem – Osterode), im Nordwesten von der Landesstraße 485 (B 243 – Diekholzen – Alfeld), im Südosten von der Kreisstraße 105 (B 243 – Barienrode) und im Südwesten von einem Feldwirtschaftsweg tangiert.

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen aufgrund der vorherrschenden Nutzungen (Ackerwirtschaft, Verkehr, Wohnen) z. T. erhebliche Vorbelastungen auf und besitzen bezogen auf die betrachteten Schutzgüter mittlere bis geringe Bedeutung.

Die umweltrelevanten erheblichen Auswirkungen werden bau-, anlagen- und betriebsbedingt durch die Versiegelung durch die Bebauung und durch Emissionen des neu entstehenden Verkehrsaufkommens erzeugt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können durch die Begrenzung des Flächenbedarfs während der Bauphase, die Vermeidung stofflicher Emissionen während der Bauphase, die Verwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle sowie durch den Erhalt von Bäumen erfolgen.

Maßnahmen zur Kompensation erfolgen durch die Anpflanzung von Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebiets.

4.2. Eingriffsregelung

Zur ausreichenden Berücksichtigung der umweltschützenden Belange, insbesondere der des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurde aufbauend auf einer Bestandsaufnahme der planerisch vorbereitete Eingriff anhand des Städtetag-Modells in einem Grünordnungsplan ¹¹⁾ zum vorliegenden Bebauungsplan bestimmt, der in der Zusammenfassung zu den folgenden Ergebnissen kommt.

Zunächst wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung folgende Biotoptypen vor Ort festgestellt:

- basenreicher Lehm-/ Tonacker (AT)
- totalversiegelte Verkehrsfläche (TFV) – Landesstraße, Bundesstraße, Wirtschaftsweg
- Strauchhecke (HFS) – entlang Landesstraße
- Ruderalflur trockener, mittlerer und feuchter Standorte (UHT, UHM, UHF) – Straßenseitenraum, Gräben

Da das Plangebiet zusätzlich aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und seiner Bewirtschaftung als potenzieller Lebensraum des Feldhamsters in Frage kommt, wurde gezielt eine Nachsuche in diese Richtung vorgenommen. Die intensive mehrmalige Begehung des Plangebietes hat jedoch keine Hamstervorkommen und auch keine Anzeichen einer Nutzung als Lebensraum ergeben. 2004 wurden 1 brütendes Feldlerchenpaare im Planbereich sowie zwei weitere auf der benachbarten Ackerfläche angetroffen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung (Eingriffe) sind die getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ausschlaggebend. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

¹¹⁾ Planungsgruppe Landespflege: Grünordnungsplan für das geplante Gewerbegebiet „Eichholz“ in Hildesheim-Ochtersum; Hannover 04.2004

Erhebliche Eingriffe werden sowohl in den geplanten Sondergebieten als auch bei den neu festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft werden auf der weit überwiegenden bisherigen Ackerfläche eine Verschlechterung um eine Wertstufe erfahren

Sondergebiete sind insgesamt für eine Fläche von ca. 7,59 ha festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Versiegelung von bis zu 80 % der Grundfläche zulässig (6,07 ha). Hierdurch werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima auf dem überwiegenden Teil der Baufläche (abzüglich der für die Bepflanzung vorgesehenen Flächen) planerisch vorbereitet. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden auf den Bauflächen im Umfang von insgesamt rd. 1,60 ha festgesetzt. Die tatsächlich versiegelbaren Flächen weisen damit eine Größe von ca. 5,99 ha auf.

Die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes haben eine Größe von ca. 0,45 ha. Hier ist von einer nahezu vollständigen Versiegelung auszugehen.

Der erforderliche Ausgleich findet im Wesentlichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft statt, auf denen Gehölzpflanzungen als Feldgehölz, Feldhecken und mesophiles Gebüsch vorgesehen sind, sowie durch Baumpflanzungen und Grünstreifen innerhalb der Stellplatzflächen.

Rechnerisch steht gemäß Grünordnungsplan einem Gesamt-Ist-Wert (derzeitiger Zustand) von 101.298 Punkten ein Soll-Wert (Zustand nach Realisierung der Planung) von 104.915 Punkten gegenüber, so dass rechnerisch eine geringfügige Überkompensation gegeben ist. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Rechnung des Grünordnungsplans sehr auf das konkrete Vorhaben bezogen ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans z. T. wesentlich abstrakter ausfallen. So sind z. B. die innerhalb der Ausgleichsfläche ausnahmsweise zulässigen Fluchttreppenhäuser wegen ihrer absehbar kleinen Gesamtfläche nicht eigens bilanziert worden. Im Stellplatzbereich hängt die Zahl der Bäume und die begrünte Fläche von der (nicht festgeschriebenen) Anordnung der Stellplätze ab und kann innerhalb einer geringen Schwankungsbreite nicht genau beziffert werden. Darüber hinaus entzieht sich der in der Praxis vor allem unter faunistischen Aspekten unterschiedliche Biotopwert der verschiedenen geschnittenen Ausgleichsflächen (Breite 10 – 70 m) der exakten Beurteilung durch ein Rechenmodell.

Neben dem im Wesentlichen flächenbezogenen Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten/Biotope kommt der Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum eine besondere Bedeutung zu. Um die relativ großen Baumassen durch eine in sich differenzierte Bepflanzung ausreichend gegen Sicht von außen abzuschirmen, sind Flächen in dem im Bebauungsplan festgesetzten Ausmaß erforderlich. Ebenso hat die Festsetzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzbereiche vor allem städtebauliche und gestalterische Gründe. Die Festsetzungen leisten neben den genannten Zielen auch einen Ausgleich hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten/Biotope, so dass sich insgesamt der Sollwert von 104.915 Punkten ergibt.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein angemessener Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten ist.

Die Feldlerche ist als Rote-Liste-Art besonders in der Abwägung zu berücksichtigen. Allerdings ist bei der Überplanung von Ackerflächen im Umfeld von Hildesheim zwangsläufig von einer Betroffenheit dieser Art auszugehen. Günstigere Alternativ-

standorte stehen somit nicht zur Verfügung. Im Gegenteil besitzt das Plangebiet auf Grund der tangierenden Straßen und anderer Störungen verglichen mit anderen Flächen im Süden von Hildesheim nur eine eingeschränkte Eignung als Habitat für die Feldlerche und andere Offenlandarten. Nach Abzug der üblicherweise gemiedenen Bereiche verbleibt ein "nutzbarer" Anteil von ca. 20 %, der aufgrund seiner Lage und geringen Ausdehnung wenig Attraktivität besitzt. Die mittelbar betroffene benachbarte Fläche umfasst ca. 1 ha. Dagegen sind östlich und westlich von Barienrode große zusammenhängende Offenbereiche ohne Störungen vorhanden. Der gewählte Standort trägt damit wesentlich zur Minimierung des artenbezogenen Eingriffs bei. Berücksichtigt man die im Rahmen der Eingriffsregelung maßgebende planungsrechtliche Situation, ist die im Bebauungsplan OS 281 "Kommunale Entlastungsstraße Ochtersum Süd" rechtskräftig festgesetzte K 105 N auf der Trasse des derzeitigen Feldwegs "Im Mittelfeld" als Bestand anzunehmen. Bei Ansatz der damit verbundenen Vergrämungszonen findet kein Eingriff in Bruthabitate von Feldlerchen statt.

Der Gefährdungsstatus der Feldlerche resultiert nicht aus der geringen absoluten Zahl der Individuen, sondern der seit den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts stark zurückgegangenen Bestandsdichte. Vergleichende Untersuchungen ergeben allerdings keine eindeutige Erklärung für diese Entwicklung ¹²). Sowohl bei einer kleinteilig parzellierten Extensivbewirtschaftung (Schweiz) als auch bei Intensivbestellung übergroßer Schläge (Aschersleben) wurden z. T. erheblich höhere Populationsdichten festgestellt als in der niedersächsischen Börde der 60er Jahre. Unter diesem Gesichtspunkt ist es fraglich, ob ein in der Realität gegebener, planungsrechtlich aber irrelevanter Habitatschwund überhaupt qualifiziert ausgeglichen werden kann, zumal das Ausgangsbiotop der Ausgleichsfläche im Raum Hildesheim zwangsläufig Acker, d. h. Feldlerchenhabitat wäre.

Unbeschadet der planungsrechtlich nicht gegebenen Notwendigkeit würde die Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung anderer Belange zu einer erheblichen Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich führen, was wiederum eine Verschlechterung der vorrangig angestrebten Einbindung in den Landschaftsraum bedeuten würde. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen betroffenen Individuenzahl und der am Aufwand gemessenen geringen Wirksamkeit von habitatbezogenem Ausgleich sowie der nicht auszuschließenden Möglichkeit eines Ausweichens der Tiere in benachbarte Flächen verzichtet die Stadt Hildesheim zugunsten eines ortsbezogenen Ausgleichskonzepts auf die Ausweisung eines Ersatzhabitats für Feldlerchen. Am Rande ist anzumerken, dass das geplante Baugebiet aufgrund seiner Struktur und Nutzung u. a. gut als Lebensraum für den Haussperling (RL 3) geeignet ist.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist die Herstellung der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und die Anpassung der Anschlüsse an klassifizierte Straßen

¹² Oelke/Kuklik/Nielitz: Die Vögel der Börden im nordwestlichen und nordöstlichen Harzvorland; Peine/Aschersleben 1992

gemäß Knotenausbauplanung erforderlich. Die hierbei entstehenden Kosten werden durch die Stadt Hildesheim getragen.
Sofern Teile der Bauflächen im Eigentum der Stadt verbleiben, entstehen anteilige Kosten für die innere Erschließung.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt Hildesheim stehen, vor der Umsetzung des Plans erworben.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 (1) BauGB) 19.08.2002

Unterrichtung und Erörterung 26.08.2002
(§ 3 (1) BauGB) - 20.09.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 17.05.2004
(§ 4 (1) BauGB) - 21.06.2004

Öffentliche Auslegung 11.05.2004
(§ 3 (2) BauGB) - 10.06.2004

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Braunschweig, den 12.09.2005

Hildesheim, den 13.12.2005

Im Auftrage

Im Auftrage

gez. Schwerdt

gez. Pülz

.....
(Dr.-Ing. W. Schwerdt)

.....
(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 27.09.2004 beschlossen.

Hildesheim, den 15.12.2005

gez. Dr. Kumme

L. S.

gez. Deufel

.....
(Dr. Kumme)
Oberbürgermeister

.....
(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor