



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HW 300 "PHOENIX"

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Lage des Plangebiets
- 1.2 Vorhandene Nutzung
- 1.3 Eigentumsverhältnisse
- 1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

2. Städtebauliche Zielsetzungen

3. Entwicklungs- und Sanierungsgebiet

4. Planinhalt

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Sondergebiet
 - 4.1.2 Allgemeine Wohngebiete
 - 4.1.3 Mischgebiete
 - 4.1.4 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.1.5 Maximale Höhe baulicher Anlagen
- 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Verkehrsflächen
- 4.4 Erschließung
- 4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.6 Öffentliche Grünflächen
- 4.7 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen
- 4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.9 Denkmalschutz und Erhaltung
- 4.10 Örtliche Bauvorschrift

5. Auswirkungen auf die Umwelt

- 5.1 Grünordnerischer Fachbeitrag
- 5.2 Schallschutz
- 5.3 Altlasten / Bodensanierung / Kampfmittel

6. Umweltbericht

7. Finanzielle Auswirkungen

8. Verfahren

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Moritzberg im westlichen Bereich Hildesheims. Es beinhaltet das ehemalige Werksgelände der Phoenix AG. Das Plangebiet wird umschlossen von der Bückebergstraße (B1) im Norden, der Wohnbebauung Pippelsburg und Maschstraße im Westen, der Bergmühlenstraße im Süden sowie der Sportflächen des DJK Blau Weiß im Osten.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet umfasst das komplette Gelände des ehemaligen Phoenix-Werkes einschließlich der Verwaltungsbauten. Darüber hinaus beinhaltet es im Süden die vorhandene Eckbebauung Bergmühlenstraße/Dingworthstraße sowie im Norden die teilweise ehemals als Gartenland genutzten Grünflächen bis zum Kupferstrang.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gelände der ehemaligen Phoenix-Werke befindet sich im Eigentum einer Projektgesellschaft. Die im westlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Besitz verschiedener Privateigentümer. Die bebauten Flächen an der Pippelsburg befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Hauptteil des Plangebiets – bestehend aus dem Grundstück der ehemaligen Phoenix-Werke – als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies entsprach der bisherigen industriellen Nutzung. Für diesen Teil lassen sich die Ziele des Bebauungsplans nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableiten. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, die im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt wird. Die übrigen Flächen an der Maschstraße und der Pippelsburg sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete auf diesen Flächen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Nachdem die gewerbliche Nutzung des Standorts aufgegeben wurde, wird die städtebauliche Neuordnung des Geländes angestrebt. Dazu wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, auf dessen Grundlage die Entwicklung des Plangebiets umgesetzt werden soll.

Dazu soll die Elzer Straße über eine neue Trasse an die Pappelallee angebunden werden, um eine verkehrliche Entlastung der Dingworthstraße zu erzielen und eine angemessene Erschließung des Stadtteilzentrums aus Richtung Innenstadt zu ermöglichen.

Vorgesehen ist, im zentralen Bereich einen Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung zu schaffen, der über einen Quartiersplatz mit dem bestehenden Stadtteilzentrum der Dingworthstraße verknüpft werden soll.

In Übergangsbereichen zur vorhandenen Wohnbebauung und Randbereichen dieser Einzelhandelsnutzung sind Mischnutzungen vorgesehen.

Im nördlichen Geltungsbereich soll entlang des Kupferstrangs Wohnbebauung entstehen.

3. Entwicklungs- und Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HW 300 „Phoenix“ liegt im Entwicklungs- und Sanierungsgebiet „Moritzberg mit Phoenixgelände“ des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“.

Mit dem Programm „Stadtumbau-West“ werden Maßnahmen gefördert, die den zu erwartenden bzw. schon eingetretenen Funktionsverlusten in städtischen Quartieren entgegensteuern und für brachgefallene Standorte neue Möglichkeiten bieten.

Das Sanierungs- und Entwicklungsgebiet „Moritzberg mit Phoenixgelände“ wurde auf ihre erforderlichen Indikatoren untersucht und für die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Entwicklungskonzepts vorgeschlagen. Das integrierte städtische Entwicklungskonzept basiert auf den vom Rat am 14.05.2007 beschlossenen Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2007 dem integrierten städtischen Entwicklungskonzept einschließlich der Gebietsabgrenzung zugestimmt. Daraufhin hat die Verwaltung den Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung des Bundes und der Länder (Stadtumbau West) beim Land Niedersachsen gestellt. Die Zustimmung zur Aufnahme wurde am 14.01.2008 erstmalig in das Programmjahr 2008 signalisiert.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat am 28.04.2008 die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebiets gemäß § 171 b BauGB für das Gebiet „Moritzberg mit Phoenixgelände“ beschlossen und die in dem Entwicklungskonzept genannten Ziele zu Zielen und Zwecken der Maßnahme bestimmt.

Stadtumbaumaßnahmen sollen gemäß § 171 a BauGB insbesondere dazu beitragen, dass die Gebietsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden. Innerstädtische Bereiche sollen gestärkt, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt oder bauliche Anlagen zurückgebaut werden. Ebenso sollen freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt und innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Eine Konkretisierung ist dem integrierten städtischen Entwicklungskonzept zu entnehmen.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet

Dem Ziel der Planung folgend wird im Zentrum des Plangebiets nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche zur Anbindung der Elzer Straße an die Pappelallee ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind über die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 definiert.

Um einen Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete zu schaffen, werden hier Einzelhandelsbetriebe zugelassen, deren Verkaufsflächen und Sortimente basierend auf der gutachterlichen Untersuchung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet (CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, November 2007) definiert bzw. begrenzt werden.

Durch die städtebaulich gewünschte Mehrgeschossigkeit der Baukörper an der neuen Erschließungsstraße zwischen Pappelallee und Elzer Straße entstehen Nutzflächen in oberen Geschossen, die für eine Einzelhandelsnutzung nur eingeschränkt vermarktbar sind. Daher sind auch Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe bis zu einem Flächenanteil von maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zugelassen.

Den betrieblichen Erfordernissen entsprechend werden auch Wohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie in den Baukörper integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.

Innerhalb des Sondergebiets ist eine Überschreitung der mit 0,8 festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten auf bis zu 0,9 gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Nach dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bodensanierungsplan liegt im Bereich des festgesetzten Sondergebiets eine Bodenkontamination vor, die eine technisch dichte Ausführung erfordert, um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Regenwasserversickerung auf dem Grundstück zu verhindern. Ein Versiegelungsgrad von bis zu 90 % kommt bei Sicherstellung einer städtebaulich gewünschten Mindestbegrünung der Außenanlagen dem Ziel der Minimierung der Versickerungsmengen zur Sicherung des Grundwassers entgegen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Da der nördliche und westliche Geltungsbereich vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird hier als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten und eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, wird als Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. In Bezug auf die westliche Bestandsbebauung wird in Teilbereichen eine geringere GFZ von 0,8 festgesetzt.

Um den Gebietscharakter zu schützen und über die ohnehin schon starke Lärmbelastung durch die nahegelegene Bundesstraße und Bahntrasse hinaus Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA, WA 1, WA 2 und WA 3) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Durch die südliche Verlängerung der Pippelsburg werden auch rückwärtige Bereiche einiger Grundstücke an der Maschstraße erschlossen. Eine Erschließung dieser Bereiche von der Maschstraße aus würde Zu- und Abfahrtsverkehre in den ruhigen Gartenbereichen hervorrufen. Um dies zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Erschließung der Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung 1 (WA1) nur über die öffentliche Verkehrsfläche der südlichen Erweiterung der Straße Pippelsburg zulässig ist.

Basierend auf den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens (Planungsbüro Lauterbach, 2007/2008) wird entlang der Bundesstraße 1 eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, innerhalb derer eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,25 m über angrenzender Gradiente der Bückebergstraße (B 1) herzustellen ist. Die Nutzung der allgemeinen Wohngebiete mit der Kennzeichnung 2 (WA2) ist erst nach der Realisierung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme zulässig.

4.1.3 Mischgebiete

Im Plangebiet ist die Anbindung der Pappelallee an die Elzer Straße durch eine neue Erschließungsstraße geplant. Im Übergangsbereich dieser Erschließungsstraße in die Elzer Straße ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der den Einzelhandelsstandort im festgesetzten Sondergebiet mit dem Einzelhandelsbestand in der Dingwortstraße verbindet. Um diesen Platz herum werden Mischgebietsflächen (MI und MI2) festgesetzt.

Südlich der Erschließungsstraße zwischen Pappelallee und Elzer Straße sowie im Bereich der Paschenhalle sind weitere Mischgebietsflächen (MI1) festgesetzt. Innerhalb dieser Mischgebiete mit der Kennzeichnung 1 (MI1) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um den Bereich des Quartiersplatzes als Verbindungsglied zwischen Sondergebiet und dem nicht zu gefährdenden Einzelhandelsbestand in der Dingwortstraße zu stärken. Diese Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen der Untersuchung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet (CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, November 2007).

Für die Mischgebiete mit der Kennzeichnung 2 (MI2) ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Innerhalb dieser Mischgebietsflächen ist eine Überschreitung der mit 0,8 festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten auf bis zu 1,0 zugelassen. Durch diese Festsetzungen werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Für das Mischgebiet auf der Fläche des ehemaligen Kesselhauses östlich des geplanten Quartiersplatzes ist eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden ebenfalls die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Dem geplanten Quartiersplatz kommt als Mittelpunkt des Stadtteilzentrums eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dies erfordert eine raumbildende Bebauung der angrenzenden Bereiche. Neben der Festsetzung von Baulinien stellen die Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen wesentliche Kriterien dar. In diesem Zusammenhang erfordern die Planungen zur Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs sowie die besondere städtebauliche Situation die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen führen zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da der derzeitige Versiegelungsgrad der betreffenden Mischgebietsflächen nicht weiter erhöht wird.

Für die übrigen Mischgebietsflächen wird mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß orientiert an der bestehenden Bebauung und dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs unterschiedlich festgesetzt. Für das Grundstück Maschstraße 68 wird eine zwingende Viergeschossigkeit festgesetzt, um auf dem Eckgrundstück einen städtebaulich markanten Abschluss der geradlinigen Bebauung der Maschstraße sicherzustellen.

4.1.5 maximale Höhe baulicher Anlagen

Für den östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets (WA) westlich der Pippelsburg und nördlich des bestehenden Anschlusses der Pippelsburg an die Maschstraße wird aufgrund der erhöhten Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III-IV) zusätzlich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 90 m üNN festgesetzt. Dadurch wird das Einfügen in die

Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung gesichert. Diese Höhenbegrenzung bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika o.ä.). Notwendige technische Aufbauten (Antennen, Schornsteine o.ä.) sind darüber hinaus zulässig.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird basierend auf dem Bestand für die Grundstücke der Maschstraße (WA) als geschlossene Bauweise festgesetzt. Um hier im Übergangsbereich zur geschlossenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zuzulassen, wird für die direkt östlich daran angrenzende Wohngebietsfläche westlich der Pippelsburg die abweichende Bauweise festgesetzt, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 bis auf die Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt, der offenen Bauweise entspricht. Für die übrigen Wohngebietsflächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Misch- und Sondergebiete wird die abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, um eine flexible Planung zu ermöglichen. Lediglich für die nordwestlich des geplanten Quartiersplatzes und die an der Ecke Pappelallee / Hinter der Beyerschen Burg festgesetzte Mischgebietsflächen ist die offene Bauweise festgesetzt, da hier die Baufelder kürzer als 50 m sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Im Bereich des geplanten Quartiersplatzes werden darüber hinaus zur Festlegung der städtebaulichen Raumkanten Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baulinien führen teilweise zwingend zu geringeren als den vorgeschriebenen Abständen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Gemäß § 13 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1 NBauO können jedoch geringere als die in den §§ 7 bis 12 a NBauO vorgeschriebenen Abstände zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 13 Abs. 2 muss dabei den Erfordernissen des Brandschutzes genügt werden. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch auf den Nachbargrundstücken, muss entsprochen werden.

Das östlich im Sondergebiet gelegene Baufeld wird in südlicher Richtung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ebenfalls durch eine Baulinie begrenzt, die eine straßenbegleitende Bauflucht sicherstellt. In diesem Bereich ist darüber hinaus eine ab dem 1. Obergeschoss gültige Baugrenze festgesetzt, die um 2 m in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragt. Für die Freihaltung eines ausreichenden Querprofils im geplanten Gehwegbereich sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Sichtbeziehung und Belichtung vom benachbarten Straßenraum her ist die Ausnutzung dieser Baugrenze nur als stützenfreie Auskragung des Baukörpers in den Straßenraum zulässig. Über der Oberfläche der fertigen Gehwegfläche ist ein Luftraumprofil von mind. 3 m Höhe von konstruktiven Bauteilen freizuhalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf dem vorhandenen Gebäudebestand sowie auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und dessen planerischer Überarbeitung. Dabei bieten die festgesetzten Baufelder eine größtmögliche Baufreiheit im Bereich der geplanten Neubebauung. Für die bestehende Bebauung sind adäquate Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

4.3 Verkehrsflächen

Die Pappelallee wird durch eine neue und den Kupferstrang querende Straße an die Elzer Straße angebunden. Im Anschlussbereich dieser neuen Anbindung an die Elzer Straße ist nördlich der Einmündung der Dingworthstraße ein Quartiersplatz geplant.

Die vorhandene Pippelsburg wird in südlicher Richtung erweitert und endet in einem Wendehammer. In nördlicher Richtung wird die Pippelsburg verlängert und im Norden des

Plangebiets an die Maschstraße angebunden. Sollte der Ausbau der Erschließungsanlagen hier hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben, ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 eine geeignete Wendemöglichkeit sicherzustellen, die den Anforderungen für ein dreiachsiges Müllfahrzeug entspricht.

Darüber hinaus ergänzt ein Geh- und Radwegenetz das Erschließungssystem.

Basierend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der ein umfangreiches fuß- und radläufiges Wegenetz innerhalb des Gebiets vorsieht, werden in den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung 2 (WA2) und 3 (WA 3) und in dem Sondergebiet (SO) Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahrrecht gilt dabei nur für Radfahrer und nicht für den motorisierten Individualverkehr.

Im Straßenraum werden öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen des Gebietes errichtet. Private Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf privaten Grundstücken herzustellen.

Im Bereich des geplanten Quartiersplatzes und der Einmündung der Bergmühlenstraße in die Dingworthstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt; ebenso auf der Nordseite der neuen Straßenverbindung zwischen Pappelallee und Elzer Straße. Hier sind jedoch basierend auf der Entwurfsplanung zwei Einfahrtsbereiche zu den geplanten Stellplatzanlagen festgesetzt.

Auf der Ostseite der Pippelsburg sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, um die Anordnung von öffentlichen Stellplätze zu ermöglichen. Für die festgesetzten Geh- und Fahrrechtsflächen sind entsprechende Einfahrtsbereiche vorgesehen.

4.4 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG (EVI), die das ehemalige Werksgelände neu erschließt. Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 20). Für das Gesamtgebiet ist eine Trafostation notwendig. Hierfür wird zentral im Plangebiet eine entsprechende Fläche festgesetzt. Die vorhandene Trafostation an der Elzer Straße / Ecke Bergmühlenstraße soll erhalten bleiben und wird planerisch gesichert.

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und / oder den durch Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim gesicherten Bauflächen zu verlegen. In Teilbereichen der südlichen Verlängerung der Pippelsburg ist die Straßenentwässerung alternativ über eine Entwässerungsmulde („Kuhgraben“) möglich.

Von den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung 2 (WA2) und 3 (WA 3) ist die maximale Regenwassereinleitung in den Vorfluter (Kupferstrang) auf 28 l/sec/ha begrenzt. Für die Mischgebietsflächen östlich des Kupferstrangs und nördlich der Pappelallee besteht eine Beschränkung von 43 l/sec/ha. Gegebenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken vorzusehen.

Im zentralen Bereich des allgemeinen Wohngebiets mit der Kennzeichnung 2 (WA2) ist ein 9 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim [3] im Bebauungsplan zwischen der Pippelsburg und der öffentlichen Grünfläche am Kupferstrang festgesetzt.

Nördlich davon ist im Bereich eines vorhandenen Regenwasserkanals DN 900 ein bedingtes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim [2] festgesetzt, welches gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 entfällt, sobald dieser Kanal umgelegt werden sollte.

In der Mischgebietsfläche südöstlich der Paschenhalle wird im Bereich der bestehenden Leitungstrassen eine entsprechende Fläche, die mit Leitungsrecht [4] zu Gunsten der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG zu belasten ist, festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbuslinie 1/101 im Westen, die Stadtbuslinie 3/103 im Osten sowie die Buslinie 4/104 im Süden gesichert.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten (textl. Festsetzung Ziff. 4). Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter PKW abgestellt werden kann. Die Zulässigkeit eines Mindestabstandes von 2 m zu Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hinein wirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von dieser Kann- Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

4.6 Öffentliche Grünflächen

Basierend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wird entlang des Kupferstrangs öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. So durchquert ein durchgängiger Grünzug das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Im zentralen Planbereich am südlichen Wendehammer der Verlängerung der Pippelsburg stellt die festgesetzte öffentliche Grünfläche unter Einbeziehung des alten Baumbestands einen angemessenen Übergang vom Sondergebiet zu der nördlich angrenzenden Wohnnutzung dar.

Randbereiche der Pappelallee und des Knotenpunkts Pappelallee / Schützenwiese werden basierend auf der derzeitigen Entwurfsplanung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im nördlichen Planbereich wird im Übergang von bestehender und geplanter Bebauung eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, um den Anforderungen des niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze zu entsprechen.

4.7 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Auf dem ehemaligen Werksgelände befinden sich einige erhaltenswerte große Laubbäume. Soweit es sich mit dem städtebaulichen Konzept vereinbaren lässt, werden diese Bäume zur Erhaltung festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 17).

Im Plangebiet befinden sich nach Auflistung des grünordnerischen Fachbeitrags insgesamt 27 Bäume, die unter den Schutz gemäß der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ fallen. Hierbei handelt es sich überwiegend um heimische Laubbäume. 13 dieser unter Schutz stehenden Bäume lassen sich jedoch bei erforderlichen Rückbaumaßnahmen und der geplanten Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs nicht erhalten und werden daher im Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt. Hier sind entsprechende Freistellungen von der betreffenden Satzung erforderlich. Im Sinne des Schutzzwecks dieser Satzung, insbesondere der Belebung des Orts- und Landschaftsbilds, der Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Verbesserung des Kleinklimas, werden umfangreiche Neuanpflanzungen im Plangebiet durch die textlichen Festsetzungen Nr. 14 bis 18 sichergestellt.

Um darüber hinaus eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets mit neu zu pflanzenden Bäumen sicherstellen zu können, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Danach ist zunächst in den festgesetzten Sonder-, Misch- und Wohngebieten je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Nach anderen Festsetzungen anzupflanzende bzw. zu erhaltene Bäume können auf die Anzahl der nach dieser textlichen Festsetzung anzupflanzenden Bäume angerechnet werden (textliche Festsetzung Ziffer 15).

An der West-, Nord- und Ostseite des Sondergebiets sowie an der Ostseite des allgemeinen Wohngebiets werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, um eine Eingrünung des Sondergebiets und einen angemessenen Übergang von den Baugebieten zum Kupferstrang sicherstellen zu können (textliche Festsetzung Ziffer 16). Innerhalb dieser Flächen ist je 250 m² ein mittel- bis hochwüchsiger standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen in einer Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 2 m² zu bepflanzen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

Um für den geplanten Parkplatz im Sondergebiet, aber auch für Garagen- und Stellplatzanlagen von Mehrfamilienhäusern eine angemessene Durchgrünung sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass bei Anlagen von mehr als 4 Garagen und/oder Stellplätzen in unmittelbarer Nähe in gleichmäßiger Verteilung je 4 Garagen und/oder Stellplätzen mindestens einen mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Alternativ ist zwischen Stellplatzreihen von mehr als 10 m Länge parallel zur Fahrgasse vor Kopf der Stellplätze ein einschließlich der Borde mindestens 1,20 m breiter Streifen mit mittel- bis hochwüchsigen standortgerechten Laubbäumen im Abstand von maximal 10 m in Kombination mit einer bodendeckenden Vegetation aus extensivem Landschaftsrasen anzulegen (textliche Festsetzung Ziffer 14). Dieser Pflanzstreifen muss auf einer Breite von mindestens 1 m unversiegelt bleiben.

Die nach den textlichen Festsetzungen Ziffer 14 bis 16 anzupflanzenden und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch hochwüchsige standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Um ein angemessenes artgerechtes Wachstum der Bäume gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass im Stammbereich der Bäume jeweils 9 m² unversiegelt sein müssen und vor Bodenverdichtung zu schützen sind (textliche Festsetzung Ziffer 17).

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

Nördlich der Paschenhalle wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche soll innerhalb des Plangebiets ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt geschaffen werden, die durch diesen Bebauungsplan ermöglicht werden. Im Geltungsbereich B ist eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Einzelheiten zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan im Detail beschrieben.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 21 sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Kennzeichnung 2 (WA 2) und 3 (WA 3) Dachflächen von Hauptgebäuden vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu versehen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich, dem diese Festsetzung dient, ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 22 bei Nichtausführung einer entsprechenden Dachbegrünung im Geltungsbereich A extern innerhalb des Geltungsbereichs B sicherzustellen. Die Vorsorgefläche innerhalb des Geltungsbereichs B reduziert sich um die Fläche der umgesetzten Dachbegrünungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 21 im Geltungsbereich A. Die nicht in Anspruch genommenen Vorsorgeflächen können dann entsprechend für anderweitig erforderlich werdende Maßnahmen im Sinne eines Flächenpools Verwendung finden.

4.9 Denkmalschutz und Erhaltung

Das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Bergmühlenstraße sowie die Paschenhalle stehen als Baudenkmale unter Schutz. Sie werden dementsprechend durch Kennzeichnung im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Eiche vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude in der Bergmühlenstraße ist als Naturdenkmal geschützt. Dieser Baum wird daher einerseits als zu erhaltender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt und andererseits als Naturdenkmal nachrichtlich gekennzeichnet.

Der alte Fabrikschornstein und das Kesselhaus sind Merkzeichen, Identifikationspunkte und Erinnerung an die ehemalige industrielle Nutzung in diesem Stadtteil. Der Erhalt dieser Anlage ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs. Sie ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und wird daher gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Rückbau und Änderungen der baulichen Anlage oder von Teilen der baulichen Anlage bedürfen einer Genehmigung.

4.10 Örtliche Bauvorschrift

Im Plangebiet soll ein hochwertiges innenstadtnahes Wohngebiet mit einer Einzelhandelsausstattung, die dem Zentrum des Stadtteils Moritzberg gerecht wird, entstehen. Das geplante Sondergebiet soll durch seine Magnetfunktion auch dazu dienen, die Laden- und Geschäftsstruktur in der Dingworthstraße zu stärken. Es handelt sich hierbei um eine kleinteilige Struktur, auf die sich Fremdwerbung und insbesondere großflächige

Fremdwerbung aus stadtgestalterischer Sicht sehr nachteilig auswirkt. Das gilt auch für die neu festgesetzten Mischgebiete, die an die Dingworthstraße anschließen. Im Bereich des Sondergebietes ist es insbesondere die Nähe der Paschenhalle und des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, die unter Denkmalschutz stehen, und daher in ihrer Umgebung vor Fremdwerbung zu bewahren sind. Darüber hinaus sollen der Schornstein und das Kesselhaus erhalten werden, um an die ehemalige Nutzung des Industriegeländes zu erinnern und dem Stadtteil einen Identifikationspunkt zu erhalten. Auch in diesem Bereich wären daher Anlagen der Fremdwerbung von Nachteil für die städtebaulich gewünschte Gestaltung.

Der geplante Geh- und Radweg im Bereich des Gewässerrandstreifens entlang des Kupferstrangs ist in wassergebundener Decke herzustellen. Darüber hinausgehende Versiegelungsformen sind mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) nicht vereinbar und werden daher ausdrücklich als unzulässig erklärt. Ebenfalls aus wasserrechtlichen Gründen wird vorgeschrieben, dass entlang der Grundstücksgrenzen am Kupferstrang Einfriedungen nur in Form von Hecken auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig sind, damit die Lebensräume wildlebender Tiere nicht durch bauliche Hindernisse begrenzt werden (örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Gründordnerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag von dem Landschaftsarchitekten Uwe Michel ausgearbeitet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Im Plangebiet befindet sich eine Brutstätte der Turmfalken (*Falco tinnunculus*), die unter dem Schutz des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fällt und deren Lage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

5.2 Schallschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro für Stadt- und Landschaftsplanung, Projektsteuerung und Schallschutz, Askan Lauterbach erarbeitet. Entsprechend den Ergebnissen dieses Gutachtens wird an der B1 (Bückebergstraße) eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,25 m über angrenzender Gradiente der Fahrbahn festgesetzt. Damit können in den nahegelegenen Bereichen des Plangebiets nur Außenschallpegel sichergestellt werden, die gemäß der DIN 18005 für Mischgebiete zur Orientierung dienen sollten. Eine größere Höhe der Lärmschutzwand ist jedoch wegen der negativen städtebaulichen und stadtgestalterischen Auswirkungen auf das gesamte Quartier abzulehnen. Da auch in Mischgebieten Wohnen allgemein zulässig ist und es sich hier um einen durch vielfältige Nutzungen vorgeprägten innerstädtischen Bereich in einer Großstadt handelt, werden diese Schallpegel wegen der besonderen städtebaulichen Situation für das neue allgemeine Wohngebiet in der Abwägung mit den städtebaulichen Auswirkungen als vertretbar angesehen.

Für die in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten zu errichtenden Wohngebäude ist baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Bückebergstraße (B1) zugewandten Gebäudeseiten belüftet werden, ist zusätzlich ein Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen bewirkt werden, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

5.3 Altlasten / Bodensanierung / Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Innerste und damit im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebiets Innerste in der Stadt Hildesheim“. Es liegen zum Teil erhebliche Schwermetallbelastungen aus dem Harzbergbau vor.

Im Bereich des ehemaligen Werksgeländes befinden sich darüber hinaus weitere Bodenkontaminationen. Die vom Bauherrn ggf. zu ergreifenden Maßnahmen hängen von der künftigen Nutzung ab, müssen die Reinhaltung des Grundwassers gewährleisten und sind nach den Vorgaben des im Parallelverfahren aufzustellenden Bodensanierungsplans (Dr. Pelzer+Partner) durchzuführen.

Nach Aussage des Bodengutachters (Dr. Pelzer+Partner) liegen im Plangebiet verschiedene Kampfmittelverdachtsflächen. Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen ggf. unter Aufsicht einer Kampfmittelbergungsfirma werden im Bodensanierungsplan getroffen.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist gemäß § 2 a BauGB in der Begründung im Kapitel „Umweltbericht“ darzulegen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und dieser als Anlage 1 beigefügt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Zu dem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Hildesheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag nach BauGB geschlossen. Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hildesheim sind daher erst nach Abschluss dieses Vertrags möglich, der vor Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans abgeschlossen werden sollte.

Durch das Entstehen von neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (Verbindungsstraße zwischen Pappelallee und Elzer Straße, Verlängerung Pippelsburg, Kinderspielplatz, Ingenieurbauwerke [Lärmschutzwände, Brücken, Durchlässe], Beleuchtung ...) vergrößert sich die durch die Stadt Hildesheim zu unterhaltende öffentliche Infrastruktur. Hierdurch wird der Verwaltungshaushalt der Stadt Hildesheim unmittelbar und der Vermögenshaushalt beim späteren Erneuerungsbedürfnis mittelbar belastet.

Der finanzielle Aufwand für Erhaltung und Betrieb der Verkehrsinfrastruktur wird überschlägig wie folgt veranschlagt:

Nach dem Merkblatt für den Finanzbedarf der Straßenerhaltung in den Gemeinden, Ziff. 4.3.2 (Preisbasis 2002, um MWSt-Erhöhung bereinigt) wurde ein jährlicher Finanzbedarf in Höhe von 3.920,00 € für die bauliche Erhaltung der Verbindungsstraße zwischen Pappelallee und Elzer Straße, in Höhe von 3.339,75 € für die bauliche Erhaltung der Verlängerung der Pippelsburg und in Höhe von 1.926,25 € für die bauliche Erhaltung der Geh- und Radwegeverbindungen im Bereich des Kupferstrangs ermittelt. Der jährliche Finanzbedarf für die Oberflächenentwässerungsgebühren aus o.g. Straßen beläuft sich auf 3.150,00 €. In der Summe ergibt das einen jährlichen Finanzbedarf in Höhe von 12.336,00 €.

Nach derzeitigem Planungsstand können noch keine Aussagen zum Finanzbedarf für den Erhaltungsaufwand der geplanten Ingenieurbauwerke (Lärmschutzwand, Brücke / Durchlass am Kupferstrang) und Erhaltungs- und Betriebsaufwand der Entwässerungsanlagen, der Straßenbeleuchtung sowie der öffentlichen Grünanlagen getroffen werden.

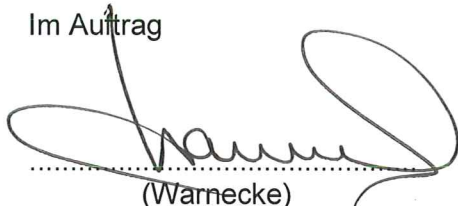
Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	14.02.2005
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	15.05.2007 - 20.06.2007
Bürgerversammlung	04.03.2008
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	03.03.2008 - 28.03.2008
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	22.07.2008 - 28.08.2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	22.07.2008 - 21.08.2008
eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)	02.10.2008 - 16.10.2008

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

Hildesheim, den 15.10.2008

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.12.2008 diese Begründung zum Bebauungsplan HW 300 „Phoenix“ beschlossen.

Hildesheim, den 17.11.2009



(Machens)
Oberbürgermeister



Umweltbericht
zum B-Plan HW 300 „Phoenix“
in der Stadt Hildesheim

Stadt Hildesheim

Der Oberbürgermeister

FB 61.3 Stadtplanung und Stadtentwicklung

Markt 3

31134 Hildesheim

FON: 05121 / 301-0

E-MAIL: Stadtplanung@Stadt-Hildesheim.de

FAX: 05121 / 301-632

Projektentwicklung/Auftraggeber:

Wohn- und Gewerbepark Hildesheim GmbH

(Hanseatic-Group)

Alfelder Str. 109

31139 Hildesheim

FON: 05121 / 74993-0

E-MAIL: info@hanseatic-group.com

FAX: 05121 / 74993-33

Bearbeitung:

UWE MICHEL

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

LANDSCHAFTSARCHITEKT

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

31139 HILDESHEIM

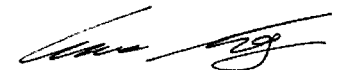
I-NET: WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE

FON: 0 51 21 / 2 25 26

E-MAIL: UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 14.06.2008



Inhaltsübersicht

	Seite
1	3
1.1	3
1.2	4
1.3	5
2	5
2.1	5
2.1.1	6
2.1.2	6
2.1.3	7
2.1.3.1	7
2.1.3.2	7
2.1.4	7
2.1.5	8
2.1.6	8
2.1.7	8
2.2	9
2.2.1	9
2.2.1.1	9
2.2.1.2	10
2.2.1.3	10
2.2.1.4	10
2.2.1.5	11
2.2.1.6	11
2.2.1.7	12
2.2.1.8	12
2.2.1.9	12
2.2.2	12
2.3	13
2.3.1	13
2.3.2	13
2.3.3	14
2.4	14
2.5	15
2.6	15
3	15

1 Einleitung

Die Stadt Hildesheim stellt für das Gelände der ehemaligen Phoenix-Werke den Bebauungsplan HW 300 „Phoenix“ auf. Ziel dieses Bauleitplans ist es, für das ehemalige Gewerbe- bzw. Industriegebiet einschl. deren ehemals dazu gehörenden Kleingärten und angrenzender Flächen die planungsrechtliche Grundlage zur bedarfsgerechten Entwicklung eines Gebietes der Wohn-, Sonder- und Mischnutzung (Wohn- und Gewerbepark) zu schaffen. In dem Zusammenhang wird auch eine neue Verbindungsstraße zwischen der Dingworthstraße und der Pappelallee mit einer neuen Überquerung des Kupferstangs geschaffen. Dieses beinhaltet eine Veränderung der Pappelallee bis zur Schützenwiese einschl. der Veränderung des dortigen Knotenpunktes und der damit zusammen hängenden Stellplatzsituation. Das Plangebiet liegt im Entwicklungs- und Sanierungsgebiet „Moritzberg mit Phoenixgelände“

1.1 Aufgabenstellung

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

Neben dem von der Stadt Hildesheim aufgestellten Bebauungsplan HW 300 „Phoenix“ (in seiner Fassung vom 12.06.2008) wurden folgende Fachgutachten von externen Auftragnehmern erarbeitet und bei der Aufstellung dieses Umweltberichtes berücksichtigt:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Neubebauung des Phoenixgeländes in der Stadt Hildesheim – INGENIEURGESELLSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT, Hannover, Oktober 2007, Auftraggeberin: Wohn- und Gewerbepark Hildesheim GmbH
- Schalltechnisches Gutachten zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Phoenix-Werke in Hildesheim – PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH, Hameln, 02.03.2007, Auftraggeber: Stadt Hildesheim
- Orientierende Erkundung, Gefährdungsabschätzung und Bewertung des Altlastenpotentials des Phoenix-Werks Hildesheim - DR. PELZER UND PARTNER - Partnerschaft Diesing, Kumm, Dres. Pelzer, Strackenbrock-Gehrke, Türk Beratende Ingenieure, Geologen, Geoökologen, Hildesheim, 02.04.2002, Auftraggeber: Kreissparkasse Hildesheim
- Bebauungsentwurf, KIEFER + KIEFER ARCHITEKTEN BDA, Sarstedt, 20.02.2008, Auftraggeberin: Wohn- und Gewerbepark Hildesheim GmbH - Hanseatic Group
- Erschließungsplanung, ING.-BÜRO RICHTER GMBH, Hildesheim, April 2008, Auftraggeberin: Wohn- und Gewerbepark Hildesheim GmbH
- Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) - Bestandserfassung und Eingriffsbeurteilung - UWE MICHEL, LANDSCHAFTSARCHITEKT, Hildesheim, 13.06.2008, Auftraggeberin: Wohn- und Gewerbepark Hildesheim GmbH (für das ehemalige Werksgelände) und Stadt Hildesheim (für die „Gärten der östlichen Bebauung von Elzer Straße und Maschstraße“)

Ein Bodensanierungsplan ist vom Investor bereits beauftragt, liegt aktuell aber noch nicht vor. Er wird weitere parallel zum B-Plan-Verfahren vom Büro Dr. Pelzer und Partner aus Hildesheim erarbeitet. Seine Ergebnisse sind bei der weiteren Planung und den Umsetzungen vor Ort bindend zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird eine weitere Minimierung des Altlastenrisikos angestrebt.

Bearbeitung:

UWE MICHEL LANDSCHAFTSARCHITEKT

www.Uwe-Michel-plant.de
Uwe_Michel@t-online.de

Bischof-Gerhard-Straße 20
31139 Hildesheim

FON: 0 51 21 / 2 25 26
FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Weitere Fachgutachten wie auch Planungen zu Alternativen und anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Das B-Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim. Die genaue Struktur des ehemaligen Industriegeländes und der angrenzenden Kleingärten, wie auch der Gärten der östlichen Bebauung von Elzer Straße und Maschstraße ist einschl. der Vegetation etc. der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung) zum grünordnerischen Fachbeitrag genau zu entnehmen.

Auf Grund der vorh. Bebauung und Gesamtstruktur in der Umgebung, wie auch den vorh. Verkehrsflächen handelt es sich bei dem größten Teil des B-Plangebiets bereits um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im Norden liegt in dem für den GOF erfassten Bereich eine etwa 0,77 ha große Fläche die auf Grund Ihrer Struktur und Verbindung zur Umgebung planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten ist. Dabei handelt es sich um Teile der ehemaligen zum Gesamtwerksgelände gehörenden Kleingärten.

Im Bebauungsplan (mit einer Gesamtfläche von 11,03 ha) werden für das Plangebiet folgende Haupt-Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiet – SO (ca. 16.150 qm) mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 und GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,6 mit max. 2-geschossiger Bauweise
- Mischgebiet - MI (ca. 16.035 qm) mit einer unterschiedlichen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 bis 1,0 und GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 bis 3,0 mit max. 4-geschossiger Bauweise
- Allgemeines Wohngebiet - WA (ca. 29.545 qm) mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 und 1,2 mit bis zu max. 4-geschossiger Bauweise; z. T. mit Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Obergeschosse
- Straßenverkehrsflächen (ca. 20.170 qm)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ca. 2.940 qm)
- Lärmschutzwand (H = 3,25 m über Straßengradients, Länge ca. 329 m an der B 1)
- Kinderspielplatz (ca. 1.375 qm)
- Öffentliche Grünflächen (ca. 38.000 qm)
- Wasserflächen/Kupferstrang (ca. 1.610 qm)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (ca. 740 qm)
- Erhalt von 23 Bäumen (davon ein Naturdenkmal)
- Pflanzung von 2 Bäumen

Weiterhin werden zeichnerisch z. B. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (z. T. als lineare Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen) wie auch über textliche Festsetzungen weitere Vegetationsmaßnahmen (flächenbezogenen und straßenbegleitende Einzelbaumpflanzungen) innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsbereiche festgesetzt.

Im B-Plangebiet befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Dabei handelt es sich um die sogen. Paschenhalle östlich vom Kupferstrang und das ehemalige Verwaltungsgebäude der Phoenix-Werke an der Bergmühlenstraße. Sie werden beide im B-Plan entsprechend festgesetzt. Ferner wird der Bereich des ehemaligen Kesselhauses mit dem Schornstein als Erhaltungsbereich im B-Plan festgesetzt.

Im textlichen Teil des B-Plans (Begründung) werden zu den Altlasten und der erforderlichen Bodensanierung Hinweise gegeben.

Bearbeitung:

www.Uwe-Michel-plant.de
Uwe_Michel@t-online.de

UWE MICHEL LANDSCHAFTSARCHITEKT

Bischof-Gerhard-Straße 20
31139 Hildesheim

FON: 0 51 21 / 2 25 26
FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Das auf dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird über vorh. und neu geplante Regenwasserkanäle abgeleitet. Für einzelne Baufelder wird im B-Plan eine dezentrale Rückhaltung festgesetzt.

Zur Aufstellung des hier betrachteten B-Plans HW 300 findet für das betroffene Gebiet zeitlich parallel die 65ste F-Plan-Änderung statt.

Zum Ausgleich der im B-Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe (sowohl nach Artenschutzrecht, wie auch nach der Eingriffsregelung gem. NNatG) werden externe Maßnahmen erforderlich.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Neben den speziellen Erkenntnissen der bereits im Kapitel 1.1 erwähnten Fachgutachten für das Gebiet wurden zur weiteren Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des B-Plans auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landschaftplan der Stadt (LP)
- Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim (F-Plan)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP)
- Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim

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

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass sich jede Baumaßnahme auf die Umwelt auswirkt. Dieses kann negativ, aber auch positiv sein.

2.1 Bestandsaufnahme

Zur Ableitung von

- Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
 - Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten
- werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, nachfolgend als Zusammenfassung dargestellt.

2.1.1 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Tal der Innerste. Die Natürlichkeit der ursprünglichen Geländemorphologie ist nicht mehr vorhanden. Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus Auffüllungen über schluffigen Sedimenten (Auelehm). Darunter befinden sich Kiese der Innerste-Niederterrasse. Näheres zur Geologie ist der „Orientierenden Erkundung, Gefährdungsabschätzung und Bewertung des Altlastenpotentials des Phoenix-Werks“ zu entnehmen.

Aktuell ist bereits der größere Teil der Gesamtfläche des B-Plangebietes bebaut bzw. mit Verkehrsflächen vollversiegelt. Bei dem Rest handelt es sich um unterschiedlich strukturierte Vegetationsflächen und das sie durchziehende Fließgewässer des Kupferstrangs.

Die nicht versiegelten, weitläufigen Freiflächen stehen dem Bodenhaushalt und dem Vorkommen von Bodenlebewesen weitgehend zur Verfügung. Die Auffüllungen außerhalb der nördlichen, etwa einen Meter tiefer als das Werksgelände liegenden Kleingärten sind jedoch zumeist belastet. Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

Auf dem Gesamtgelände des Industriekomplexes wurden stärkere Untergrundbelastungen/Kontaminationsherde in mind. vier größeren Verdachtsfällen einer Voruntersuchung unterzogen. Sie wirken z. T. bis in das Grundwasser und sind in der „Orientierenden Erkundung, Gefährdungsabschätzung und Bewertung des Altlastenpotentials des Phoenix-Werks“ ausführlich beschrieben. Dort sind auch deren Standorte zeichnerisch dargestellt.

Darüber hinaus sind Belastungen in Form unbekannter, kleinflächiger Hot Spots aufgrund der durchgeführten stichprobenartigen Untersuchung und der langjährigen industriellen Nutzungsgeschichte naturgemäß nicht auszuschließen. Die Betonböden in den Hallen und in den Stellflächen im Freien werden z. T. schadstoffimprägniert sein. Im Falle eines Rückbaus ist daher im Bauschutt mit erhöhten Belastungen zu rechnen und eine entsprechende Behandlung erforderlich. Details dazu werden parallel zum B-Plan noch in einem Bodensanierungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse sind bei der weiteren Planung und den Umsetzungen vor Ort zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird eine weitere Minimierung des Altlastenrisikos angestrebt.

2.1.2 Gewässer

Der ‚Kupferstrang‘ als Gewässer II. Ordnung, wie auch der Kuhgraben als Gewässer III. Ordnung stellen die beiden Fließgewässer im B-Plangebiet dar. Sie befinden sich beide nicht in einem natürlichen Zustand. Der ‚Kupferstrang‘ führt dauernd Wasser und dient bei Hochwasserereignissen auch der Entlastung der Innerste. Der Kuhgraben ist zumeist trocken und führt nur bei Regenereignissen kurzzeitig Wasser angrenzender Flächen über eine weitere Verrohrung dem Kupferstrang zu. Künstliche oder natürliche Stillgewässer gibt es keine.

Das Grundwasser steht normal in einer Tiefe von etwa 1,0 m bis 3,5 m unter dem Gelände an. Auf dem ehemaligen Werksgelände bestehen drei Betriebsbrunnen. Dadurch wurde der Grundwasserstand zeitweise auf bis zu 8 m unter Gelände abgesenkt. Diese Nutzung ist jedoch mit der Werksschließung aufgegeben. Näheres zur Hydrogeologie ist der „Orientierenden Erkundung, Gefährdungsabschätzung und Bewertung des Altlastenpotentials des Phoenix-Werks“ zu entnehmen.

Sämtliche nicht versiegelten Freiflächen stehen der Grundwasserneubildung weitgehend zur Verfügung. Dabei kann es zu Auswaschungen aus den kontaminierten Bereichen kommen und die Geringfügigkeitsschwellen für Grundwasser nach LAWA 2004 überschritten werden. Details dazu werden parallel zum B-Plan noch in einem Bodensanierungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse sind bei der weiteren Planung und den Umsetzungen vor Ort zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird eine weitere Minimierung des Altlastenrisikos angestrebt.

2.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Nur geringe Teile der Gesamtfläche des B-Plangebietes sind unterschiedlich strukturierte Vegetationsflächen. Diese Flächen stehen primär den Arten und Lebensgemeinschaften zur Verfügung. Details dazu sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Dazu kommen größere Einzelbäume in der ansonsten versiegelten Umgebung des Industriekomplexes, wie auch an den Straßen und am Kupferstrang.

2.1.3.1 Vegetation

Innerhalb des kartierten Bereiches gibt es ein Naturdenkmal und es fallen von den etwa 123 kartierten Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken etc. 31 Laubbäume unter den Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ (in der Fassung vom 16.12.2002). Weitere 17 Laubbäume erfüllen das Kriterium des Stammdurchmessers des Schutzstatus vorgenannter Satzung. Näheres ist der Tabelle 1 (Liste der Gehölzbestände einschl. der Einzelbäume/Baumbestände die in den Schutz der ‚Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim‘ fallen) des grünordnerischen Fachbeitrags zu entnehmen.

Der Kupferstrang stellt als durchgängiges Fließgewässer mit dem ihn begleitendem Gras-/Krautaufwuchs und Bäumen ein ökologisches ‚Rückgrat‘ des B-Plangebietes dar.

Im Nordwesten des B-Plangebietes gibt es ausgedehnte Kleingartenbestände mit flächigen und Einzelgehölzbeständen. Ihre ehemaligen Gemüse-, Nutz und Rasenflächen sind nach der Aufgabe zwischenzeitlich ruderalisiert. Die Gehölze sind bereits z. T. beseitigt.

Hinsichtlich der Biotop-/Vegetationsausstattung ist das Gebiet von zumeist geringer bis allgemeiner Bedeutung. Näheres zur Vegetation ist dem „Grünordnerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen.

2.1.3.2 Tierarten

Fast alle im B-Plangebiet vorkommenden Vegetations-Biotoptypen (außer artenarmer Scherrasen und Rabatten) stellen Lebensräume dar, die einer Vielzahl von Kleintierarten (primär Brutvögel und Insekten) Nahrung, Unterschlupf und Vermehrungsgelegenheiten bieten können.

Die Gebäude bieten teilweise Lebensraum für Tierarten wie hier speziell den Turmfalken, der im ehem. Industriegebiet eine Vermehrungsstätte an einem Bauwerk dauernd besiedelt.

Einige der im B-Plangebiet vorkommenden Tierarten sind in der Anlage 1 vom „Gesetz zur Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten“ (Bundesartenschutzverordnung) als besonders geschützte Arten aufgeführt. Sie unterliegen dem Störungsverbot. Demnach darf ihnen nicht nachgestellt und ihr Lebensraum nicht zerstört werden. Im vorliegenden Fall trifft dieses speziell auf die Brutvögel, wie auch für Heuschrecken, Schmetterlinge, Hummeln und Wildbienen zu.

In seiner Gesamtheit stellt sich das B-Plangebiet für Tierarten von zumeist geringer Bedeutung dar, jedoch in einigen Teilbereichen auch von mittlerer und hoher Bedeutung.. Näheres zu Tierarten ist dem „Grünordnerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen.

2.1.4 Landschaftsbild

In der Umgebung einer sehr unterschiedlichen Struktur (Mehrfamilienhäuser, Gewerbe/Handel, Sportanlagen, Verkehrsflächen) stellt das ehemalige Industriegelände mit seinen Kleingärten eine diesen Charakter ergänzende Struktur dar.

Die großen Freiflächen (Kleingärten) im Norden entsprechen vom Landschaftsbild denen der durch Gehölzriegel gegliederten Sportflächen, die im Osten angrenzen.

Die industriell genutzten Bereiche im Süden, speziell mit dem Industrieschornstein und der Vielzahl von Verkehrswegen prägen das städtische Landschaftsbild im Südwesten.

In Teilbereichen bestimmen einige der Großbäume das Landschaftsbild in der bereits vorhandenen Bebauung positiv.

2.1.5 Kultur- und Sachgüter

Das an der Bergmühlenstraße liegende ehemalige Verwaltungsgebäude wie auch die sogen. Paschenhalle östlich vom Kupferstrang stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus stellt sich das Kesselhaus mit dem für den Stadtteil prägnanten Schornstein als erhaltenswerte Erinnerung an die Vornutzung dar. Neben der als Naturdenkmal geschützten Eiche am ehem. Verwaltungsgebäude an der Bergmühlenstraße sind sonstige historische Kultur- bzw. Sachgüter im Planungsgebiet nicht bekannt.

2.1.6 Menschen

Hinsichtlich des Wohlbefindens der Menschen hat das ehemalige Gewerbe-/Industriegelände auch nach der Aufgabe der industriellen Nutzung aktuell keine besondere Bedeutung. Die Vegetationsbestände, speziell der Großbäume, wie auch der Kleingärten im Norden, wirken sich kleinklimatisch wie auch optisch positiv auf das Wohlbefinden des Menschen der Umgebung aus.

Die Kleingärten wie auch die Gärten der Bebauung zwischen Elzer Straße und dem ehem. Industriegebiet dienen bzw. dienen einer gewissen Erholungsnutzung; jedoch zumeist eines eingeschränkten Nutzerkreises. Ein ‚Trampelpfad‘ parallel zum Kupferstrang dient auf seiner Ostseite u. a. als (verlärmter) Spazierweg u. a. zum ‚Hunderausführen‘.

Speziell von der direkt im Nordosten angrenzenden Bundesstraßen 1 (Bückebergstraße) gehen u. a. erhöhte Lärm-Belastungen auf die Umgebung aus; auch speziell auf den Norden des B-Plangebietes.

Vom bisherigen Industriegebiete gingen in der Vergangenheit unterschiedliche Beeinträchtigungen für den Menschen, wie spezielle Gerüche und bedingt auch Lärm aus. Genaue Werte liegen jedoch nicht vor. Die Bodenluftverunreinigungen aus einigen der Kontaminationsherde können zu Beeinträchtigungen des Menschen führen. Näheres dazu ist der „Orientierenden Erkundung, Gefährdungsabschätzung und Bewertung des Altlastenpotentials des Phoenix-Werks“ zu entnehmen.

Insgesamt handelt es sich bei dem B-Plangebiet hinsichtlich des Wohlbefindens der Menschen um einen vorbelasteten Bereich.

2.1.7 Klima

Das Kleinklima ist aktuell unterschiedlich zu betrachten. Die stark bebauten, ehemaligen industriell genutzten Bereiche mit ihren kräftigen Baukörpern wie auch die Straßen sind kleinklimatisch als fast innerstädtisch/urban, d. h. trocken und staubig zu bezeichnen. Dieses wird durch die vorhandene Großbaumstruktur z. T. gemildert. Die Bereiche der Gärten und Kleingärten, wie auch die Grünflächen direkt parallel des Kupferstranges sind durch die relativ starke Vegetationssubstanz positiv beeinflusst. Sie haben eine höhere Luftfeuchtigkeit und geringere Aufheizung. Der lineare Bereich des Kupferstrangs dient u. a. dem Luftzustrom aus Süden und Luftabfluss nach Norden, der sich jedoch vor dem Durchlass unter der Bundesstraße 1 etwas staut.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der durch die Planung möglichen Vorhaben nachfolgend kurz und zusammenfassend beschrieben und bewertet. Dieses erfolgt, soweit es möglich ist, nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen mit Angaben zu den jeweils betroffenen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter.

Bei den in unterschiedlichen Maßen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ von 0,4 bis 1,0) und den möglichen Überschreitungen gem. der textlichen Festsetzungen des B-Plans wie auch gem. NBauO, ist mit einem höheren Gesamtversiegelungsgrad zu rechnen, als er aktuell beträgt.

Bei dem größten Teil (ca. 90 % der Gesamtfläche) des B-Plangebiets handelt es sich um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Demnach sind auf die bisherige Nutzung und Struktur abgestimmte bauliche Veränderungen prinzipiell auch ohne B-Plan über Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des Artenschutzrechts umfangreich möglich. Die Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetzgebung beschränkt sich somit auf den Rest des B-Plangebietes, also den aktuellen „Außenbereich“. Nachfolgend wird auf beide Belange eingegangen.

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die anlagebedingt zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen bedingen sich u. a. durch den Verlust an Vegetationsstruktur, der zu erwartenden stärkeren/dichteren Bausubstanz (speziell im nördlichen B-Planbereich), den damit ggf. einhergehenden Veränderungen des Mikroklimas und der daraus als optische Störwirkung zu empfindenden Veränderung des Landschaftsbildes.

Der Verlust der Garten- und Kleingartenflächen für die neue Wohnbebauung führt zu einem geringen Verlust einer gewissen Erholungsnutzung, da es sich dort zumeist um einen sehr eingeschränkten Nutzerkreis handelt.

Baubedingt kann durch die mit den Bauaktivitäten verbundenen Erschütterungen, Staubentwicklungen und (Bau-)Lärm eine Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen stattfinden; d. h. speziell der südlich und westlich angrenzenden Anlieger.

Die in der Vergangenheit vom bisherigen Industriegebiete ausgehenden unterschiedlichen Beeinträchtigungen für den Menschen, wie Lärm und Gerüche, werden ausbleiben und dieses anlage- wie auch betriebsbedingt somit positiv auf das Wohlbefinden des Menschen wirken. Da die ehemaligen Emissionswerte nicht bekannt sind, ist ein Vergleich nicht möglich.

Die geplanten Sanierungen der Altlastenbereiche dienen prinzipiell der Verbesserung des Wohlbefindens des Menschen, da das Risiko von Ausgasungen und Auswaschungen verringert wird.

Durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die Bundesstraße 1 wird auf die dort dann Wohnenden die Lärm-Belastungen verstärkt wirksam werden. Zur Einschränkung der Lärmbelastungen wird parallel der Bundesstraße 1 eine Lärmschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im B-Plan festgesetzten Begrünungen helfen im Betrieb des Sonder-, Misch- und Wohngebietes mit seinen die Funktionen ergänzenden Verkehrsflächen langfristig die Auswirkungen auf den Menschen u. a. mit zu mindern.

Dadurch, dass das ehemalige nicht zugängliche Industriegelände geöffnet wird, wird im B-Plan-gebiet speziell parallel zum Kupferstrang eine bessere Erholungsnutzung möglich sein, die dem Wohlbefinden des Menschen dient.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere

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

Die anlagebedingten Auswirkungen auf Tiere bedingen sich primär durch den Verlust an vorh. Vegetationsstruktur. Dadurch werden Lebensräume für angepasste Tierarten verändert, die z. T. unter die Schutzbestimmungen der Bundesartenschutzverordnung fallen, bzw. gehen sie teilweise auch dauerhaft verloren.

Baubedingt besteht keine absehbare Gefahr, von negativen Auswirkungen auf Tiere.

Die im B-Plan festgesetzten Begrünungen helfen im Betrieb des Gesamtgebiets langfristig Teile der Auswirkungen auf die Tiere mit zu mindern. Es entstehen neue Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsräume, u. a. für die beeinträchtigten buschbrütenden Vogelarten. Diese grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich primär zur Sicherung von Flächen, um artenschutzrechtlich auszugleichende Eingriffe in die von den Brutvögeln genutzten Gehölzbestände im B-Plangebiet selber ausgleichen zu können.

2.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Anlagebedingt gehen durch die vermehrte Flächeninanspruchnahme unterschiedliche Vegetationsbestände dauerhaft verloren. Dazu gehören auch mehrere Bäume, die die Schutzkriterien der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ erfüllen.

Baubedingt besteht die Gefahr der Beeinträchtigung verbleibender Vegetationsbestände.

In den im Gesamtgebiet festgesetzten unterschiedlichen Grünflächen (mit Pflanzbindungen heimischer Arten) finden Pflanzen unterschiedlicher Art mittel- bis langfristig neuen Lebensraum. Ferner sind zur Artenanreicherung Einzelbaumstandorte für zumeist ebenfalls heimische Arten festgesetzt.

2.2.1.4 Schutzgut Boden

Anlagebedingt findet über das Maß der bebauten Flächen hinaus eine Veränderung der bereits zum großen Teil vorbelasteten Bodenstruktur durch Versiegelung wie auch Verdichtung von belebtem Boden statt. Es sind Geländeaufhöhungen geplant, so dass nicht nur langfristig versiegelte Flächen, sondern alle Flächen eine Beeinträchtigung der Bodenstruktur erfahren.

Baubedingt werden auch nicht langfristig versiegelte Flächen zwischenzeitlich benutzt und deren Bodenstruktur erneut beeinträchtigt.

Im Bau ist bei der Behandlung bzw. Entfernung der Betonböden in den Hallen und in den Stellflächen im Freien die Freilegung ggf. vorhandener Schadstoffimprägnierungen zu erwarten. Näheres dazu wird dem parallel zum B-Plan noch aufzustellendem Bodensanierungsplan zu entnehmen sein. Grundsätzlich ist mit entsprechend erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Durch z. T. verstärkte Versiegelungen soll eine betriebsbedingte Gefahr von negativen Auswirkungen ehemaliger Hot Spots bzw. Kontaminationsbereiche auf den Boden verringert werden.

2.2.1.5 Schutzgut Wasser

Anlagebedingt wird durch Versiegelung und Bodenverdichtung eine geringere Fläche zur Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen. Dieses gilt jedoch nur für die bisherigen Garten- und Kleingartenbereiche. Es findet eine Erhöhung des Oberflächenwasserabfluss wie auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung statt.

Durch den größer möglichen Umfang an Versiegelungen als er derzeit für die Industriefläche bereits umgesetzt wurde, wird die Grundwasserneubildung dort geringer. Unter Berücksichtigung der eventuell möglichen Restauswaschungen belasteter Bereiche ist dieses für die betroffenen vorab industriell genutzten Bereiche als positiv zu betrachten.

Zur Vermeidung von langfristigen und unkontrollierten Auswaschungen ggf. im Untergrund verbleibender Kontaminationen wird speziell im ehemaligen direkten Industriebereich, der in etwa den vorherigen Hauptproduktionsbereich westlich vom Kupferstrang abdeckt, eine zumeist vollflächige Versiegelung angestrebt. Näheres dazu wird dem parallel zum B-Plan noch aufzustellendem Bodensanierungsplan zu entnehmen sein.

Die B-Planfestsetzungen für den Bereich parallel des Kupferstranges lassen Renaturierungsmaßnahmen zu. Diese können der Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers und speziell seiner Randbereiche dienen. Bei der Detailplanung und dem Bau des neuen Durchlasses für den Straßenneubau ist darauf entsprechend zu achten.

Baubedingt kann es zur Freilegung von bekannten bzw. auch bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen, und dadurch der erhöhten Auswaschung von Schadstoffen kommen.

Wie bisher aus dem Gebiet des Industriegebietes wird auch das Oberflächenwasser des gepl. Wohn-, Sonder- und Mischgebietes und den dazu gehörenden Straßen- und Stellplatzflächen über eine Regenwasser-Sammelkanalisation abgeleitet. Es findet durch die vermehrte Versiegelung gegenüber dem (Industrie-)Bestand im Betrieb eine erhöhte Ableitung von Niederschlagswasser statt. Zur Drosselung von Hochwasserspitzen bei Starkregenereignissen sind im Bebauungsplan für einzelne Baufenster Maximalabflusswerte festgesetzt.

Betriebsbedingt besteht das Risiko, dass durch von versiegelten Parkplatz- und Verkehrsflächen abfließendes Regenwasser bei einer Schadstoffbelastung Einträge in die Vorflut gelangen.

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet wird wie bisher vom Industriegelände über eine Schmutzwasser-Sammelkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

Auf Grund von ggf. nicht komplett sanierten Untergrundverunreinigungen kann bei einer Grundwassernutzung (Bewässerung u. ä.) nicht gewährleistet werden, dass das Grundwasser frei von Belastungen ist.

2.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch die zu erwartende Erhöhung der Baumasse bzw. Versiegelung und den Verlust an Vegetationsstruktur wird sich im B-Plangebiet und seiner direkten Umgebung anlagebedingt eine im Betrieb des Gewerbe- und Wohngebietes auswirkende sehr leichte Veränderung des Mikroklimas einstellen. In Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung wird im Umfeld versiegelter Flächen die Boden- und Lufttemperatur ansteigen, sich dadurch der Warmluftabfluss gering erhöhen und die Luftfeuchtigkeit etwas verringern.

Während der Bauzeit kann zeitweise eine erhöhte Staubemission auftreten.

Je nach Art der betriebenen Gewerbe im Sonder- wie auch Mischgebiet kann sich die Schadstoffbelastung verändern. Dabei sind durch die Emittenten die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten. Da hier im B-Plangebiet primär Handel zu erwarten ist, ist von keiner Verschlechterung auszugehen.

Aus einigen der Kontaminationsbereiche besteht die Möglichkeit des Ausgasens. Hinsichtlich der Behandlung dieser Bereiche werden dem parallel zum B-Plan noch aufzustellendem Bodensanierungsplan Aussagen zu entnehmen sein.

Die Veränderung der Verkehrsströme bringt eine Erhöhung der dadurch in unterschiedlicher Art entstehenden Emissionen im Bereich der Pappelallee mit sich. Dadurch ist im Umkehrschluss im Bereich der stärker besiedelten südlichen Dingworthstraße mit adäquaten Verringerungen zu rechnen. Da das geplante Gewerbe primär der Stadtteilversorgung dienen wird, ist insgesamt, trotz der erhöhten Bebauung, nicht mit einem erheblich erhöhtem Verkehrsaufkommen und daher einhergehenden Beeinträchtigungen gegenüber der bisherigen (gewerblich-industriellen) Nutzung zu rechnen.

Auf Grund des auch langfristig verbleibenden, z. T. etwa höher liegenden, aber fast ebenflächigen, bzw. nur sehr leicht zum Kupferstrang abfallenden Geländereiefs ist im Betrieb des Gesamtgebietes nicht mit geländeklimatischen Veränderungen, wie z. B. dem Aufstau von Kaltluft o. ä. zu rechnen.

2.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die schon vorhandene Bebauung des ehemaligen Industriekomplexes und der Straßen, aber auch der Wohnbebauung im B-Plangebiet, wie auch der Umgebung, speziell nach Osten und Süden belastet aktuell bereits das Landschaftsbild. Durch die mit der speziell im Norden geplanten (neuen) Bebauung einhergehenden Verluste an Vegetationsstruktur wird das Landschaftsbild im B-Planbereich langfristig zusätzlich negativ beeinflusst. Festsetzungen zum Erhalt wie auch zur Anlage von Einzelbäumen und Grünflächen im B-Plangebiet dienen dem Entgegenwirken dieser Entwicklung.

2.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

Mit umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, wie z. B. auch Bodendenkmäler, ist nicht zu rechnen. Das Naturdenkmal, wie auch die beiden im B-Plangebiet unter Denkmalschutz stehenden Baukörper und das ehemalige Kesselhaus mit dem Schornstein werden jeweils entsprechend im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

2.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

2.2.2 Erhaltungsziele

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

Erhaltungsziele die im B-Plangebiet möglich sind, werden durch die folgenden Festsetzungen berücksichtigt:

- a) Erhalt von 23 vorhandenen Bäumen; darunter das vorh. Naturdenkmal wie auch weitere 22 prägnante Exemplare
- b) Erhalt der vorhandenen flächigen Vegetation speziell parallel zum Kupferstrang, wie auch in der Nordspitze des B-Plangebietes und nördlich der unter Denkmalschutz stehenden Pashenhalle als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
- c) Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude
- d) Festsetzung eines Erhaltungsbereiches (ehemaliges Kesselhaus mit Schornstein)
- e) Festsetzung der öffentlichen Grünfläche parallel zum Kupferstrang und in der Nordspitze des B-Plangebietes.

Über die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude hinaus können prinzipiell auch weitere vorhandene Baukörper und Freiflächen des Industriegeländes bei einer den Inhalten speziell der Misch- und Sondergebiete angepassten Nachnutzung z. T. erhalten werden. Sie sind im B-Plan jedoch nicht festgesetzt.

2.3 Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Ein großer Teil der im B-Plan festgesetzten „Überbaubaren Flächen“ und Verkehrsflächen liegt im aktuellen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Es erfolgt eine Nachnutzung bereits beeinträchtigter Flächen (vorh. Baukörper und befestigte Flächen). Dieses vermeidet neue Eingriffe an anderer Stelle, die noch nicht mit einer entsprechenden Vornutzung belegt sind. Durch die Aufstellung des B-Plans erfolgt eine planungsrechtliche Festsetzung bereits vorhandener Nutzungen (z. B. Straßen); jedoch z. T. in etwas veränderter Lage und Struktur.

Spezielle Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen erfolgen durch die entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich des Denkmalschutzes.

Zum Schutz des als streng geschützte Tierart unter die Bundesartenschutzverordnung als die EU-Vogelschutzrichtlinie fallenden Turmfalkens ist seine Brutstätte im B-Plan entsprechend nachrichtlich übernommen.

Durch die Festsetzung der geplanten öffentlichen Grünflächen parallel zum Kupferstrang wird eine vorhandene Frischluftschleuse erhalten. Dieses entspricht der Darstellung des Landschaftsplans von Hildesheim

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG einzuhalten.

2.3.2 Verringerungsmaßnahmen

Zur Eingrenzung der Lärmimission und Einhaltung der gesetzl. Grenzwerte, speziell von der Bundesstraße 1 (Bückebergstraße) wird auf der Damm der B 1 parallel zu ihr im B-Plangebiet an seiner Nordgrenze eine mit ihrer Oberkante 3,25 m über Straßengradiente liegende Lärmschutzwand festgesetzt.

In der Begründung zum B-Plan ist ein Hinweis auf die vorhandenen Vorbelastungen/Altlasten aufgenommen. Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss bzw. Umbau von Gebäuden, Straßen und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. Speziell für die industriell vorgenenutzten Bereiche wird ein Bodensanierungsplan

erstellt. Die darin vorgegebenen Maßnahmen sind bei der Umsetzung der durch den B-Plan ermöglichten Veränderung des Gebietes bindend zu berücksichtigen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden im B-Plan nicht gesondert festgesetzt. Die Energieversorgung Hildesheim (EVI) wird das Gebiet in seine Versorgungsnetze (Gas, Wasser, Strom) aufnehmen.

Für die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Siedlungsabfälle ist der jeweilige Grundstücksbesitzer zuständig. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim wird das Gebiet in seinen Entsorgungszyklus aufnehmen.

Die im B-Plan festgesetzten Begrünungen helfen im Betrieb der Sonder-, Misch- und Wohngebietsflächen, wie auch der Straßenflächen langfristig die Auswirkungen auf das Kleinklima durch Staubfilterung und Anreicherung der Luftfeuchtigkeit zu mindern. Dieses dient u. a. der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im B-Plangebiet.

Die im B-Plan festgesetzten flächigen Begrünungen (speziell an den Rändern) und die Einzelbäume helfen im Betrieb des neu gestalteten Gesamtgebiets langfristig die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit zu mindern.

2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auch im aktuellen Innenbereich ist für die zu erwartenden Eingriffe in Lebensstätten von besonders geschützten Arten wie z. B. Wildbienen, Schmetterlingen, Heuschrecken, Hummeln und Brutvögel ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt für die buschbrütende Avifauna durch die Festsetzungen von „öffentliche Grünflächen“, die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (nördlich der Paschenhalle), wie auch der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (als lineare Strauchbepflanzungen an der Nord-, West- und Ostgrenze des Sondergebiets und an der Ostseite des allgemeinen Wohngebiets). Diese grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich primär zur Sicherung von Flächen, um artenschutzrechtlich auszugleichende Eingriffe im B-Plangebiet selber ausgleichen zu können.

Für die anderen betroffenen Tierarten wie z. B. Wildbienen, Schmetterlingen, Heuschrecken und Hummeln wird der Ausgleich primär an anderer Stelle erforderlich werden.

Der gem. der Eingriffsregelung des NNatG's erforderliche Ausgleich kann im direkten B-Plangebiet nicht erfolgen. Dafür sind an externer Stelle ökologische u. a. auf die betroffenen Biotoptypen bzw. Schutzgüter abgestimmte Maßnahmen voraussichtlich im Bereich der ‚Poolflächen Marienburg‘ erforderlich. Dieses gilt auch für die im aktuellen Innenbereich nicht ausgleichbaren Eingriffe in Lebensstätten von besonders geschützten Arten wie z. B. Wildbienen, Schmetterlingen, Heuschrecken und Hummeln.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die vorhandene Bebauung, die lokal für ein Sondergebiet mit dem Ziel des stadtteilbezogenen Handels günstige Lage, die verkehrstechnische Anbindung mit der Chance der Umstrukturierung, wie auch der Situation des „Innenbereichs“ bietet sich eine Umnutzung des Industriegeländes als Sonder- und Mischgebiet mit den geplanten Verkehrsflächen an. Auch die bauliche Ergänzung mit dem Ziel Wohnen korrespondiert mit der vorhandenen und durch den B-Plan möglichen Umstrukturierung und damit Aufwertung des dort westlich vorhandenen Wohngebietes. So kommen grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans sind bei den gleichen Zielen des B-Plans nach vorherigen Varianten u. a. in dem über ein Wettbewerbsverfahren eingeleiteten

Bearbeitung:

www.Uwe-Michel-plant.de
Uwe_Michel@t-online.de

UWE MICHEL LANDSCHAFTSARCHITEKT

Bischof-Gerhard-Straße 20
31139 Hildesheim

FON: 0 51 21 / 2 25 26
FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Planungsprozess und unter weitestgehender Berücksichtigung der Übernahme der vorh. Struktur mittlerweile auch keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mehr möglich bzw. anzustreben.

2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

Ein Bodensanierungsplan ist vom Investor bereits beauftragt, liegt aktuell aber noch nicht vor. Seine Ergebnisse sind bei der weiteren Planung und den Umsetzungen vor Ort bindend zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird eine weitere Minimierung des Altlastenrisikos angestrebt.

Da im Bauleitplanverfahren noch keine bautechnischen Fragen (Wahl der jeweiligen Bauverfahren, Detailgliederung der einzelnen Bauflächen etc.) geklärt werden, können insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen nur aus Erfahrungswerten abgeschätzt werden.

2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der B-Planfestsetzungen obliegt der Bauaufsicht bei der Stadt Hildesheim. Im Bedarfsfall geschieht dieses ggf. unter Hinzuziehung des zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, z. B. zur Beurteilung der Einhaltung der festgesetzten Schalleistungspegel und ggf. erforderlichen Überwachung von Rückbaumaßnahmen vorhandener Hallen und Stellflächen, als auch der Altlastensanierung.

Bei Naturschutzmaßnahmen kann für die Überwachung zur Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen die untere Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Hildesheim hinzugezogen werden. Die Kontrolle der Baum- und Strauchpflanzungen soll innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen und nachfolgend im Abstand von drei Jahren erfolgen. Die UNB überwacht auch die Umsetzung der im Detail noch festzulegenden externen Ausgleichsmaßnahmen.

Kommt es baubedingt zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch der erhöhten Auswaschung oder auch Ausdunstung von Schadstoffen ist zur Überwachung die bei der Stadt Hildesheim angesiedelte Umweltbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde einzuschalten.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hildesheim stellt für eine geordnete Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Phoenixwerke im Westen der Stadt Hildesheim den Bebauungsplan HW 300 „Phoenix“ auf. Das B-Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 11,03 ha. Es finden unterschiedliche Festsetzungen sowohl als Sondergebiet, Mischgebiet, Wohngebiet, wie auch als Verkehrsflächen und unterschiedliche Grünflächen statt. Diese grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich primär zur Sicherung von Flächen, um artenschutzrechtlich auszugleichende Eingriffe in Lebensstätten der Avifauna im B-Plangebiet selber ausgleichen zu können.

Zur Begrenzung der Schallimmissionen wird im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand festgesetzt.

In Anbetracht der vorherigen Nutzung des Gewerbegebietes erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit den im Untergrund garantiert und ggf. zusätzlich vorhandenen Rückständen aus vorherigen Nutzungen. Für die Nach- und Umnutzung der vorherigen industriell genutzten Flächen wird parallel zum Bebauungsplan noch ein dafür bindender Bodensanierungsplan aufgestellt.

Parallel vom Kupferstrang (Gewässer II. Ordnung) wie auch der zur Umlenkung der Verkehrsströme umzubauenden Pappelallee werden im B-Plan durchgehende öffentliche Grünflächen mit parallelen Rad- und Fußwegen ausgewiesen, die zusammen u. a. dem Wohlbefinden des Menschen dienen werden. Ferner werden Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Einzelbäume als auch zur Bepflanzung von neuen Einzelbäumen festgesetzt.

Insgesamt kommt es im B-Plangebiet zu einem Überschuss an Eingriffen; sowohl artenschutzrechtlich wie auch nach Eingriffsregelung des NNatG in die Umweltschutzgüter. Sie können im direkten B-Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Für sie wird ein adäquater Ausgleich an externer Stelle erforderlich. Bei deren Umsetzung sind ökologisch u. a. auf die betroffenen Biotoptypen bzw. Schutzgüter und Tierarten abgestimmte Maßnahmen durchzuführen.