



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan HT 204 und zur örtlichen Bauvorschrift HT 204 "Bernwardshof" Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

1. Grundlagen und Geltungsbereich	Seite 2
1.1 Vorbemerkung	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Planungsvorgaben	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen	4
2.2 Anlass und Investorenkonzept	4
2.3 Zweck des Bebauungsplanes	6
3. Planinhalt / Wesentliche Festsetzungen	6
3.1 Baulichen Nutzung	6
3.2 Örtliche Bauvorschrift	9
3.3 Erschließung und Verkehrsflächen	10
3.4 Grün- und Wasserflächen sowie naturschutzbezogene Maßnahmen	13
3.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	18
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
4.1 Allgemeine städtebauliche Auswirkungen	19
4.2 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	20
4.3 Belange des Immissionsschutzes	27
4.4 Ver- und Entsorgung	29
4.5 Bodenrecht und Kosten	30
4.6 Flächenübersicht	32
5. Verfahren	32

1 GRUNDLAGEN UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, mit dem Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung vorbereitet werden. Die Lage des Plangebietes (siehe auch Kapitel 1.2) ist dadurch gekennzeichnet, dass zwischen den Gebäuden 'Hinter dem Bernwardshof 5' und 'Sierstorskamp 9' ein deutlicher baulicher Zusammenhang besteht, so dass sich in diesem Abschnitt westlich der Straße 'An der Fohlenkoppel' ähnlich große Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Es handelt sich demnach im gesamten Gelände des hier in Rede stehenden Bernwardshofes um eine Fläche, die dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Die im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt: In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt und es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung geplant. Schließlich sind auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen (siehe auch Kapitel 4.2). Darüber hinaus wird von verschiedenen Vorschriften zur Verfahrenserleichterung gemäß § 13 Abs. 2 und § 13a Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Lage und Abgrenzung

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Himmelsthür, ca. 5 km nordwestlich des Zentrums der Stadt Hildesheim. Es wird begrenzt von der Winkelstraße im Westen, von der Silberfinderstraße im Nordwesten, der Straße 'Hinter dem Bernwardshof' im Norden und der Straße 'An der Fohlenkoppel' im Osten. Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich bis an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke am 'Sierstorskamp'. Katasterrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 217/19, 217/21 und 281/5 in der Flur 2 der Gemarkung Himmelsthür sowie um Teile der Straßenparzellen 281/8 und 283/10, die jeweils bis zur Mitte der Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung (Maßstab M : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Zustand und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist in seiner heutigen Erscheinung geprägt durch den historischen Bernwardshof im Nordwesten und durch einen parkähnlichen Gehölzbestand, der sich südlich dieses Gebäudekomplexes entlang eines das Plangebiet von West nach Ost durchfließenden Grabens, der 'Beeke', erstreckt. Im Nordosten befindet sich eine ausgedehnte Obstwiese, südlich der Beeke liegen Grün- und Gartenflächen. Im Westen des Plangebietes gibt es als Teil der stadtteiltypischen Bebauung ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus sowie vormals gewerblich genutzte Werkstatt- und Lagergebäude an der Winkelstraße. Bei dem Bern-

wardshof handelt es sich um eine kompakte, bis zu viergeschossige Bebauung an der Straße 'Hinter dem Bernwardshof'. Hier waren das Tagungshaus St. Vinzenz und ein Schwesternwohnheim untergebracht. Das vormalige Bettenhaus der Tagungsstätte wird derzeit von der Stadt Hildesheim als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Flurstück 217/21) gehörte seit über 100 Jahren der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul und wurde 2016 von einem privaten Investor, der VDM Bernwardshof GmbH & Co. KG aus Hannover, erworben. Das Grundstück Winkelstraße 3A (Flurstück 217/19) verblieb im Eigentum der Kongregation. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teile der Straßen gehören der Stadt Hildesheim.

Umgebung des Plangebietes

Der Planbereich ist eingebettet in die sehr heterogene Struktur des Stadtteiles Himmelsthür. In der nahen Umgebung finden sich sowohl Einfamilienhausgebiete, z.B. nördlich der Straße 'Hinter dem Bernwardshof', als auch Bereiche mit Geschosswohnungsbauten, u.a. am 'Siertorfskamp' südlich des Plangebietes.

Entlang der Winkelstraße erstreckt sich der Versorgungsbereich des Stadtteiles mit zahlreichen Dienstleistungseinrichtungen und Läden, u.a. einem Lebensmitteldiscounter nördlich der Straße 'Linnenkamp' in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Unweit befinden sich die Geschwister-Scholl-Schule (Oberschule) und das Gymnasium Himmelsthür, beide an der Jahnstraße, sowie unmittelbar südlich des Geltungsbereiches die katholische Grundschule St. Martinus. Hier hat auch die freiwillige Feuerwehr Himmelsthür ihren Standort.

Während sich im Übrigen allseits bebaute Bereiche des Stadtteiles anschließen, befinden sich auf der Ostseite größere Freiflächen: Unmittelbar jenseits der Straße 'An der Fohlenkoppel' der örtliche Friedhof sowie im Anschluss daran – verbunden durch einen Grünstreifen auf der Südseite der Straße 'Hinter dem Bernwardshof' – ein Vogelschutzgehölz und die Niederung der Innerste.

1.3 Planungsvorgaben

Ziele der Raumordnung

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2008) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (RROP 2016) als Oberzentrum und als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt worden.

Das Plangebiet ist im RROP 2016 als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Weitere regionalplanerische Funktionszuweisungen liegen nicht vor. Sehr wohl sind aber die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu beachten. Dies gilt namentlich für den auch im Baugesetzbuch normierten Vorrang der Innenentwicklung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und das Ziel, die Siedlungsentwicklung an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren. Da beide Kriterien erfüllt sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Darstellung im Flächennutzungsplan

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hildesheim war der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' dargestellt worden. Im Vorgriff auf den vorliegenden Bebauungsplan wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese sieht für den Planbereich die Darstellung als Wohnbaufläche vor, während für die Grundstücke im südlichen Anschluss die Darstellung als Gemeinbedarfsflächen beibehalten wird, jetzt entsprechend der tatsächlichen Nutzung mit den Zwecken 'Schule' und 'Feuerwehr'.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich mit Verfügung des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 12.03.2018 gemäß § 6 BauGB genehmigt. Mit der Festsetzung von Wohngebieten wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2 PLANUNGSKONZEPT

2.1 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklung und der daraus resultierenden Anforderungen an die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist es das Ziel der Stadt Hildesheim, neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes Neubaugrundstücke und sonstige Wohnraumangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Dazu sollen neue Planungs- und Baurechte zeitnah geschaffen werden.

In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hildesheim (2008) sind die wesentlichen Leitlinien der Stadtentwicklung und die übergeordneten Zielsetzungen für die künftige Entwicklung des Wohnens definiert. Eine der wichtigsten allgemeingültigen Aussagen ist die Zielformulierung 'Innenentwicklung', mit der Flächenreserven im bereits besiedelten Raum aktiviert werden sollen. Neben großflächigen Umnutzungen, die aufgrund des Strukturwandels in den Bereichen Industrie, Güterverkehr und öffentliche Einrichtungen absehbarerweise realisierbar sind (z.B. Güterbahnhof, Ostend), sollen untergenutzte Strukturen in zentralen Lagen mit verhältnismäßig dicht bebautem und gemischt genutztem Umfeld nachverdichtet und für den Wohnungsbau erschlossen werden (vgl. ISEK Seite 49 ff).

Auch für den Stadtteil Himmelsthür wird in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept unter dem Leitsatz 'Städtisches Dorf' die Mobilisierung der Potentiale für die Innenentwicklung angestrebt (vgl. ISEK Seite 114 ff). Da es kaum Entwicklungspotentiale im Stadtteil gibt, wird die Bedeutung der Nachverdichtung von Bestandsflächen hervorgehoben. Dabei ist der hier in Rede stehende Planbereich als Teil der Wohnbauflächen dargestellt.

2.2 Anlass und Investorenkonzept

Wie oben erläutert, hat ein privater Investor den überwiegende Teil des Plangebietes (Flurstück 217/21) im Herbst 2016 von der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul übernommen. Nach dem vorgelegten Konzept der VDM Bernwardshof GmbH & Co. KG, die als Vorhabenträgerin die Erschließung und Vermarktung des Gebietes übernimmt, soll auf dem Bernwardshof ein neues Wohnquartier entstehen, das sich im Hinblick auf die bauliche Entwicklung ebenso wie hinsichtlich der Mischung der Bewohner durch

ein harmonisches Miteinander von Jung und Alt ausdrückt. Ziel ist es, ein attraktives Angebot für alle Generationen zu schaffen, vom Studenten über die junge Familie bis hin zu Senioren. Der Großteil des historischen Gebäudebestands soll saniert werden und sich mit den geplanten Neubauten in die vorhandenen Grünbestände einfügen.

Die nachstehende Entwurfsskizze ist die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die Gebietsentwicklung¹. Danach bleiben das Ensemble des Bernwardshofes und die Parkanlage nördlich der Beeke weitestgehend erhalten. Der Gebäudebestand soll mit der Schaffung altengerechter, eigenständiger Wohneinheiten sowie durch den Umbau des Bettenhauses zu Zwecken des studentischen Wohnens an zeitgemäße Anforderungen angepasst werden. Demgegenüber wird der derzeit wenig genutzte Südbereich des Grundstücks eine komplette Neuordnung erfahren: Hier bieten dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die sich wie Kiesel an den Bachlauf fügen, barrierearmen Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen. Im Osten werden zweigeschossige Reihenhäuser das Angebot für junge Familien erweitern. Das vorhandene Wohnhaus an der Winkelstraße wird erhalten, ist aber nicht in das Konzept der Umnutzung einbezogen.



Lageplan Bernwardshof (Quelle: von der Mark Gruppe, Hannover 2017)

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die vorhandenen, das Wohnquartier umgebenden öffentlichen Straßen sowie über eine neue Erschließungsstraße, die im Süden des Gebietes mit Wendehammer angelegt wird. Hier sowie in den Innenhöfen des Bernwardshofes werden Stellplätze für den ruhenden Verkehr in ausreichendem Umfang neu geschaffen. Darüber hinaus ist die Anlage neuer öffentlicher Stellplätze im Verlauf der Straßen 'Hinter dem Bernwardshof' und 'An der Fohlenkoppel' geplant.

¹ Verf.: Architekten BKSP – Grabau Leiber Obermann und Partner mbB ; Hannover 2017

Neben der Erhaltung des Gehölzbestandes im Zentrum der Anlage, der als Teil einer park-ähnlichen Gemeinschaftsfläche entwickelt werden soll, zeichnet sich das Konzept durch die Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen aus. Dabei handelt es sich meist um gemeinschaftlich nutzbare Bereiche mit bedarfsrechter Ausstattung (Kleinkinderspielflächen, Aufenthaltsbereiche etc.) sowie um private Gärten an den Reihenhäusern.

2.3 Zweck des Bebauungsplanes

Mit Blick auf die dargelegten übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung unterstützt die Stadt Hildesheim die skizzierten Planungen der Vorhabenträgerin. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Grundlage dieses Konzeptes geschaffen werden. Mit den daraus entwickelten verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes, namentlich mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete, wird gewährleistet, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und dass nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen, die in besonderer Weise den Grundsätzen der Innenentwicklung verpflichtet sind (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), werden mit der Planung auch zahlreiche sonstige Fachbelange berücksichtigt: Angesichts der Bestandssituation sind hier insbesondere die Belange von Natur und Landschaft im innerstädtischen Bereich, namentlich die des Artenschutzes, zu würdigen. Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen und immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die hier genannten und einige weitere Belange werden in der vorliegenden Begründung ihrer Bedeutung entsprechend dargelegt und behandelt. Hierzu wird vorab betont, dass – soweit dabei planerische Abwägungsentscheidungen inhaltlich erforderlich werden und rechtlich möglich sind – dem Interesse der forcierten Innenentwicklung und der innerstädtischen Wohnraumversorgung ein besonderer Vorrang eingeräumt wird.

3 PLANINHALTE / WESENTLICHE FESTSTZUNGEN

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung, hier ein innerstädtisches Wohnquartier entstehen zu lassen, wird der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Trotz der im Konzept dargestellten unterschiedlichen Ausprägungen der verschiedenen Teilflächen (Bestandsgebäude, Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser) wird die zulässige Art der Nutzung einheitlich definiert, um hier einen flexiblen Rahmen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Für die hier in Aussicht genommene Gebietsentwicklung werden die allgemeinen Vorgaben des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete WA in zweierlei Hinsicht eingeschränkt:

- Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich das Plangebiet als lebendiges Wohnquartier entwickeln kann, in dem sich unterschiedliche Wohnformen realisieren lassen: altengerechte, kleine Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden oder in Neubauten, Geschosswohnungen und Reihenhäuser sowie studentisches Wohnen. Zudem kann sich neben der Wohnnutzung auch eine gewisse Nutzungsmischung entwickeln. Beispielsweise sind Anlagen für kirchliche und andere Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie nicht störende, kleine Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtung zumindest ausnahmsweise zulässig. Da Anlagen für sportliche Zwecke oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen, werden diese auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt. Umgekehrt sichert der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben den ruhigen Charakter des Wohngebietes. Insgesamt können damit insbesondere Beeinträchtigungen durch etwaige Fremdverkehre auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die genannten Nutzungen sind an anderer Stelle in der Stadt und im Stadtteil zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf der Grundlage des vorgelegten und mit der Stadt Hildesheim abgestimmten Bebauungskonzeptes räumlich differenziert, und zwar dergestalt, dass sie den Erhalt und die Entwicklung der Bestandsgebäude in zwei Teilgebieten (WA-1 und WA-6) sichern und die Neubauentwicklung in vier weiteren Teilbereichen ermöglichen sollen (WA-2 bis WA-5). Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei dem gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des Flurstückes 217/19 (Winkelstraße 3A) grundbuchrechtlich um ein Grundstück handelt, auf das die Bestimmungen zur Ausnutzung (Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl) zu beziehen sind. Wenn hier dennoch differenzierte Festsetzungen getroffen werden, berücksichtigt dies die Option, dass künftig Teilflächen des Grundstückes ausparzelliert werden können.

Dies vorausgeschickt werden im Einzelnen folgende Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO für die Baugebiete getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA-1: Dieses Gebiet umfasst das Bestandsensemble des historischen Bernwardshofes im Nordwesten des Plangebietes. Es handelt sich hier um eine kompakte Bebauung mit bis zu drei-, bei Anrechnung der hangseitigen Untergeschosse auch viergeschossigen Baukörpern, die vorzugsweise für eine wohnbauliche Nachnutzung umgebaut werden soll. Alternativ oder in Teilen kommt auch der Abriss der Altsubstanz und die Errichtung neuer Baukörper in Anordnung und Kubatur der historischen Gebäude in Frage.

Im Vorgriff auf eine mögliche Grundstücksteilung werden hier mit Grundflächenzahl $GRZ=0,5$ und Geschossflächenzahl $GFZ=1,5$ Ausnutzungsziffern festgesetzt, die die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO überschreiten. Diese Abweichung ist städtebaulich begründet, um die stadtbildprägenden Altgebäude für eine angemessene Bestandsentwicklung nutzen zu können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung enger Baufelder und einer Fläche für die Gehölzerhaltung vermieden.

- Allgemeines Wohngebiet WA-2: Im Nordosten des Plangebietes soll ein U-förmiger, dreigeschossiger Neubau errichtet werden. Hier wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend begrenzt und es werden keine über die festgesetzte maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehenden obersten Geschosse zugelassen.

Da hier westlich des Baufeldes im Übergang zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 optional eine Tiefgarage angelegt werden kann, darf über die festgesetzte maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus ein Garagengeschoss als unterstes Geschoss errichtet werden, in dem ausschließlich Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen sowie Keller- und Technikräume untergebracht werden dürfen. Die Zulässigkeit von Abstell-, Keller- oder sonstigen Nebenräumen in einem Nicht-Vollgeschoss bleibt von dieser Regelung unberührt. Die Ausnutzung des WA-2 wird entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO fixiert ($GRZ=0,4$ und $GFZ=1,2$).

- Allgemeines Wohngebiet WA-3: Für diese Teilfläche im Osten des Plangebietes ist die Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern vorgesehen. Da hier die Geschossflächen der zulässigen Staffelgeschosse nicht mitgerechnet wird, bleiben Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf $GRZ=0,4$ bzw. $GFZ=0,8$ begrenzt. Angesichts der im Bebauungsentwurf dargestellten kleinen Grundstücke (z.T. weniger als 150 m^2), wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die o.g. Werte nur einhalten lassen, wenn die Berechnung der Grundflächenzahl im Falle einer etwaigen Aufparzellierung der Grundstücke über eine Vereinigungsbaulast abgesichert werden kann.
- Allgemeines Wohngebiet WA-4 und WA-5: Im Neubaubereich südlich der Beeke sollen insgesamt fünf solitäre, dreigeschossige Geschosswohnungsbauten entstehen. Während diese in dem WA-4 ohne oberste Geschosse über die festgesetzte maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus zu errichten sind, werden derartige Staffelgeschosse unter Berücksichtigung der topografischen Situation für die Baukörper in dem WA-5 zugelassen. Auf die diesbezüglichen baugestalterischen Vorschriften sei hier bereits hingewiesen (siehe Kapitel 3.2). In beiden Baugebieten gelten im Übrigen die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Ausnutzungsziffern ($GRZ=0,4$ und $GFZ=1,2$).
- Allgemeines Wohngebiet WA-6: Das vorhandene Gebäude an der Winkelstraße liegt nicht in dem Areal des vorgelegten Entwicklungskonzeptes. Im Sinne der städtebaulichen Geschlossenheit wird es aber in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Wahrung der Bestandsrechte und aufgrund der Lage an der Stadtteilstraße werden hier die Zahl der Vollgeschosse auf III und die Ausnutzungswerte mit $GRZ=0,4$ und $GFZ=0,8$ festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die Höhenentwicklung im Plangebiet ausreichend genau gesteuert werden. Insbesondere können – wie in § 16 Abs. 3 BauNVO gefordert – Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, vor allem des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Hinsichtlich der Versiegelung der Grundflächen ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Erschließungs- und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden dürfen. Auf dieser Grundlage ist im überwiegenden Teil des Plangebietes mit einem Versiegelungsgrad von 60 % zu rechnen (siehe Kapitel 4.2: Prognose der Umweltauswirkungen).

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Baugebiete mit Ausnahme von WA-1 wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und dass ihre Länge höchstens 50 m betragen darf. Für die geplante Reihenhauszeile in dem WA-3 wird ergänzend geregelt, dass nur Hausgruppen zulässig sind. Demgegenüber gilt in dem WA-1 eine abweichende Bauweise, in der – geregelt durch textliche Festsetzung – die Gebäude zwar ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Ihre Länge darf hier aber unter Beachtung der vorhandenen Altbausubstanz auch mehr als 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen, definiert. Sie werden in Anlehnung an das städtebauliche Konzept so festgesetzt, dass sie in der Regel zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu der gebietsinternen privaten Erschließungsstraße ausreichend breite Vorbereiche für eine Begrünung freihalten und dass relevante Teile des des Grünbestandes gesichert werden können (z.B. Erhalt einer stadtbildprägenden Blutbuche im WA-2). Allein im Nordwesten des Plangebietes erstrecken sich die Baufelder im Bereich des WA-1 bis unmittelbar an die Silberfinderstraße, um hier den Baubestand zu sichern und im Falle einer etwaigen Erneuerung die straßennahe Errichtung neuer Gebäude zu ermöglichen. Im Übrigen sind die Baugrenzen in den Baugebieten WA-1 und WA-6 sehr eng gefasst, da hier keine wesentliche über den Bestand hinausgehende bauliche Ausdehnung der Gebäude geplant ist.

Gleichwohl sind hier wie in allen übrigen Gebieten gemäß textlicher Festsetzung Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstigen Vorbauten und anderen vortretenden Gebäudeteilen i.S.d. § 5 Abs. 3 NBauO zulässig, wenn diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie nicht näher als 1,5 m an öffentliche Verkehrsflächen heranrücken. Diese Regelung schafft auch in den Bestandsbereichen eine gewisse Flexibilität.

3.2 Örtliche Bauvorschrift

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 84 Abs. 3 NBauO aufgestellt und in das Planwerk einbezogen. Diese beinhalten einige Klarstellungen zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO sowie einige Regelungen zur Ausprägung baulicher und baugestalterischer Details sowie zum Ausschluss besonders störender baulicher Elemente. Im Einzelnen wie folgt:

- **Dachform:** Für die Bestandsflächen in den Wohngebieten WA-1 und WA-6 werden keine Regelungen getroffen, da es hier zum Teil unterschiedliche Dachformen gibt. Demgegenüber wird für die Neubauflächen in den Wohngebieten WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 festgelegt, dass nur Flachdächer zulässig sind. Das entspricht dem modernen Erscheinungsbild der geplanten Neubauten, wie sie in dem Entwicklungskonzept dargestellt sind.

- **Staffelgeschosse:** Wie oben erläutert, sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-5 sogenannte Staffelgeschosse über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus zulässig. Aus gestalterischen Gründen wird für die dreigeschossigen Wohngebäude in dem WA-5 festgesetzt, dass die Außenwände der Staffelgeschosse allseits um mindestens 0,80 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen, damit die Gebäude nicht als viergeschossige Baukörper in Erscheinung treten. Von dieser Regelung darf auf den von der angrenzenden Erschließungsfläche abgewandten Seiten in begrenztem Umfang abgewichen werden, wenn dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist. Für die Reihenhäuser in dem WA-3 sind derartige Regelungen für die gestalterische Ausbildung der Staffelgeschosse nicht erforderlich, da es sich hier nur um zweigeschossige Gebäude handelt.
- **Werbeanlagen:** Wie generell außerhalb von Kern- und Gewerbegebieten üblich, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Interesse der Minimierung von Auswirkungen auf das Stadtbild sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit sonstigen Blendwirkungen nicht zulässig. Weiter wird die Größe freistehender Werbeanlagen begrenzt (max. 2 m Höhe und max. 1 m² große Ansichtsflächen).
- **Einfriedungen:** Innerhalb des Plangebietes sind nicht geplant, bedürfen aber auch nicht einer öffentlichen Regelung, da es sich vollständig um Flächen im Privateigentum handelt. Nur entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen massive und hohe Einfriedungen auch im Sinne der Einsehbarkeit des Straßenraumes vermieden werden. Hier sind sichtundurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- **Antennenanlagen:** Auch für Antennenanlagen werden Restriktionen festgeschrieben: Parabolantennen, die in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudes anzupassen sind, dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1,0 m unterhalb der obersten Attika. Auf Flachdächern sind sie nur zulässig, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,80 m hinter der Attika verdeckt bleiben.

Aus formellen Gründen wird auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO verwiesen, da dieser Hinweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

Auf weitergehende rahmensetzende bauordnungsrechtliche Vorschriften für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes kann verzichtet werden, da die Gebietsentwicklung in enger Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hildesheim erfolgt. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass ordnende Regelungen, die dem Wildwuchs einer Vielzahl von teilweise sehr unterschiedlichen Gestaltungsvorstellungen der Bauwilligen in dem Plangebiet entgegen wirken, nicht erforderlich sind. Auch Regelungen zur Gebäudehöhe sind verzichtbar, da mit den städtebaulichen Festsetzungen (insbesondere Anzahl der Vollgeschosse) ein hinreichend genauer Rahmen definiert ist.

3.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Verkehrsanbindung

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, erfolgt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes im Wesentlichen über die vorhandenen, das Wohnquartier umgebenden öffentlichen Straßen. Besondere Bedeutung hat die Winkelstraße, die den Planbereich auf der Westseite tangiert, und über

die das Gebiet an das städtische Straßennetz und den Fernverkehr angeschlossen ist. Die Straßen 'An der Fohlenkoppel' und 'Hinter dem Bernwardshof' führen den Erschließungsverkehr über die Silberfinderstraße und den Sierstorfskamp ab.

Die gebietsinterne Erschließung ist über private Zufahrten und Stellplätze im Norden des Plangebietes sowie über eine neue Erschließungsstraße mit Wendehammer im Süden vorgesehen. Belange des überörtlichen Verkehrs sind nicht berührt, da keine klassifizierten Straßen direkt angeschlossen werden.

Festsetzung von Verkehrsflächen

Ergänzend zu dem städtebaulichen Entwurf, der den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, wurde ein Erschließungskonzept erstellt, das die verkehrlichen Belange für die Gebietserschließung konkretisiert². Auf der Grundlage dieser Verkehrsflächenplanung werden die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen, und zwar im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

- Straßenverkehrsfläche: Wie eingangs erläutert, werden die das Grundstück tangierenden Straßen 'Hinter dem Berwardshof' und 'An der Fohlenkoppel' im Norden und Osten bis zur jeweiligen Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen (siehe Kapitel 1.2) und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In dem o.g. Erschließungskonzept ist vorgesehen, dass die bislang unbefestigten, zum Teil begrünten Straßenseitenräume befestigt und als öffentliche Parkplätze hergerichtet werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Grundstückszufahrten und der vorhandenen Brücke über die Beeke werden hier insgesamt 20 öffentliche Parkplätze geschaffen. Um die nach den einschlägigen verkehrsplanerischen Regelwerke (hier: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06) erforderlichen Abmessungen der Parkplätze realisieren zu können, werden kleinteilige Arrondierungen der vermessenen Flurstückszuschnitte vorgenommen. Der hierfür erforderliche Grunderwerb bzw. Flächentausch wird zu gegebener Zeit vertraglich zwischen der Stadt Hildesheim und der Vorhabenträgerin geregelt.

Im Bereich 'An der Fohlenkoppel' ist zu beachten, dass es erforderlich wird, die Zuwegung zu den Wohnhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 und WA-3 hinter den geplanten Parkplätzen auf den Privatgrundstücken zu regeln.

- Private Erschließung: Während die Bestandsgebiete WA-1 und WA-6 sowie die Neubauflächen WA-2 und WA-3 unmittelbar von den umgebenden Straßen aus erschlossen werden können, ist für die Erschließung der Neubaubereiche WA-4 und WA-5 eine neue Zuwegung erforderlich. Diese erfolgt über eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte private Erschließungsstraße, die gegenüber der Einmündung der Straße 'An der Beeke' an die Winkelstraße angebunden wird und die an ihrem östlichen Ende in einen Wendehammer mündet.

Auch wenn es sich um eine Privatstraße handelt, muss diese Verkehrsfläche den Anforderungen an eine öffentliche Erschließung genügen; insbesondere müssen die Belange der geordneten Müllbeseitigung berücksichtigt werden. Deswegen wird die Breite der Verkehrsfläche mit 6 m und der Durchmesser des Wendehammers mit 20,5 m festgesetzt. Zudem sollen hier Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gebiet verlegt werden. Diese werden privatrechtlich gesichert (siehe Kapitel 4.4).

² Ingenieurbüro Pabsch & Partner Ingenieurgesellschaft mbH; Hildesheim 2017

- Privater Fußweg: Da im Südosten des Planbereiches die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen für das Baugebiet WA-3 am Randes des o.g. Wendehammers geplant ist, wird hier eine Anbindung zur Straße 'An der Fohlenkoppel' als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Privater Fußweg' festgesetzt.

Auch wenn damit sowie mit weiteren vorhandenen Fußwegen im Plangebiet, z.B. entlang der Beeke, de facto eine gewisse Durchlässigkeit des Gesamtgrundstückes gegeben ist, werden diese Fußwege nicht als öffentliche Fußwege festgesetzt, da es sich um Teile der privaten Wohngebiete handelt.

Ruhender Verkehr

Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlagen für eine wohnbauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen, die gemäß dem städtebaulichen Konzept eine kompakte Nachnutzung des Gebäudebestandes sowie die Neubauentwicklung in einer für den innerstädtischen Standort angemessenen Dichte ermöglicht. In der Konsequenz ist mit der Schaffung des Wohnraumes im Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass auch die gemäß § 47 NBauO notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen geschaffen werden.

Im Hinblick auf öffentliche Parkplätze (Besucher u.a.) wird davon ausgegangen, dass auch der planbedingte Mehrbedarf durch die Anlage der o.g. Parkplätze im Seitenraum der Straßen 'Hinter dem Bernwardshof' und 'An der Fohlenkoppel' gedeckt werden kann.

Für den privaten Stellplatzbedarf legt das städtebauliche Konzept zugrunde, dass unter Berücksichtigung des Umbaus von Bestandsgebäuden und dem Neubau von Geschossbauten und Reihenhäusern insgesamt ca. 130 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen können. Laut Stellplatzverordnung zur NBauO ist der daraus resultierende Bedarf 1 : 1 zu erfüllen. Sofern die derzeit im Aufstellungsverfahren vorbereitete kommunale Satzung davon abweichende Regelungen trifft, sind diese zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung maßgeblich. Ausgehend von dem o.g. Ansatz und mit dem Ziel, die erforderlichen Stellplätze ebenerdig unterzubringen, werden in dem vorgelegten Erschließungskonzept insgesamt ca. 130 Stellplätze dargestellt, die als Stellplatzanlagen in zwei Höfen der Bestandsgebäude und zwei weiteren Flächen im südwestlichen bzw. östlich Anschluss daran sowie als Senkrechstellplätze entlang der neu geplanten Privatstraße im Süden des Gebietes angelegt werden sollen.

Zur Sicherung dieser Konzeption setzt der Bebauungsplan die genannten Bereiche als Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Bezeichnung 'Gemeinschaftsstellplätze' fest, wo laut textlicher Festsetzung nur offene Stellplätze und Carports zulässig sind. Garagen werden hier nicht zugelassen. Diese Flächen, die unter Berücksichtigung der Vorgaben der RAST 06 dimensioniert sind (5,0 m Stellplatztiefe), werden für die Unterbringung der nach § 47 NBauO erforderlichen Stellplätze samt Zufahrten vorgehalten. Sie sind mit Bauantragstellung vorrangig für den Stellplatznachweis heranzuziehen. Gleichwohl können bei Bedarf auch darüber hinaus auch weitere Stellplätze, ggf. auch Garagen, in den Baugebieten angelegt werden, wenn dies den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie weiteren baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Bei der Anlage der Stellplätze sind die Vorgaben für die Bepflanzung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3.4).

Auf zwei Besonderheiten ist noch hinzuweisen:

- Zum einen ist die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze auf der Westseite des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 zusätzlich auch mit der Kennzeichnung 'Tiefgaragenanlage' versehen. Hier darf nach den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein unterirdisches Garagengeschoss errichtet werden (siehe Kapitel 3.1). Diese Regelung beinhaltet die Option, dass je nach Dichte des Konzeptes zusätzliche, nicht ebenerdige Stellplätze geschaffen werden können, wenn dies nach der Anzahl der Wohneinheiten bzw. laut Stellplatzschlüssel erforderlich ist.
- Zum anderen kann mit den Festsetzungen dafür Sorge getragen werden, dass den Reihenhäusern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 Stellplätze in ausreichender Anzahl zugeordnet werden können. Da die neu zu schaffenden Parkplätze in der Straße 'An der Fohlenkoppel' als öffentliche Parkplätze hergerichtet werden, kommt für den privaten Bedarf die Stellplatzfläche vor Kopf des Wendehammers in Betracht. Diese ist über den festgesetzten Fußweg angebunden (siehe oben). Hier können maximal sieben Stellplätze zur Verfügung gestellt werden; weitere Einstellmöglichkeit lassen sich im Bauwich an beiden Enden der Reihenhausszeile schaffen.

Insgesamt wird mit den erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplanes dafür Sorge getragen, dass sich das Konzept zur Erschließung des neuen Wohnquartiers umsetzen lässt. Dabei werden insbesondere die Belange des ruhenden Verkehrs angemessen berücksichtigt, so dass im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen erfüllt werden können.

3.4 Grün- und Wasserflächen sowie naturschutzbezogene Maßnahmen

Fläche für die Wasserwirtschaft

In der Mitte des Plangebietes wird die den gesamten Bereich von West nach Ost querende Beeke, Gewässer III. Ordnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Im zentralen und östlichen Abschnitt umfasst die festgesetzte Fläche neben dem eigentlichen Gewässer die zum Teil bewachsenen Böschungen in einer Breite von ca. 2 bis 4 m. Demgegenüber handelt es sich im westlichen Abschnitt nur um die hier von Mauern gefasste Wasserfläche.

Die Festsetzung erfolgt im Sinne der wasserwirtschaftlichen Funktion der Beeke. Auch ohne weitere hydraulische Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass der Wasserabfluss in Richtung Innersteaue gesichert ist und durch die Planung bzw. die darauf fußenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Die Sicherung des Wasserabflusses wird – unabhängig von dem Bebauungsplan – wasserrechtlich gesichert.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen ist daneben der innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern bedeutsam (siehe Kapitel 4.2). Um diese als Leitstruktur für die Fledermausbewegungen zu sichern, wird die Fläche für die Wasserwirtschaft in den Bereichen mit Böschungskanten zugleich und überlagernd als Fläche zur Erhaltung der vorhandenen Vegetationsbestände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt (siehe unten). Dabei muss im Sinne der wasserwirtschaftlichen Funktion sichergestellt werden, dass der Wasserabfluss nicht behindert wird.

Grünflächen

Das Plangebiet ist – wie eingangs beschrieben (siehe Kapitel 1.2) – zwar durch umfangreiche Grünbestände und zum Teil parkähnliche Freiflächen geprägt. Es handelt sich aber durchweg um private Flächen, die den vorhandenen Gebäuden und der geplanten Wohnnutzung zugeordnet sind. Nach der vorgelegten Konzeption ist die gemeinschaftliche Nutzung der Freiflächen durch die Bewohner des Quartiers vorgesehen. Die Nutzung und Unterhaltung der Freiflächen ebenso wie die der gebietsinternen Verkehrsanlagen wird als Gemeinschaftsaufgabe einer künftigen Wohnungseigentümergeinschaft übertragen.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung privater oder öffentlicher Grünflächen nicht erforderlich. Vielmehr sind die Freiflächen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Charakter und die Bedeutung der Gehölzbestände im Plangebiet, namentlich die parkähnlichen Strukturen auf der Nordseite der Beeke, ist bereits mehrfach hingewiesen worden. Diese sind nicht nur relevant für das Orts- und Landschaftsbild, sondern sie übernehmen wichtige naturschutzfachliche Funktionen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Dabei kommt dem räumlichen Zusammenhang der Gehölzstrukturen besondere Bedeutung zu, da dieser als Leitlinie der Fledermäuse von den Grünbeständen an der Beeke westlich des Plangebietes bis zur Innersteaue im Osten genutzt wird (siehe Kapitel 4.2).

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

- Nördlich der Beeke handelt es sich in zwei Teilflächen, die in der vorliegenden Biotop-typenkartierung als 'Alter Landschaftspark' (Biotoptyp PAL) und zum Teil als Ziergebü-sche (BZN), jeweils mit einer Vielzahl von Einzelbäumen, erfasst sind. In diesen zeichne-risch festgesetzten Flächen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1 m in 1 m Höhe sind Ersatzpflanzungen von Bäumen mit gleicher Art und und an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen (Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm). Sonstige abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind vor Überfahung, Boden-verdichtung, Leitungsquerungen etc. zu schützen.
- Wie oben ausgeführt, wird die Beeke mit ihren Böschungen als Fläche für die Wasserwirt-schaft und überlagernd als Fläche für die Gehölzerhaltung festgesetzt, wobei diese räum-lich zum Teil mit den o.g. Erhaltungsflächen zusammengezogen werden. Hier befinden sich umfangreiche Heckenstrukturen (Biotoptyp HFS/HFX) und eine Reihe von Einzelbäu-men. Auch wenn hier die wasserwirtschaftliche Funktion Vorrang hat, ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Wasserabfluss nicht behindert wird. Ein-zelne Gehölzentnahmen, z.B. zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht, sind zulässig.
- Mit diesen flächenhaften Erhaltungsbindungen wird nur ein Teil der Einzelbäume gesi-chert, die der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim (Neufassung vom 03.04.2017) unterliegen. Deswegen wird der Baum-schutz für weitere Einzelbäume, die außerhalb der festgesetzten Flächen liegen, durch zeichnerische und textliche Festsetzung gesichert.

Auch diese Bäume sind zu erhalten, langfristig in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art und an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm). Der Stammbereich der Bäume, mindestens im Umfang von 25 m², im Falle der Blutbuche im Norden des WA-2 mindestens 100 m² ist ebenso wie die o.g. Flächen vor Überfahung, Bodenverdichtung, Leitungsquerungen etc. zu schützen. Insbesondere für diese aber auch generell für vorhandene und künftig zu pflanzende Bäume ist auf die einschlägigen Vorschriften zum Gehölzschutz hinzuweisen: Die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen', die landschaftspflegerischen Schutzmaßnahmen in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) sowie die Vorgaben des Fachbereiches Tiefbau und Grün zum Schutz von Bäumen sind in Rahmen von Baumaßnahmen anzuwenden. Die Verpflichtung, diese Regelwerke im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes zu beachten, wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hildesheim und der Vorhabenträgerin aufgenommen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Neben der Gehölzerhaltung, die vor allem der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft dient, werden mit dem Bebauungsplan auch einige Festsetzungen getroffen, die positiv gestaltend bei der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen werden folgende Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt:

- Am seinem südlichen Rand grenzt das Plangebiet an Fremdgrundstücke an (Schule, Feuerwehr und private Einfamilienhausgrundstücke). Hier ist in dem festgesetzten, 2,5 m breiten Pflanzstreifen eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzte, Sortierung 80-120 cm mit Ballen). Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	oder vergleichbare Arten

Um hier eine raumwirksame Eingrünung zu erreichen, darf der Abstand der Gehölze untereinander max. 1 m betragen und die Anpflanzung ist als 1,8 m hohe Schnithecke zu entwickeln. Auf der Südseite ist eine mind. 1,0 m breite Fläche zur Unterhaltung und Pflege der Hecke freizuhalten, so dass auch nachbarrechtlichen Anforderungen Genüge geleistet ist.

Im östlichen Abschnitt des Plangebietes verspringt die anzulegende Hecke auf die Nordseite der hier geplanten Fußweganbindung. So ist die hier nur 1,5 m Breite Hecke Teil des südlichen Reihenhausesgrundstückes in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 und kann von beiden Seiten aus zum Zweck der Unterhaltung erreicht werden.

- Im Plangebiet sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zahlreiche Gemeinschaftsstellplätze entlang der privaten Erschließungsfläche im Süden und in einigen Höfen auf der Nordseite festgesetzt (siehe Kapitel 3.3). Um diese gestalterisch einzubinden und ihre ökologischen Folgewirkungen zu minimieren (z.B. Aufheizung befestigter Flächen), ist auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen mit mindestens 5 Stellplätzen je angefangene zehn Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm).

Für die Anpflanzung der Gehölze, in deren Stammbereich jeweils mindestens 10 m² gegen Versiegelung, Überfahung, Bodenverdichtung, Leitungsquerungen etc. zu schützen sind, sollten folgende Baumarten verwendet werden, die sowohl den Standortbedingungen im Bereich der Stellplatzanlagend als auch den naturschutzfachlichen Anforderungen genügen:

Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata')	Stadtulme (<i>Ulmus x hollandica</i> 'Lobel')
und ausnahmsweise auch	Felsenahorn (<i>Acer monespessulanum</i>)
Manna-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>)	oder vergleichbare Arten

Die im Vergleich zu anderen Plangebieten geringe Anzahl der im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Gehölze ist im vorliegenden Fall deswegen gerechtfertigt, weil die strukturprägenden Gehölzbestände mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern erhalten werden und so auch den Verkehrsflächen in dem Neubaubereich ein räumliches Gerüst geben.

- Daneben werden einige Einzelbäume standortbezogen in der Planzeichnung festgesetzt. Hier handelt es sich insbesondere um die Ersatzpflanzungen, die erforderlich werden, wenn die beantragten Baumfällungen von Bestandsbäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, durchgeführt werden. Nach dem vorgelegten Konzept ist die Beseitigung von insgesamt sieben derartiger Bäume (fünf Eschen und eine Silberweide am Gewässerlauf sowie eine Platane im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA-2) zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung unverzichtbar.

Die festgesetzten Standorte von insgesamt acht Ersatzbäumen sind überwiegend in den Entwurf der Erschließungsanlagen integriert. Zwei weitere Bäume werden nördlich der Beeke festgesetzt; diese dienen als Bindeglieder zwischen den aus Artenschutzgründen für die Fledermausbewegungen gesicherten Gehölzstrukturen. Mit dem hier geplanten Ersatz im Verhältnis 1 : 1 wird von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung abgewichen, die in der Regel Ersatzpflanzungen gemäß der Formel 'pro angefangene 50 cm Stammumfang des Altbaumes jeweils Pflanzung eines Jungbaumes vorsieht. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen und überwiegend gesicherten Bepflanzung sowie des hier vorrangigen Zieles der städtebaulichen Entwicklung gerechtfertigt. Darüber hinaus leisten die freiwilligen Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches eine gewisse Kompensation (siehe unten).

Hier sind mittel- bis großkronige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern (Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm).

Für die Anpflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden, die aufgrund ihrer Wuchsform und Standortanforderungen auch im Bereich der Stellplätze gedeihen:

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	und ausnahmsweise auch
Blauglockenbaum (<i>Paulownia tomentosa</i>)	Felsenahorn (<i>Acer monspessulanum</i>)
Manna-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>)	oder vergleichbare Arten

Abweichungen vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 7,5 m sind zulässig. Diese Baumstandorte sind auf einer Fläche von mindestens 25 m² gegen Beeinträchtigungen wie Bodenversiegelung, Leitungsquerungen etc. zu schützen. Die Anpflanzung dieser Gehölze kann auf die o.g. Anzahl der erforderlichen Bäume im Bereich der Stellplätze angerechnet werden.

- Schließlich wird eine darüber hinaus gehende Durchgrünung des Plangebietes angestrebt, um die Umwandlung von Teilen eines Geländes mit parkähnlichem Charakter zu einem baulich geprägten Wohngebiet verträglich zu gestalten. In diesem Sinne ist in den Gebieten WA-2, WA-4 und WA-5 je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein halbstämmiger oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume und nach den o.g. Festsetzungen anzupflanzende Bäume können hierauf angerechnet werden. Die Schutzbestimmungen für den Wurzelbereich gelten auch hier wie oben beschrieben. Bei den o.g. Gebietsbereichen handelt es sich im Wesentlichen um die Neubauf Flächen, wobei die kleinen Reihenhausp arzellen (WA-3) ausgenommen sind.

Naturschutzbezogene Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Plangebietes für streng geschützte Fledermausarten (siehe Kapitel 4.2) sowie wegen der unvermeidbaren Fällung potenzieller Quartierbäume werden zudem zwei Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dienen in besonderer Weise dem Schutz bzw. dem Ersatz von Lebensstätten von Fledermäusen.

- Zum einen ist in den vorgenannten Umstrukturierungs- und Neubaugebieten WA-1, WA-2, WA-4 und WA-5 – die Reihenausparzellen bleiben auch hier unberücksichtigt – an jedem Wohngebäude mindestens ein geeignetes Sommer- oder Ganzjahresquartier für Fledermäuse in mindestens 3 m Höhe zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu können handelsübliche, aufgesetzte oder bündig eingefügte Fledermauskästen (z.B. Wandsysteme, Fassadenröhren u.a. aus Holzbeton) verwendet oder entsprechende für Fledermäuse geeignete pestizidfreie Spaltenquartiere in Hohlräumen (Spaltmaß ca. 3 cm, Höhe und Breite mind. 15 cm) geschaffen werden. Die Fläche unmittelbar unterhalb des Einschlupfes der Quartiere und die Innenseiten der Quartiere müssen Haltemöglichkeiten bieten (rauer Verputz, Holz etc.). Sofern zwischen eigentlichem Quartier und Einschluß eine Strecke zu überwinden ist, müssen die anzulegenden Hohlräume als Zugang zum Quartier eine Höhe von mindestens 3 cm anbieten. Im Umkreis von mindestens 3 m vor und unterhalb der Einflughöffnungen darf kein Hindernis sein. Die bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten auszurichtenden Quartiere sind vor zu starker Hitze (Sonneneinstrahlung) und Schlagregen zu schützen.

Da gemäß Beschluss des Rates der Stadt Hildesheim auch dem Schutz von Mauerseglern besondere Bedeutung zukommt, wird die Festsetzung ergänzt um das Gebot, ebenfalls je Wohngebäude eine Gruppe von mindestens drei geeigneten Nistmöglichkeiten für Mauersegler in mindestens 6 m Höhe zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu können handelsübliche, aufgesetzte oder bündig eingefügte Nistkästen/-steine verwendet oder entsprechende Nistgelegenheiten baulich gezielt – bevorzugt an Gebäudeecken – realisiert werden. Der Bereich vor und unter den Einflughöffnungen muss im Umkreis von mindestens 5 m hindernisfrei anfliegbar und die Landefläche unmittelbar unterhalb der Öffnungen entweder rau oder weich sein (rauer Verputz, Holz, fein gerippte Bleche etc.). Die Einflughöffnungen müssen 6 x 3 cm in ovaler Form bzw. 5 cm Durchmesser aufweisen und horizontal oder von unten anfliegbar sein, wobei der Abstand zwischen zwei Einschüpfen mindestens 80 cm betragen muss. Für die pestizidfreien Bruträume selbst sind als Grundmaß ca. 20 x 30 cm horizontaler Boden und 16 cm Höhe vorzusehen. Die Nistmöglichkeiten sind vor zu starker Hitze (Sonneneinstrahlung) und Schlagregen zu schützen.

- Zum anderen werden Vorgaben für die Art und Beschaffenheit der Außenbeleuchtung in den Plan aufgenommen, da sich als Folge der geplanten Bebauung die nächtliche Ausleuchtung der verbleibenden Flächen der bislang parkartig angelegten Freiflächen erhöhen wird. Zur Minderung der Insekten- und damit Nahrungsverluste in den Jagdbiotopen der Fledermäuse wird daher eine sogenannte insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorgeschrieben. In diesem Sinne sind ausschließlich Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine zumutbare und verhältnismäßige Vermeidungsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Insgesamt dienen die grün- und naturschutzbezogenen Festsetzungen der Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftspflege. Mit den beschriebenen Regelungen werden sie in die städtebauliche Planung integriert und über die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin erlangen sie konkrete Verbindlichkeit. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Belange des Arten- und Naturschutzes werden in Kapitel 4.2 ausführlich dargestellt.

3.5 Sonstige Regelungen und Hinweise

Neben den Regelungen zur baulichen Nutzung, zum Verkehr und zu den Grünbelangen werden im Bebauungsplan keine weiteren städtebaurechtlichen Festsetzungen getroffen. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu gestalterischen Details wurden in Kapitel 3.2 erläutert. Daneben sind innerhalb des Plangebietes auch keine Kennzeichnungen oder nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB anzuführen. Daneben gibt es einige fachrechtliche Hinweise im Bebauungsplan, nämlich zu folgenden Aspekten:

- **Denkmalpflege:** In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Silberfinderstraße 10. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bernwardshofes ist der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten. Weiter ist im gesamten Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Deswegen wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht von Erdarbeiten gemäß § 13 NDSchG sowie die diesbezüglichen Details und Vorgaben sowie die Kostenträgerschaft etwaiger Maßnahmen hingewiesen.
- **Artenschutz:** Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechtes einzuhalten. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Gehölz- und Gehölzbehebungen nur in der Winterzeit zulässig sind und dass qualifizierte Untersuchung etwaiger Lebensstätten von Fledermäusen, Vögeln und Amphibien im Zusammenhang mit der Beseitigungen von Gehölzen und Gewässern sowie bei Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden durchgeführt werden müssen (siehe Kapitel 4.2).

Darüber hinaus werden auf der Planzeichnung die für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblichen Rechtsgrundlagen, namentlich die jeweils aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), angeführt.

4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Allgemeine städtebauliche Auswirkungen

Siedlungsstruktur

Mit der Entwicklung des Planbereiches wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Hildesheim geleistet. Auch wenn es sich bei großen Teilen des Plangebietes um nicht bebaute Flächen handelt, ist das Areal insgesamt als Teil des besiedelten Bereiches anzusehen, der sich mit dem Friedhof und der Verbindung zur Innerste am erst östlich des Plangebietes öffnet. Insoweit findet auf der Grundlage der Planung keine Veränderung des Stadtgrundrisses statt. Auch planerisch bewegt sich die geplante Entwicklung im Rahmen der im Flächennutzungsplan der Stadt bereits seit langem dargestellten Bauflächen, vormals Flächen für den Gemeinbedarf, jetzt Wohnbauflächen (siehe Kapitel 1. 3).

Innerhalb des Plangebietes wird an die Bestandssituation und die vorhandenen Strukturen in der Umgebung angeknüpft. Durch die Nachnutzung der historischen Bausubstanz des Bernwardshofes und die Erhaltung des parkähnlichen Grünbestandes entlang der Beeke werden wesentliche stadtteilprägende Elemente in die Planung einbezogen. Die Neubaubereiche mit überwiegend dreigeschossigen Baukörpern setzen zwar gestalterisch neue Akzente im Stadtraum, fügen sich aber hinsichtlich Dichte und Nutzung in dem Stadtteil ein. Insgesamt wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine geordnete sowie orts- und landschaftsverträgliche Fortentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur Sorge getragen.

Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur

Im Planbereich können auf der Grundlage des Bebauungsplanes Wohngebiete in der Größe von knapp 2 ha erschlossen werden. Diese können für die Wohnungsversorgung genutzt werden und stellen – ganz im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK (siehe Kapitel 1.3) – einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des innerstädtischen Wohnens dar.

Zwar macht der Bebauungsplan keine konkreten Angaben zur absehbaren Entwicklung von Bauflächen und Einwohnerzahlen. Nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes und auf der Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist hier gleichwohl eine gewisse bauliche Dichte erreichbar, die aufgrund der kompakten Nachnutzung der Altsubstanz und der Realisierung unterschiedlicher Wohnformen über den Ansätzen des ISEK liegt. Insgesamt wird angestrebt, bis zu ca. 130 Wohneinheiten im Plangebiet zu schaffen. Legt man wegen der hohen Anzahl von kleinen Haushalten (Senioren, Studenten) eine vergleichsweise geringe Belegungsdichte von ca. 2 Ew/WE zugrunde, so kann damit gerechnet werden, dass hier Wohnraum für ca. 250 Menschen geschaffen werden kann. Angesichts der Einwohnerzahl des Stadtteiles Himmelsthür (ca. 6.700 Einwohner) ist dies eine durchaus beachtliche Größenordnung, die zur funktionalen Stärkung des Stadtteils beiträgt.

Mit der Entwicklung des Wohnquartiers entsteht eine neue Infrastrukturnachfrage im Stadtteil. Diese kann für die öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten und Schulen, vor Ort gut gedeckt werden, da entsprechende Einrichtungen mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden sind. Auch Spielflächen für Kinder und Erholungsräume für Erwachsene stehen im Stadtteil zur Verfügung bzw. sind fußläufig gut erreichbar. Hinsichtlich der sonstigen Grund- und Nahversorgung ist festzustellen, dass es im Stadtteil eine Grundausstattung für den täglichen Bedarf gibt (Versorgungsbereich an der Winkelstraße, inkl. Lebensmitteldiscounter). Weitere Einrichtungen aller Art finden sich in der ca. 4 km entfernt gelegenen Innenstadt Hildesheim, die auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

4.2 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Vorbemerkungen

In Kapitel 1.1 wurde begründet, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Vor diesem Hintergrund kann nach den Bestimmungen des § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Obwohl auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff BNatSchG nicht in vollem Umfang zur Anwendung kommt, sind die Belange von Natur und Landschaft im Allgemeinen und die Anforderungen des Artenschutzes angesichts der Ausgangssituation im Plangebiet in besonderer Weise zu würdigen. Deswegen wurde zur vorliegenden Planung ein grünordnerischer Beitrag³ erstellt, der eine umfassende Bestandsbeschreibung und die Ermittlung von Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes umfasst. Wesentliche Grundlage der naturschutzfachlichen Betrachtung ist der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim. Dem ist grundsätzlich zu entnehmen, dass der zugehörige Landschaftsraum der naturräumlichen Haupteinheit „Innerstebergland“ zuzuordnen ist. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des grünordnerischen Beitrages wiedergegeben und für die Abwägung zu der Aufstellung des Bebauungsplanes zusammengefasst.

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Plangebiet wurden die Biotoptypen auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen flächendeckend erfasst und in dem Begleitplan dargestellt. Im Zuge der Kartierung wurden zusätzlich die Bäume im Geltungsbereich erfasst und bewertet. Der grünordnerische Beitrag stellt Bestand und Bewertung der Biotoptypen und der erfassten Einzelgehölze ausführlich dar und kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung:

Die Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs sind weitgehend von geringer sowie von geringer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe I und II). Lediglich die Gehölzbestände entlang der Straße 'An der Fohlenkoppel' und südlich der Beeke mit der Ruderalflur, der nördliche Teil der Grünanlage im Bernwardshof sowie die als 'Alter Landschaftspark' kartierten Bereiche an der Beeke sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III). Eine höhere Wertigkeit kann den geschützten Altbäumen zugewiesen werden.

Hinsichtlich des Vorkommens von Tieren wurden insbesondere die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse untersucht, da deren Vorkommen aufgrund der Biotopstrukturen und aufgrund von Hinweisen aus Zufallsbeobachtungen zu erwarten sind. Die Erfassung und Kartierung erfolgt nach den einschlägig anzuwendenden Untersuchungsmethoden und ist im Fachbeitrag ausführlich dokumentiert. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

Brutvögel: Im Plangebiet kommen vor allem in Gehölzen brütende Vogelarten wie Grünfink, Ringeltaube, Rabenkrähe, Amsel, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig und Zilpzalp vor. Die mit Gehölzen bestandenen Bereiche im Planungsraum sowie im Umfeld bieten für diese Arten der Parks und Gärten gut geeigneten Lebensraum. Einige der erfassten Vogelarten, z.B. Grünspecht, Star und Blaumeise, brüten in Höhlen und Nischen von Bäumen/Gehölzen (Gehölzhöhlen-/Nischenbrüter). Potentielle nutzbare Quartiere werden an 10 Einzelbäumen vermutet. Gebäude brütende Arten, wie Haussperling und Hausrotschwanz wurden im Bereich der Gebäude des Bernwardshofes erfasst.

³ Verf.: Gruppe Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbH, Landschaftsarchitekten, Langenhagen 2017

Fledermäuse: Es wurden mindestens acht Fledermausarten festgestellt: Dominierende Art ist die Zwergfledermaus. Daneben wurden die Rauhautfledermaus, die Breitflügelfledermaus, diverse Myotis-Arten sowie Großer und Kleiner Abendsegler erfasst. Besonders intensiv wurden der zentrale Bereich um den Bachlauf nebst begleitender Vegetation und die Obstwiesen und Hecken im Nordosten und Osten des Untersuchungsgebietes befliegen. Dieser Bereich ist Teil einer Transferroute der Zwergfledermaus, die von hieraus zu Jagdhabitaten in der östlich angrenzenden Innersteaue fliegt, wo sich potenziell bedeutende Fledermauslebensräume befinden.

Hinsichtlich des Artenschutzes lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen: Der Wert des Plangebiets hinsichtlich Natur und Landschaft bemisst sich hauptsächlich an den bestehenden Gehölzen, die teilweise aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs unter die Baumschutzsatzung fallen und die aufgrund der bestehenden Habitatqualitäten eine Bedeutung für Brutvögel und Fledermäuse aufweisen (Flugroute der Zwergfledermaus parallel zur Beeke, Lebensraum für Gehölzbrüter).

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für andere Artengruppen, wie z.B. Reptilien oder Wirbellose, ergibt sich nicht, da der Planbereich als Lebensraum bereits erheblichen Belastungen ausgesetzt ist (Verkehr, Barrierewirkungen etc.). Dies gilt auch für das etwaige Vorkommen von Amphibien. Zwar wurden systematische Kartierungen hierzu nicht durchgeführt. Doch im Zuge der verschiedenen Begehungen vor Ort wurden Amphibienfunde weder an der Beeke noch für einen Folienteich im Südosten des Plangebietes festgestellt. Naturschutzfachlich ist die Bedeutung dieses Gewässers als gering einzuschätzen; das Vorkommen der streng geschützten Arten Kammmolch und Wechselkröte ist aufgrund der Lage und Ausgestaltung des Teiches eher unwahrscheinlich. Potenziell ist eine Besiedelung mit vergleichsweise weit verbreiteten Arten wie Teichfrosch, Teichmolch oder Erdkröte denkbar. Diese fallen jedoch nicht unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Insgesamt ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von wild lebenden Arten, die aufgrund artspezifischer Lebensraumansprüche Bereiche mit anthropogenen Störeinflüssen meiden oder bei denen es sich nicht um 'Kulturfolger' handelt, weitestgehend auszuschließen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es ständige Lebensstätten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierbestände in Form von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufgrund der fehlenden Habitatsignale nicht gibt.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet gehört zum Bodentyp Parabraunerde und ist in unterschiedlichem Maße anthropogen überformt, in seinen natürlichen Bodenfunktionen auf den bereits überbauten und befestigten Flächen auch stark beeinträchtigt (knapp die Hälfte der Gesamtfläche). Unter Berücksichtigung des sehr hohen standortbezogenen natürlichen Ertragspotenzials wird den nicht versiegelten Bereichen hinsichtlich des Schutzguts Boden eine mittlere Bedeutung zugewiesen, bei den versiegelten Flächen handelt es sich um Bereiche mit sehr geringer Bedeutung für den Boden.

Schutzgut Wasser

Die Ausführungen zum Schutzgut Wasser beziehen sich auf Grundwasser und Oberflächengewässer im Plangebiet:

Grundwasser: Gemäß den Angaben der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Niedersachsen liegt für das Plangebiet ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

mit mittlerer Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine vor. Das Plangebiet erfüllt einen Beitrag für die Grundwasserneubildung, die Leistungsfähigkeit dieses Bereichs wird als mittel eingestuft. Daneben ist keine über den allgemeinen Schutzbedarf hinausgehende Wertigkeit feststellbar.

Oberflächengewässer: Als Fließgewässer quert die Beeke das Plangebiet von West nach Ost. Sie mündet wenig später in den Kupferstrang und von dort in die Innerste. Ihr wird aufgrund ihrer Vernetzungsfunktion eine besondere Bedeutung beigemessen. Daneben gibt es den o.g. künstlich angelegten Folienteich (von geringer Bedeutung).

Schutzgut Klima und Luft

Großräumig liegt das Plangebiet im Übergang zwischen maritimen und kontinentalen Klima. Aufgrund seiner Lage mit Anschluss an die Innersteau handelt sich um einen Bereich mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion für die umgebenden Siedlungsflächen. Wegen seiner geringen Größe sind die klimatischen Wirkungen lokal begrenzt. Das Plangebiet hat eine geringe bis mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Klima/Luft (kein besonderer Schutzbedarf).

Schutzgut Landschaftsbild

Der Altbaumbestand in Verbindung mit dem Fließgewässer, den (teils verwilderten) Gartenelementen und die ruhige, abgeschirmte Lage des Plangebietes ermöglichen ein besonderes Landschaftserleben auf kleinem Raum. Darüber hinaus sind positive landschafts- bzw. stadt-bildprägende Wirkungen vorhanden, jedoch räumlich nur begrenzt wirksam. Je nachdem, in welchem Maßstab das Landschaftsbild betrachtet wird, ändert sich dessen Bedeutung. In Bezug auf seine lokalen Wirkungen im unmittelbaren und näheren Umfeld des Plangebietes ist das Landschaftsbild als von besonderer Bedeutung zu bewerten.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Neben der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Immissionsschutz), die im nachfolgenden Abschnitt ausführlich behandelt werden, ist hier insbesondere die Erholungsfunktion für den Menschen zu betrachten. Das Plangebiet bietet aufgrund der räumlichen Situation und der Grünausstattung eine besondere Bedeutung für die ruhige Erholung im lokalen Umfeld. Es hat eine entsprechend hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität für verschiedene Nutzergruppen. Jedoch besitzt es nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für übergeordnete Erholungsbelange.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung liegen Hinweise auf das Vorkommen besonderer Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vor. Namentlich befindet sich westlich des Plangebietes ein Baudenkmal: Bei dem Gebäude Silberfinderstraße 10 handelt es sich um eine historische Scheune, die vormals zum Klosterhof gehörte. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine archäologische Fundstelle in Form jungsteinzeitlicher Oberflächenfunde bekannt. Im Verlauf der weiteren Bebauung des Plangebietes ist daher dringend mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Auf diese Kulturdenkmale und die diesbezüglichen denkmalrechtlichen Vorgaben für den Umgebungsschutz und die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten wird im Bebauungsplan hingewiesen (siehe Kapitel 3.5).

Prognose der Umweltauswirkungen / Konfliktanalyse

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit der Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne der Legaldefinition vorbereitet werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können, absehbar (vgl. § 14 Abs. 1 BNatSchG).

Dies vorausgeschickt wird im Folgenden die in dem grünordnerischen Beitrag vorgelegte Prognose der Umweltauswirkungen zusammenfassend wiedergegeben und im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewertet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Wie in der Bestandsermittlung dargelegt, haben insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet hohen Wert für Natur und Landschaft, und zwar sowohl im Sinne des Baumschutzes als auch im Hinblick auf ihre Habitatfunktion. Insbesondere die Bedeutung der Flugroute der Zwergfledermaus entlang der Beeke war herausgestellt worden.

Aufgrund der Planung – Bebauung und Versiegelungen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Bereich der Verkehrsflächen – kommt es zu Biotop- und Habitatverlusten sowie zur Beseitigung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen. Dabei handelt es sich zum Teil um Biotope mit Wertstufe III (z.B. Strauchhecken entlang der Straße 'An der Fohlenkoppel') sowie auch um insgesamt sieben der Baumschutzsatzung der Stadt Hildesheim unterliegende Einzelbäume (z.B. eine großkronige Platane im o.g. Bereich sowie einige Eschen an der Gewässerkante).

Diese Eingriffe sind nach Abwägung verschiedener Belange und Interessen nicht vermeidbar, da im vorliegenden Fall den städtebaulichen Entwicklungszielen, hier ein innenstadtnahes, attraktives Wohnquartier zu entwickeln, der Vorrang vor naturschutzfachlichen Zielsetzungen eingeräumt wird. Gleichzeitig werden qualifizierte Festsetzungen getroffen, die weitere Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermeiden oder zumindest verringern. Dies gilt namentlich für die Erhaltungsbindung von flächenhaften Gehölzstrukturen und Einzelbäumen sowie für die Sicherung der Beeke und der Flächen entlang des Gewässers. Für die Verluste der geschützten Einzelbäume werden zudem Ersatzpflanzungen großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbäume festgesetzt. Darüber hinaus gibt es weitere Bestimmungen, die auch aus stadtgestalterischen Gründen für die Erhaltung und Entwicklung der Grünstrukturen im Gebiet Sorge tragen. Beispielsweise wird die Gliederung der Stellplatzflächen durch Baumstandorte vorgeschrieben (siehe Kapitel 3.4).

Artenschutzrechtliche Einschätzung

In dem grünordnerischen Fachbeitrag werden die möglichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange beschrieben, namentlich werden die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse behandelt. Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht eintreten, wenn die o.g. Vermeidungsmaßnahmen sowie die folgenden Hinweise berücksichtigt werden:

- Zum Ausschluss des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind für die Artgruppe der Fledermäuse die Bäume, die potentiell als Habitatbäume erfasst wurden, vor Fällung auf Fledermausbesatz zu prüfen. Für die Artgruppe der Vögel werden Tötungen vermieden, indem die Rodungs- und Fällarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
- Mit dem Erhalt und der Sicherung der Gehölzbestände durch die wasserrechtlichen Festsetzungen entlang der Beeke sowie durch die Festsetzung der Flächen zum Erhalt der Bäume und Sträucher wird die Flugroute für Fledermäuse weiterhin aufrechterhalten und der Verbotstatbestand der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) vermieden.
- Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel führt nicht zu einem Eintreten des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da die Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Die Brutplätze geschützter Vogelarten werden erhalten bzw. bei Nichterhalt ersetzt. Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Abwägung zur Vermeidung

Grundsätzlich ist auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung gemäß § 13 BNatSchG zu berücksichtigen. Da im vorliegenden Fall nach Maßgabe der planungsrechtlichen Vorschriften für den Innenbereichsplan auf die Festsetzung des Ausgleichs für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verzichtet werden soll, erlangt die Abwägung der naturschutzfachlichen Belange und insbesondere der Vermeidung besonderes Gewicht.

In diesem Sinne werden die o.g. Festsetzungen zur Erhaltung von Biotopstrukturen, namentlich der Bestände an der Beeke und im nördlich angrenzenden Parkbestand, zur Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzbestände sowie diverse grünordnerischen und naturschutzbezogene Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 3.4). Damit werden insbesondere die artenschutzrechtlich relevanten Flugrouten der Fledermäuse gesichert.

Insoweit werden mit der vorliegenden Planung auch die o.g. Anforderungen aus der dargelegten artenschutzrechtlichen Bewertung berücksichtigt. Dazu werden qualifizierte artenschutzrechtliche Vorgaben in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen (siehe Kapitel 3.5). Darin ist festgelegt, dass die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechtes auf nachfolgenden Plan- und Genehmigungsebenen sowie bei der Realisierung des Bauvorhabens grundsätzlich einzuhalten sind. Im Einzelnen werden folgende Regelungen aufgeführt:

- Bei zukünftig notwendigen Beseitigungen von Gehölzen muss zum Schutz der darin eventuell nistenden Vögel bzw. siedelnden Fledermäuse der allgemeine Artenschutz Berücksichtigung finden. Gehölzbeseitigungen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt.
- Großbäume sind vor der Fällung sowie Gebäude vor Sanierungs- und Abrissarbeiten von artenschutzrechtlich qualifizierten Personen auf das etwaige Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen (z.B. von Fledermäusen oder Vögeln besiedelte Höhlen, Spalten, andere hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Nester etc.). Wenn keine geschützten Tiere gefunden werden,

sind die potenziellen Quartiere zu verschließen. Falls artenschutzrechtlich relevante Funde gemacht werden, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Die Beseitigung des Folienteichs ist unter naturschutzfachlich qualifizierter Baubegleitung durchzuführen. Aufgefundene Amphibien müssen in geeignete Gewässer der östlich angrenzenden Innersteaue, z.B. in das OVH-Betreuungsgebiet Erlenbruch, umgesetzt werden.

Grundsätzlich hat die Vorhabenträgerin die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in eigener Verantwortung zu beachten. Darüber hinaus werden die genannten Hinweise zum Artenschutz auch in den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin aufgenommen, um ihre Verbindlichkeit im Rahmen der Planumsetzung zu sichern.

Neben diesen grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Vorbehaltsbestimmungen werden weitere artenschutzrechtlich relevante Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Wie in Kapitel 3.4 bereits ausgeführt wurde, handelt es sich dabei um Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Mauersegler. Die Notwendigkeit dieser gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen ergibt sich auch ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wegen der Bedeutung des Plangebietes für streng geschützte Fledermausarten sowie aufgrund der unvermeidbaren Fällung potenzieller Quartierbäume. Weiter werden auch Anforderungen an die insektenfreundliche Beschaffenheit der Außenbeleuchtung als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB in den Plan aufgenommen. In beiden Fällen werden die Festsetzungen, die insoweit der Vermeidung weiterer Biotop- bzw. Habitatverluste dienen, nur in grundsätzlicher, städtebaulich relevanter Fassung formuliert. Nähere Einzelheiten zur konkreten Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen sind in Kapitel 3.4 der Begründung dargelegt. Auch diese Maßgaben werden entsprechende Regelungen in dem städtebaulichen Vertrag verbindlich fixiert.

Exkurs: Sonderbetrachtung für das Allgemeine Wohngebiet WA-2

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist nach der dargestellten Planung insbesondere die mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 einhergehende Beseitigung von Obstbäumen und Hecken im Nordosten des Plangebiets kritisch, da hier – bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften – auch (Teil-)Lebensräume der Fledermäuse betroffen sind. Hier handelt es sich neben einer großkronigen Platane insbesondere um insgesamt 26 Obstbäume, die sich allerdings als vergleichsweise junger Bestand mit (noch) relativ kleinen Bäumen präsentieren.

Aufgrund des mehrfach begründeten Vorrangs der städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich wird die Beseitigung des Gehölzbestandes als unvermeidbar angesehen. Eine flächenbezogene Eingriffsbilanzierung in Bezug auf das Schutzgut Boden kommt auch über das Vermeidungsgebot im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht in Betracht, da zu erwartende Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Gleichwohl wird die naturschutzfachliche Bedeutung der Gehölzstrukturen in der Abwägung erkannt. Ihr Verlust soll durch die Anpflanzung neuer Gehölze auf städtischen Flächen im Umfeld des Bernwardshofes kompensiert werden.

Hierfür liegt ein mit dem Fachbereich Tiefbau und Grün abgestimmtes Konzept mit Baumstandorten im Bereich der östlich an das Plangebiet anschließende Bachniederung sowie im Umfeld des Teichs westlich der Winkelstraße vor. Nach Prüfung der Standortwahl bezüglich der hier verlaufenden Abwasserleitungen ist hier die Anpflanzung von insgesamt 12 standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorgesehen (Erlen und Traubenkirschen, Ebereschen, Eichen o.Ä.), die aufgrund ihrer Größe und Qualität einen adäquaten Ersatz für die Obstbäume darstellen, zumal dieser Ausgleich für die Bürger des Stadtteils Himmelsthür unmittelbar und zeitnah sichtbar wird. Bei dieser Maßnahme handelt es sich ausdrücklich nicht um eine gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderliche Kompensation, da diese – wie mehrfach dargelegt wurde – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich ist. Vielmehr werden die Anpflanzung und die Übernahme der Unterhaltungskosten als freiwillige Leistung der Vorhabenträgerin in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Abiotische Schutzgüter

In diesem Abschnitt werden die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zusammengefasst:

Schutzgut Boden: Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes entstehen insbesondere durch die Bebauung und Befestigung bislang unversiegelter Flächen. Da der westliche Teil des Plangebietes bereits bebaut oder befestigt ist (Gebäude und Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-4 und WA-6) ist mit einer Neuversiegelung von insgesamt nur ca. 0,65 ha im Plangebiet zu rechnen. Dieser Wert ergibt sich durch die Berücksichtigung der maximal zulässigen Bebauung/Befestigung von 60 %⁴ in den übrigen Neubaubereichen (WA-2, WA-3, Teile von WA-4 und WA-5) sowie von Teilen der Verkehrsflächen.

Auf diesen Flächen führt dies zum vollständigen Verlust der Regulationsfunktion für den Boden- und Bodenwasserhaushalt sowie zum Verlust seiner Bedeutung als biotischer Lebensraum und seiner klimarelevanten Funktion. Wie oben hinsichtlich des Biotopschutzes erläutert, ist diese Beeinträchtigung jedoch nicht zu vermeiden, wenn hier eine wohnbauliche Entwicklung des Gebietes vorbereitet werden soll. Unabhängig davon sind im Zuge der Planumsetzung die einschlägigen Bodenschutzmaßnahmen nach DIN 18 300, DIN 18 915 und ZTV La-StB 05 zu beachten.

Schutzgut Wasser: Die diesbezügliche Eingriffsintensität ist als geringfügig anzusehen, insbesondere weil der Verlauf der Beeke erhalten bleibt und Eingriffe in die Sohl- und Uferstrukturen durch die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend vermieden werden. Mit dem Verlust des künstlichen Stillgewässers im Südosten des Planbereiches ist keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung verbunden. Die aufgrund der Neuversiegelung im o.g. Umfang zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildung führt angesichts der im Vergleich zur Größe von Grundwasserkörpern geringen Größe des betroffenen Gebietes nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima/Luft: Die Auswirkungen der Neuversiegelungen auf das Schutzgut Klima und Luft treten nur in geringem Umfang und dazu lediglich lokal begrenzt auf. Durch die festgesetzten Erhaltungsbindungen für einen Großteil des Baumbestandes wird sichergestellt, dass Gehölze nur in einem klimatisch nicht wirksamen Umfang verloren gehen. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können nicht erkannt werden.

⁴ Zulässige Grundflächenzahl GRZ=0,4 zzgl. 50 % Überschreitung für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Schutzgüter Landschaft und Kultur

Hier werden die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kulturgüter zusammengefasst:

Schutzgut Landschaftsbild: Ein Großteil des Altbaumbestandes und das Fließgewässer bleibt bestehen. Gleichwohl werden die parkähnlichen, zu Erholungszwecken genutzten Strukturen insbesondere durch die vergleichsweise starke Nachverdichtung südlich der Beeke überprägt. Die Auswirkungen sind jedoch auch für dieses Schutzgut lokal begrenzt. Fernwirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Kulturgüter: Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, wenn die in den Hinweisen zum Bebauungsplan formulierten denkmalrechtlichen Vorgaben für den Umgebungsschutz und die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten berücksichtigt werden (siehe Kapitel 3.5).

Zusammenfassung

Wie bereits eingangs festgestellt wurde, gehen mit der städtebaulichen Planung zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbild einher. Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zur Erhaltung des parkähnlichen Gehölzbestandes entlang und nördlich der Beeke, sind Biotop- und Habitatverluste sowie Baumbeseitigungen sowie Bodenverluste infolge von Bebauungen und Versiegelungen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und im Bereich der Verkehrsfläche festgesetzten Flächen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen und bei Beachtung der in den Bebauungsplan aufgenommenen artenschutzrechtlichen Hinweise (z.B. ökologische Baubegleitung, Beschränkung von Gehölzfällungen auf die Wintermonate,) nicht auf.

Die Eingriffe in dem beschriebenen Umfang sind nicht vermeidbar, wenn hier der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt wird. Abweichend von den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzrecht wird im vorliegenden Fall auf den Ausgleich verzichtet, da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Da den naturschutzfachlichen Belangen vor diesem Hintergrund eine besondere Bedeutung in der Abwägung zukommt, wird als Teilersatz für die in dem nordöstlichen Teil des Plangebietes (WA-2) durch Bebauung und Versiegelung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes die Anpflanzung von Bäumen im Umfeld des Bernwardshofes als Kompensationsregelung in den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin aufgenommen.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt mit Blick auf die Pflicht der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Einwirkende Geräusche

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die Geräuschsituation zu beurteilen, da sonstige Immissionen – Staub- und Geruchsbelastungen, Erschütterungen o.Ä. – nicht zu erwarten sind. Für die Beurteilung der Schutzansprüche im Planbereich werden die weitgehend identischen

Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete WA herangezogen, und zwar tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 55 dB(A) sowie nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 45 / 40 dB(A)

Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, während der höhere Nachtwert entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu beachten ist. Die Geräuschbelastung verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr / Gewerbe) ist jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten zu vergleichen und soll nicht addiert werden.

Verkehrslärm: Die Verkehrsbelastung auf den das Plangebiet im Norden und Osten tangierenden Straßen 'Hinter dem Bernwardshof' und 'An der Fohlenkoppel' ist minimal und kann außer Betracht bleiben. Demgegenüber handelt es sich bei der Winkelstraße um eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit Stadtteilverbindungsfunktion. Aber auch hier kann davon ausgegangen werden, dass die o.g. Orientierungswerte eingehalten oder zumindest nicht um mehr als 5 dB überschritten werden. Diese Überschreitung ist gemäß Beiblatt 1 zu der DIN 18 005 im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz, und zwar insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen. Hierzu wird in die Abwägung eingestellt, dass aktive Schutzmaßnahmen an der Straße (Schallschutzwand) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommen und dass die geplanten Neubaubereiche (WA-4 und WA-5) bereits einen Abstand von mindestens ca. 40 m zur Straße einhalten.

Anlagenlärm: Unter diesem Begriff werden die Schallimmission von Gewerbebetrieben, Freizeitanlagen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen betrachtet. Abgesehen von dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr Himmelsthür an dem 'Sierstorfskamp' sind keine emittierenden Anlagen dieser Art im Plangebiet und seiner Umgebung bekannt. Zu den Geräuschimmissionen der Feuerwehr liegt eine schalltechnische Untersuchung vor⁵, die die Situation auf dem unmittelbar südlich des Plangebietes gelegenen Betriebshof der Feuerwehr untersucht. Dabei wurden nach Angaben des Ortsbrandmeisters sowie aufgrund vorliegender Genehmigungen neben einigen Pkw-Stellplätzen für Anwohner, die durch Baulasten gesichert sind, sowohl die Pkw-Stellplätze der Feuerwehr auf dem Hof als auch der Übungsbetrieb der Einsatzabteilung, der Jugendfeuerwehr und der Kinderfeuerwehr berücksichtigt und nach einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben beurteilt.

Die Studie kommt in der Beurteilung der Geräuschsituation zu dem Ergebnis, dass die o.g. Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebietes problemlos eingehalten werden. Allein im Südwesten der geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA-4 und WA-5) ist – je nach Höhe der betrachteten Immissionsorte – mit einer Überschreitung um bis zu 1,5 dB zu rechnen. In der ungünstigsten Nachtstunde können hier die Orientierungswerte durch abfahrende Autos von den Stellplätzen um bis zu 2,9 dB überschritten werden. Der Bezugspegel kurzzeitiger Einzelereignisse (z.B. Schlagen der Autotüren) wird ebenfalls nicht eingehalten.

Gleichwohl wird unter Berücksichtigung folgender Argumente und Rahmenbedingungen an dem Standort und der Absicht, hier im Sinne der Innenentwicklung stadtkernnahen Wohnraum zu schaffen, festgehalten:

- Ein größerer Abstand der heranrückenden Wohnnutzung zu den beschriebenen Emissionsquellen würde die Gesamtkonzeption des Vorhabens unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Frage stellen.

⁵ Verf.: Gesellschaft für technische Akustik mbH (GTA); Hannover 2018

- Passive Schallschutzmaßnahmen, also insbesondere der Einbau von Schallschutzfenstern und ggf. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, kommen für die Bewältigung des Anlagenlärms aus rechtlichen Gründen nicht in Betracht (Beurteilung „vor dem Fenster“)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen für die Einrichtung der Feuerwehr wurden geprüft. Die Aufschüttung von Wällen lässt sich aus räumlichen Gründen nicht realisieren. Die Errichtung von Wänden in der für den Schutz der Obergeschosse notwendigen Höhe und Beschaffenheit wird aus stadtgestalterischen Gründen verworfen.
- Weiter handelt es sich zum überwiegenden Teil, insbesondere bezüglich des Tagwertes, um geringfügige Überschreitungen, die nach den Ausführungen des Gutachters kaum wahrnehmbar und somit akzeptabel sind.
- Für die ebenfalls noch moderaten Überschreitungen der Nachtwerte kann darauf abgestellt werden, dass mit der Überschreitung um bis zu 3 dB die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja das Wohnen regelmäßig zulässig ist, eingehalten werden.
- Schließlich können Pegelüberschreitungen durch die o.g. Einzelereignisse auch durch die zukünftige Nutzung der Stellplätze im Plangebiet auftreten. Insofern kann das Geräuscheignis des Schließens von Pkw-Türen als ortsüblich angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Dabei werden die zu erwartenden geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte angesichts der wohnungspolitischen Bedeutung und der städtebaulichen Konzeption des Projektes sowie unter Berücksichtigung der dargelegten Argumente in Kauf genommen.

Geräuschemissionen

Umgekehrt ist zu betrachten, welche Geräusche von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen ausgehen. Hier ist angesichts der Beschränkung auf die Wohnnutzung allein der Verkehrslärm maßgeblich. Der durch die Wohngebietsentwicklung lokal zunehmende PKW-Verkehr ist immissionsschutzrechtlich nicht relevant, da die planbedingt zu erwartenden Verkehrsmengen sehr gering sind. Bei ca. 130 Wohneinheiten und hoch angesetzten drei Fahrten pro Tag und Wohneinheit ergeben sich ca. 400 Fahrten, die sich auf den gesamten Tag und auf diverse Zufahrten und Straßen verteilen. Die daraus resultierenden Lärmbelastungen liegen sicher unterhalb der kritischen Werte in den angrenzenden Gebieten.

4.4 Ver- und Entsorgung

Technische Erschließung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Für den Anschluss an Strom, Wasser und Telekommunikation liegen die Leitungen der Versorgungsträger betriebsbereit in den angrenzenden Straßen. Von hier sind die Bestandsflächen im Planbereich bereits erschlossen. Ein Anschluss der neu zu erschließenden Wohngebiete an die Telekommunikationsnetze der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist nach Abstimmung mit dem Leitungsträger unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitskriterien möglich.

Für die Neubaubereiche ist eine Energie-, Wasser- und ggf. auch Wärmeversorgung laut Auskunft der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI) erst nach der Verlegung von Versorgungsleitungen und evtl. dem Bau einer Ortsnetzstation möglich. Insbesondere ist eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen in der neu zu errichtenden privaten "Planstraße A" im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen, um die Netzanschlusswege so kurz wie möglich zu halten. Die hierfür erforderlichen Planungen (Standorte, Leitungsdimensionen etc.) werden zwischen EVI und Vorhabenträgerin abgestimmt. Darüber hinaus werden die erforderlichen Grunddienstbarkeiten für Leitungen und Anlagen privatrechtlich gesichert.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie im Bestand über die in den Straßen liegenden Schmutzwasserkanäle der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi). Die für das Plangebiet erforderlichen Anschlussstellen werden im Vorfeld der Planrealisierung zwischen der Erschließungsträgerin und der SEHi abgestimmt.

Träger der Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim. Die Belange der Abfallentsorgung sind mit dem Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt. Die private Erschließungsstraße im Süden des Gebietes, samt Wendehammer, wird so dimensioniert, dass sie von den Entsorgungsfahrzeugen ordnungsgemäß genutzt werden kann. Im Übrigen können die Grundstücke über bestehende Straßen erreicht werden. Hier sind im Zuge der Bauausführung Abstellflächen oder -container für die Abfallbehälter auf den Grundstücken anzulegen.

Die Stadt Hildesheim hat den Grundsatz für die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Dieser beträgt gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVWG 1.600 l/min für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden. Die EVI weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass aus dem umliegenden Trinkwassernetz nur eine begrenzte Menge Löschwasser über Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt werden kann. Sofern diese Wassermenge nicht ausreicht, sind im Plangebiet zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen. Ein Objektschutz ist seitens der EVI nicht vorgesehen.

Mit der Ausbauplanung wird im Bereich des Wendehammers am östlichen Ende der privaten Verkehrsfläche ein zusätzlicher Unterflurhydrant errichtet, dessen Standort zu gegebener Zeit mit der Berufsfeuerwehr Hildesheim abzustimmen ist. Sonstige Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes, z.B. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14 090, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beginn und Durchführung neuer Erschließungsbaumaßnahmen im Rahmen einer koordinierten, zulasten der Vorhabenträgerin durchführenden Leitungsplanung rechtzeitig, bereits im Zuge der Vorplanung, mit allen beteiligten Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen sind und dass grundsätzlich – soweit nicht durch Neuplanungen berührt – vorhandene Versorgungsleitungen und -anlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die einschlägigen Regelwerke sind im Rahmen der Planumsetzung von künftigen Vorhabenträgern und Bauherren zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Die Bestandsgrundstücke im Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete WA-1 und WA-6) sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen oder entwässern über vorhandene Leitungen auf den Grundstücken in die Beeke. Wie vorab mit der Wasserbehörde abgestimmt wurde, soll an dieser Entwässerungslösung für die Bestandsgrundstücke festgehalten werden. Vor-

handene Leitungen sind zu erhalten oder funktionsgerecht zu ersetzen. Es darf jedoch nicht zu weiteren Einleitungen des Regenwassers in das Gewässer kommen, die über die bestehenden Verhältnisse hinausgehen.

Aufgrund der Planung für die Neubaubereiche (WA-2 bis WA-5), namentlich durch die geplante Wohnbebauung samt Nebenanlagen und die Neuanlage von Erschließungsflächen, ist mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluss in erheblichem Umfang zu rechnen. Da die Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, muss für diese Teile des Plangebietes eine Retention geschaffen werden, um den zusätzlichen Spitzenabfluss zu dämpfen und eine hydraulische Be- bzw. Überlastung des Gewässer- und Kanalsystems zu vermeiden. Das in diesen Teilen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt in die Beeke einzuleiten. Auf der Grundlage dieser Vorgaben wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung vorgelegt⁶, das die Schaffung des erforderlichen Retentionsraumes dezentral in mehreren kleinen Rückhaltebecken vorsieht. Diese können im Rahmen der Freiflächengestaltung bedarfs- und funktionsgerecht hergestellt werden.

Der hydraulische Nachweis für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Dabei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz und zur Niederschlagswasserversickerung zu beachten. Die SEHi weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass zwei bestehende öffentliche Regenwasserkanäle einschließlich ihrer Einleitstellen in den Vorfluter 'Beeke' von der Vorhabenträgerin umgelegt werden müssen. Die Erschließungsplanung samt Neutrassierung des Regenwasserkanals wird im Zuge der Umsetzung zwischen der Vorhabenträgerin und der SEHi abgestimmt. Das von der SEHi hierfür geforderte Leitungs- und Wegerecht für die o.g. private Verkehrsfläche und für Teilflächen der Baugebiete wird durch Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten, zu der sich die Vorhabenträgerin in einem Erschließungsvertrag mit der SEHi verpflichtet, privatrechtlich gesichert. Die Fragen der Unterhaltung der Abwasseranlagen und der Einleitstelle durch die SEHi werden vertraglich mit der Vorhabenträgerin geregelt. Die Festsetzung von Baumstandorten und Baufeldern im Bebauungsplan berücksichtigt die Erfordernisse der Erschließungsplanung.

4.5 Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Plangebiet befinden sich – abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Bestandsgrundstück im Wohngebiet WA-6 – im Privateigentum der VDM Bernwardshof GmbH & Co. KG. Diese übernimmt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Erschließung und Vermarktung der Wohngebiete, wobei dies zum überwiegenden Teil in Form von Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgen soll. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

Die Planung und Planumsetzung erfolgen auf Veranlassung und zur Kostenträgerschaft der VDM Bernwardshof GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin. Nähere Details bezüglich der Umsetzung der Planinhalte werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Hildesheim geregelt. Insbesondere verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Stadt Hildesheim entstehen keine Kosten.

⁶ Ingenieurbüro Pabsch & Partner Ingenieurgesellschaft mbH; Hildesheim 2017

4.6 Flächenbilanz

Aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenzusammenstellung:

Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA-1:	6.872 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA-2:	3.175 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA-3:	1.335 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA-4:	3.836 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA-5:	2.133 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA-6:	1.262 m ²	
in der Summe		18.665 m ² = 84,4 %
davon Gemeinschaftsstellplätze	2.555 m ²	
Pflanzstreifen	416 m ²	
Erhaltungsbindung	1.639 m ²	

Verkehrs- und Wasserflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	970 m ²	
Zweckbest. 'Private Erschließung'	1.387 m ²	
Zweckbest. 'Privater Fußweg'	80 m ²	
Fläche für Wasserwirtschaft	1.060 m ²	
in der Summe		3.445 m ² = 15,6 %

Größe des räumlichen Geltungsbereiches **22.110 m²**

5 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.07.2015
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.07.2015 - 31.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.07.2015 - 17.08.2015
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.03.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.03.2018 - 26.04.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.03.2018 - 26.04.2018
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	07.05.2018 - 16.05.2018

Planverfasser:

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover
Tel. 0511/524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den 18.05.2018

gez. Georg Böttner

.....
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner
Sitzung am 18.06.2018 diese Begründung
zu dem Bebauungsplan HT 204 „Bernwardshof“
beschlossen.

Hildesheim, den 27.06.2018

(L.S.)

gez. Dr. I. Meyer

.....
(Dr. Meyer, Oberbürgermeister)