

# Stadt Hildesheim

# Bebauungsplan HM 304 und Örtliche Bauvorschrift HM 304 "Am Weinberg"

# Entwurf

Maßstab 1:1000

07/10

# Inhaltsübersicht

## Begründung Teil I

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeines	1
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 und dem Flächennutzungsplan	4
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet / Historische Entwicklung	5
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	6
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Emissionen	6
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	9
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Schallschutzmaßnahmen	11
3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.4	Bauweise, Baugrenzen, Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
3.5	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
3.6	Versorgungsleitungen	16
3.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.8	Flächenübersicht	18
3.9	Örtliche Bauvorschrift	18
<b>4.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>20</b>
4.1	Regelungen für den Denkmalschutz	20
4.2	Regelungen für den Naturschutz	21
<b>5.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>22</b>
5.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	22
5.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange</b>	<b>23</b>
6.1	Verkehrerschließung	23
6.2	Ver- und Entsorgung	23
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	24
6.4	Naturschutz und Landschaftspflege	25
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>29</b>

## Begründung Teil II: Umweltbericht und grünordnerischer Fachbeitrag

# **1. Grundlagen**

## **1.1 Allgemeines**

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt. Im übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte. Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 08.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan HM 304 und die Örtliche Bauvorschrift HM 304 „Am Weinberg“ aufzustellen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 56 i.V.m. §§ 91, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

### **Anlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ sind die Erweiterungsabsichten der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Künste (HAWK) in Form eines neuen Hochschulcampus bei gleichzeitiger Umnutzung der in Zukunft nicht mehr benötigten Flächen des Klinikums in Hildesheim.

In Hildesheim besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Wohnnutzungen in zentraler Lage, die durch den Bebauungsplan gedeckt werden soll.

Aufgrund der verkehrlich günstigen Anbindung durch die vorhandenen Straßen, das Busnetz sowie der bereits vorhandenen Hochschule sind diese Flächen sowohl für die angestrebte Hochschulerweiterung, hochschulnahe Dienstleistungen, gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als auch für Wohnnutzungen gut geeignet und bieten alle Voraussetzungen für eine Verortung der angestrebten Nutzungen im Plangebiet.

Die Grundstücksgesellschaft Lüder Projekt 5 GmbH - im Folgenden Investor genannt - hat für das derzeit noch im Betrieb befindliche Klinikum-Gelände Kaufverträge abgeschlossen und begonnen, das Grundstück zu projektieren. Im Rahmen dieser Entwicklung sollen auf einer Teilfläche des Geländes Einrichtungen der HAWK, die zurzeit über das Stadtgebiet verteilt sind, zusammengefasst werden. Durch die Schaffung eines neuen HAWK-Campus soll, gemeinsam mit den heute bereits vorhandenen HAWK-Hauptgebäuden im näheren Umfeld des Standortes, eine zentrale Funktionseinheit entstehen.

Aus diesem Grund hat die Grundstücksgesellschaft Lüder Projekt 5 GmbH einen Architektenwettbewerb zur „Entwicklung eines Campus für die Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) in Hildesheim“ im Juli 2009 ausgelobt. Der Auslobung lagen die „Regeln für Architektenwettbewerbe RWA 2004“ der Architektenkammer Niedersachsen zugrunde.

Das Wettbewerbsgelände wurde in einer Größe von ca. 8 ha festgelegt und liegt im Übergangsbereich zwischen einem Wohnquartier mit gehobener Bebauung und den Grünflächen der ehemaligen Befestigungsanlagen der Innenstadt Hildesheims.

Das Plangebiet wurde in drei Planungsbereiche gegliedert:

- HAWK-Campus ca. 3,88 ha,
- Wohnen ca. 3,07 ha,
- Hochschulnahe Nutzungen ca. 1,04 ha.

Für die drei Bereiche (Campus, Wohnen und hochschulnahe Nutzungen) sollte ein Gesamtkonzept als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Für den Bereich Wohnungsbau war ein städtebauliches Konzept einschließlich Erschließung, Gebäudetypologie und Freiraumgestaltung zu entwickeln.

Die Teilflächen für hochschulnahe Nutzungen sollten einer fachlichen Betrachtung unterzogen werden, um Ideen für eine Nutzung der Flächen zwischen neuem Campus und den bestehenden Gebäuden der HAWK zu finden, bzw. unter entsprechender Nutzung dieser Teilfläche die städtebauliche und funktionale Anbindung des neuen Campus an die bestehenden Hochschulstandorte im Nahbereich herzustellen.

Innerhalb des Planungsbereichs HAWK-Campus sollten die verschiedenen Nutzungen gemäß Vorgabe nach Möglichkeit in den bestehenden Gebäuden untergebracht werden. Dabei waren anspruchsvolle Zielvorgaben zum energieeffizienten und nachhaltigen Bauen bereits in dieser frühen Planungsphase zu berücksichtigen. Es wurden zukunftsweisende Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Nutzungs-, Aufenthalts- und Architekturqualität erzielen.

Die Preisgerichtssitzung fand am 16.11.2009 im Senatssitzungssaal der HAWK statt. Das Preisgericht empfahl der Ausloberin, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit bei der weiteren Bearbeitung des Projektes zugrunde zu legen. Den 1. Preis erhielt das Büro Baumschlagler Eberle Lochau ZT GmbH, Lindauerstraße 31, 6911 Lochau / Österreich.

## **Ziel**

Ziel des Bebauungsplans ist es, bisher als Klinikum genutzte Flächen im Plangebiet für eine Nutzung der HAWK sowie hochschulnaher Dienstleistungen planungsrechtlich vorzubereiten und im südlichen Plangebiet neue Bauflächen für Wohnbebauung zu entwickeln. Die Flächen im östlichen Plangebiet sollen als Mischgebiet auch für die Verortung hochschulnaher Nutzungen vorbereitet werden. Dabei ist der überarbeitete Wettbewerbsentwurf zugrunde zu legen.

Das Plangebiet soll sich hinsichtlich der Bauweise sowie seiner Dichte und Höhenentwicklung an der Bestandsbebauung orientieren und in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Daher ist für die geplante Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser (ED), zwei Vollgeschosse (II), eine Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und eine Geschossflächenzahl (GRZ 0,8) vorgesehen. Für die Mischgebiete (MI) ist die offene Bauweise (o), im (MI1) mit vier Vollgeschossen (IV) und im (MI2) mit drei Vollgeschossen (III) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und eine Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) geplant. Für die Sondergebiete (SO) ist die offene Bauweise (o) bzw. die abweichende Bauweise (a), vier Vollgeschosse (IV), eine Grundflächenzahl (GRZ 0,6) bzw. (GRZ 0,8) und Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) bzw. (GFZ 2,4) geplant. Lediglich für den Bereich in dem der geplante Hochhausturm entstehen soll sind sieben Vollgeschosse (VII) vorgesehen.

Da im Osten des Plangebiets die Straße „Hohnsen“ verläuft und das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist, ist sicherzustellen, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgesetzt werden. Um der städtebaulichen Situation hinsichtlich der angrenzenden Bestandsbebauung sowie der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Baudenkmale als auch den in der Umgebung des Plangebiets befindlichen Welterbestätten Rechnung zu tragen, wird eine Örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen.



Einerseits sollen ausreichend Festsetzungen getroffen werden, um die gewünschte städtebauliche Figur sicherstellen und Beeinträchtigungen der Umgebung zu vermeiden, es soll jedoch andererseits mindestens in Teilbereichen eine möglichst hohe Flexibilität erhalten bleiben, so dass beispielsweise in Teilen des Wohngebiets auch besondere Wohnformen wie beispielsweise Wohngruppen realisierbar sind.

## **Zweck**

Zweck des Bebauungsplans ist die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen zur Entwicklung eines Hochschulcampus. Weiterhin soll der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnbedarfes und des Bedarfs an Flächen für hochschulnahe Nutzungen bzw. Dienstleistungen leisten. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ bezieht sich auf Flächen des Klinikums und östlich davon gelegene Flächen der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG / gbg Immobilien GmbH sowie Teile des Flurstücks der „Renatastraße“.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebiets, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

## **1.4 Ziele der Raumordnung**

### **Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) des Landkreises Hildesheim ist die Stadt Hildesheim als „Oberzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Weiterhin wurde die Stadt Hildesheim als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von Flächen für die Hochschulerweiterung, für gewerbliche Nutzungen - die das Wohnen nicht wesentlich stören - und für Wohnnutzungen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung besonders geeignet, da die Flächen zentral gelegen, verkehrlich gut angebunden sind und durch die in Aussicht genommenen Festsetzungen von „Sondergebieten (SO)“, „Mischgebieten (MI)“ und „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ die bauliche Nutzung im Plangebiet angemessen weiterentwickelt bzw. in diesem Bereich abschließend städtebaulich geordnet werden kann. Dadurch können die in Hildesheim vorhandenen Infrastruktureinrichtungen entsprechend ausgelastet und langfristig gesichert werden.

Die lokale Wirtschaftsstruktur wird gestützt bzw. weiterentwickelt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ nicht entgegenstehen.

## **1.5 Entwicklung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 und dem Flächennutzungsplan**

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 der Stadt Hildesheim sind Entwicklungsleitlinien formuliert. Ein Ziel stellt die Konzentration auf eine verstärkte Innenentwicklung dar. Auch „100 plus“ ist als ein Ziel formuliert. Damit ist der Anspruch verbunden, die Einwohnerzahl dieser Stadt zu halten und Bürgerinnen und Bürger für diese Stadt neu zu gewinnen, insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturangebote der Stadt. Es wurde ein integriertes Hochschulentwicklungskonzept zur Entwicklung des „Hildesheimer Bildungswegs“ formuliert. Das bedeutet u. A. das die Bildungsstandorte, die sich heute vorwiegend in zweiter Reihe befinden, insbesondere im Zusammenhang mit neuen Baumaßnahmen der Universität und der HAWK, stärker ins Blickfeld gerückt und mit der Stadt vernetzt werden sollen. Mit der Entwicklung eines neuen HAWK-Campus, der bislang verstreute Standorte bündelt und mit bestehenden in der näheren Umgebung vernetzt sowie mit der Entwicklung eines zentral gelegenen Wohngebiets als Nachnutzungen des Klinikstandortes soll den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020 nachgekommen werden.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Geltungsbereich i. W. als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Krankenhaus“ dargestellt.

Im Entwurf des derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans 2020 ist der heute vom Krankenhaus genutzte Teilbereich als „Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung: Universität, Hochschule, Fachhochschule“ dargestellt, der östliche Teilbereich als „Gemischte Baufläche (M)“ und der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Mit den Festsetzungen von „Sondergebieten (SO): Hochschule bzw. hochschulnahe Dienstleistungen“, „Mischgebieten (MI)“ und „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ auf diesen Flächen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Raum und im Stadtgebiet / Historische Entwicklung**

#### **Lage im Raum**

Die Stadt Hildesheim ist Oberzentrum. Sie liegt mit ihren rund 103.000 Einwohnern im südöstlichen Niedersachsen und ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Ca. 12.400 Studenten und Studentinnen verteilen sich auf die Universität und die Fachhochschule.

Mit zwei Anschlüssen an die Bundesautobahn (BAB 7) und dem ICE- und S-Bahnanschluss ist die Stadt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Landeshauptstadt Hannover ist von Hildesheim aus in ca. 25 Autominuten erreichbar.

#### **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ befindet sich südlich der historischen Stadt (Neustadt), abgegrenzt durch ehemalige Befestigungsanlagen (Kehrwiederwall) bzw. die Nordgrenze „Renatastraße“ am Fuß dieses Walles. Im Osten bildet die Straße „Hohnsen“ die Grenze. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordgrenze der bereits bebauten Grundstücke an der „Kaiser-Wilhelm-Straße“ begrenzt. Die Straße „Weinberg“ stellt die südwestliche Begrenzung dar (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung). Dabei wurde der westliche Teilbereich im Gegensatz zum Wettbewerbsgebiet später aufgrund veränderter Voraussetzungen aus diesem Plangebiet herausgenommen und im Rahmen des Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“ in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren überplant, da diese Flächen nicht mehr als Teil des Hochschulcampus zur Verfügung stehen.

Die Innenstadt ist über den Weinberg / Lappenberg zu Fuß oder mit dem Rad und über die Straße „Hohnsen“ mit dem KFZ gut erreichbar. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Bushaltestellen am „Hohnsen“ gewährleistet.

Versorgungseinrichtungen befinden sich in der benachbarten Neustadt, dieses gilt auch für die Grundschulversorgung. Die Kindergarteneinrichtung am „Weinberg“ wird aufgegeben. Die Neuplanung einer Modell-Kinderkrippe für die HAWK war Bestandteil der Aufgabenstellung des Architektenwettbewerbs. Eine Modell-Kinderkrippe ist jedoch nicht mehr geplant.

In Hildesheim sind alle allgemeinbildenden Schulen sowie Sport- und Freizeitanlagen vorhanden. Ausreichende Kapazitäten für das südliche neue Wohngebiet sind gewährleistet.

Die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die in der Neustadt vorhandenen Läden, Postagentur, Banken sowie Gaststätten in fußläufiger Erreichbarkeit gesichert. Es befinden sich Einrichtungen für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf wie Läden, Supermärkte, Kaufhäuser etc. in der Innenstadt von Hildesheim.

#### **Historische Entwicklung**

Das gesamte mittelalterliche Stadtgebiet mit den Wallanlagen bildet die „Welterbe-Pufferzone“. Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Wall- und Mauerumwehung der mittelalterlichen Stadt südlich des „Godehardiklosters“. Die Flächen wurden ehemals von Benediktinermönchen landwirtschaftlich bewirtschaftet, und auch auf Grund der sonnenexponierten Hanglage für Weinanbau (daher die Straßenbezeichnung „Weinberg“) genutzt. Im Zuge der Säkularisation des Grundbesitzes der Klöster konnte die Familie Dyes Teilflächen erwerben und errichtete 1881 die heute noch nach ihnen benannte Stadtvilla (Weinberg 64). Dazu gehörte ein Gelände, das der Eigentümer im Stil englischer Parks anlegte. Nach einer umfassenden Sanierung wurde dieser Park 1928 für die Öffentlichkeit freigegeben (Ernst-Ehrlicher-Park).

Es entstanden im Weiteren ein recht heterogenes Gebäudeensemble im Stil des Historismus und in der Tradition großbürgerlicher Villen in Stadtrandlage mit Anspruch darauf, Kunstverständnis und Repräsentationswillen ihrer Besitzer wiederzugeben. Diese Entwicklung wurde mit der Entscheidung durchbrochen, auf der Fläche des heutigen Plangebiets, das städtische Krankenhaus zu errichten. 1890 begann der Bau in der Form von Pavillons, den damaligen Hygienevorstellungen entsprechend. Heute sind nur noch Rudimente erkennbar, da zwischenzeitlich durch Abbruch, Neubau und Anbauten eine komplexe Krankenhausanlage geschaffen wurde.

Nach dem Verkauf des Krankenhauses an einen privaten Träger (Rhön-Klinikum AG) fiel die Entscheidung, das Gelände gänzlich neu zu bebauen. Mit dem Freiwerden von Kasernenanlagen im Osten der Stadt wurde diese Entscheidung revidiert und der Entschluss gefasst, den Standort zu verlagern.

Ab 2011 steht damit das Krankenhausgelände einer neuen Nutzung offen. Angesichts der ungünstigen Unterbringung der HAWK mit ihrer Streulage im Stadtgebiet sollen nun die Bedingungen und Möglichkeiten für eine Konzentration der Fachhochschule auf diesem Gelände im Nahbereich des weiterhin verbleibenden Teilstandortes „Hohnsen/Goschentor“ planungsrechtlich vorbereitet werden.

## **2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha.

Den Grunderwerb der für eine Nutzung als „Sondergebiete (SO)“ und als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ vorgesehenen Flächen sowie die Flächen der neuen Planstraße hat der Investor vertraglich gesichert.

Der Investor wird die Flächen nach Abschluss des Planverfahrens erwerben und diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickeln.

Die Straßenverkehrsfläche der „Renatastraße“ steht im Eigentum der Stadt Hildesheim; Teile dieser Straße wird der Investor ebenfalls erwerben.

Die neue Planstraße im südlichen Plangebiet wird der Stadt Hildesheim vom Investor nach Herstellung gemäß eines noch zwischen Stadt und Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrags kostenfrei übertragen.

Die übrigen Flächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG / gbg Immobilien GmbH und können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut bzw. genutzt werden.

## **2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Emissionen**

### **Geländeverhältnisse**

Das Geländere relief im Geltungsbereich des Bebauungsplans steigt zur Mitte hin an. Die Höhenlage beträgt in den Randbereichen des Plangebiets ca. 92 m über NN und im Zentralen Bereich ca. 93,5 m über NN.

### **Bodenbeschaffenheit**

Nach der geologischen Wanderkarte des Landkreises Hannover M. 1:100.000 des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung, 1979, stehen im Plangebiet überwiegend quartäre Ablage-

rungen an. Es handelt sich dabei um Lößlehm, Löß (z.T. umgelagert, z.B. Lößfließerde und Schwemmlöß), der als Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig, z.T. kalkig beschrieben wird.

### **Bodendenkmale**

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Im gesamten Plangebiet ist deshalb mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Der Bebauungsplan umfasst drei Teilbereiche (A, B und C), die seitens der archäologischen Denkmalpflege unterschiedlich gewertet werden:

#### **Teilfläche A: Hochschulcampus/Hochschulnahe Dienstleistungen**

Diese Teilfläche ist bereits größtenteils überbaut und versiegelt. Hier ist es wenig wahrscheinlich, dass sich noch archäologische Funde oder Befunde erhalten haben. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG) gelten.

#### **Teilflächen B und C: Wohngebiet / Mischgebiet**

Diese Teilflächen sind in vergleichsweise geringem Ausmaß überbaut und werden größtenteils durch Grünflächen charakterisiert. Ein Abgleich historischer Stadtkarten zeigt, dass auch vor 1945 das Gelände nicht großflächig bebaut gewesen ist. Im Verlauf der zukünftig geplanten Baumaßnahmen ist deshalb mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen. Erdarbeiten in dieser Teilfläche bedürfen gemäß § 10 (1) NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den voraussichtlichen Beginn der Erdarbeiten – insbesondere den der Erschließungsarbeiten – mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Überdies müssen die anzeigepflichtigen Erdarbeiten mittels eines Hydraulikbaggers mit zahnlösem Grabenlöffel erfolgen.

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (siehe Hinweise Nr. 4 auf dem Bebauungsplan) aufgenommen:

Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Die Anzeige ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich zu richten an: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie – Regionalteam Hannover, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover mit Durchschrift an die Stadt Hildesheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Markt 3, 31134 Hildesheim.

Weiterhin weist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim darauf hin, dass die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden können.

### **Altlasten**

Die gesamte Fläche des Krankenhauses am „Weinberg“ wird aufgrund der ausgeübten branchenüblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als „eingeschränkt altlastenrelevant“ geführt. Bodenverunreinigungen sind bislang nicht bekannt. Die gesamte Ausdehnung der betroffenen Fläche kann dem Altlastenkataster der Stadt Hildesheim entnommen werden.

Beim Abbruch der vorhandenen Gebäude ist aufgrund des Alters der Gebäude ggf. mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Bei Erdbauarbeiten im Bereich vorhandener Straßen bzw. Parkplätze ist ggf. mit PAK- und asbestbelastetem Asphalt zu rechnen.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen (siehe Hinweise Nr. 5 auf dem Bebauungsplan).

Weiterhin wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

## Emissionen

Östlich des Plangebiets befindet sich die Straße „Hohnsen“, die durch ihr Verkehrsaufkommen das Plangebiet belastet.

Weiterhin sind durch die vorgesehenen Nutzungen innerhalb der Flächen für die Hochschule, mit entsprechenden Emissionen z.B. durch Zu – und Abfahrtsverkehr zu den Stellplatzanlagen zu rechnen. Deshalb wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung mit Verkehrszählung „Verkehrserzeugung HAWK Umnutzung Klinik am Weinberg in Hildesheim“ vom Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH – Hannover, 06. Mai 2010 erstellt.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) betrug 2006 an der Straße „Hohnsen“ in Höhe des Plangebiets 15.380 Kfz (Daten aus der Verkehrserhebung der Stadt Hildesheim vom 16.05.2006). Unter Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet wurde eine Prognose erstellt. Nach Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Kraftfahrzeugverkehr ergibt sich für die Straße „Hohnsen“ eine Belastung von 852 Kfz/h und für die „Renatastraße“ eine Belastung von 105 Kfz/h im Ziel- und Quellverkehr.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Zusammenfassend liegen keine verkehrlichen Bedenken gegen die Erschließung des Plangebiets mit den geplanten Nutzungen vor. Die zukünftigen Verkehre können vom übergeordneten Straßennetz gut aufgenommen bzw. abgewickelt werden.“*

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine „Schalltechnische Untersuchung zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG – Hannover, 17. Dezember 2009 erstellt, um zu ermitteln, ob bzw. in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Die Schalltechnische Untersuchung, in der die schalltechnischen Auswirkungen der Planung sowie die auf das Gebiet einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt wurden, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass:

- *im Bereich der „Renatastraße“ und der Straße „Am Weinberg“ sich die Geräuschemissionen und –immissionen durch die Planung nicht erhöhen, sondern wesentlich verbessern.*
- *im östlichen Bereich die Orientierungswerte (Verkehrslärm) für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch den vorhandenen öffentlichen Verkehr auf der Straße „Hohnsen“ überschritten werden. Wir empfehlen den Bereich, in dem nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, als „Von Verkehrslärm vorbelastet“ zu kennzeichnen und den Schutz der Nachtruhe durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zuluftelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume / Kinderzimmer zu gewährleisten.*
- *die Nutzung der Parkplatzbereiche keine Immissionskonflikte außerhalb des Plangebiets hervorruft. Die Bebauungsgrenze des geplanten Wohngebietes sollte so angelegt werden, dass ein Abstand von mindestens 30 m zu den westlichen Stellplätzen vorliegt.*
- *die bestehende gewerbliche Nutzung (Hotelbetrieb mit Biergarten) keine unzulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet verursacht.“*

## **2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist durch die bisherige Nutzung als Klinikum bereits bebaut bzw. versiegelt. Bei den unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich vorwiegend um Freiflächen, die bislang vom Klinikum als Parkanlage genutzt wurden. Hier befindet sich ein alter schützenswerter Baumbestand und ein kleiner Teich, der ein wertvolles Biotop darstellt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich die ehemaligen Wallanlagen der Stadt Hildesheim, die ebenfalls parkartig genutzt werden. Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Die Freiflächen dieser Gebäude werden hauptsächlich als Hausgärten genutzt.

Im Osten des Plangebiets verläuft die Straße „Hohnsen“, die das Plangebiet durch Verkehrslärm belastet.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft liefert der „Umweltbericht und grünordnerischer Fachbeitrag“, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung ist.

### **3. Wesentliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Das südliche Plangebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden für diese Bauflächen entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzungen, „Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2)“ gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Plangebiet sollen neben den Wohnhäusern auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, so dass „Allgemeine Wohngebiete“ und nicht „Reine Wohngebiete“ festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 2 (nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen).

Das neue Wohngebiet sowie die bereits vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen sollen von Störungen freigehalten werden, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen können.

##### **Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete (MI)**

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Im östlichen Plangebiet und in den nördlich angrenzenden Bereichen befinden sich derzeit gemischte Nutzungen. Diese für den Bereich ortstypische Nutzungsstruktur (Nutzungsmischung) soll auch langfristig in diesem Bereich erhalten bleiben und entsprechend für hochschulnahe Nutzungen gesichert werden, so dass für diese Bereiche „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Die in Rede stehenden Flächen liegen im Eingangs- bzw. Übergangsbereich zwischen dem derzeitigen Hochschulstandort und dem geplanten Hochschulcampus, so dass hier die Ansiedelung bzw. der Erhalt von gemischten Nutzungen, von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht bzw. gesichert und eine Verbindung zwischen den HAWK-Standorten geschaffen werden soll. Um die angrenzende Wohnnutzung durch die geplanten gemischten Nutzungen nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen, werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten), gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen), um z.B. Spielhallen, Discotheken etc. auszuschließen. Städtebauliche Negativwirkungen wie „Trading-down - Effekte“, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, insbesondere durch Vergnügungsstätten mit oftmals aufdringlich aggressiver Werbung und zugeklebten Fenstern stellen hier ein fremdes Element dar und stören den Charakter des Plangebiets nachhaltig.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der Stadtentwicklungsziele wird deshalb in diesem Bereich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

##### **Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete (SO)**

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Für die geplante Hochschulerweiterung und den Hochschulcampus werden im Plangebiet „Sondergebiete (SO)“ gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.



Die „Sondergebiete (SO1 und SO2): Hochschule“ dienen vorwiegend der Ausbildung und Forschung sowie der Unterbringung der unmittelbar mit dem Hochschulbetrieb verbundenen Nutzungen. Zulässig sind: Institutsgebäude und Hörsäle sowie Mensa, Werkstätten, Cafeteria, Läden mit maximal 100 qm Verkaufsfläche, Kioske und sonstige überwiegend der Versorgung des Hochschulgebiets dienende Anlagen und Betriebe.

Das „Sondergebiet (SO3): Hochschulnahe Dienstleistungen“ dient vorwiegend der Unterbringung hochschulnaher Dienstleistungsbetriebe. Zulässig sind neben den im (SO1) und (SO2) zulässigen Nutzungen: Büros und Verwaltungen, die mit dem Hochschulbetrieb verbunden sind, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Studenten und sonstige überwiegend der Versorgung der Hochschule dienende Anlagen und Betriebe. Somit dient das SO3 der Attraktivierung, Belebung und Stärkung des HAWK-Campus.

### **3.2 Schallschutzmaßnahmen**

#### **Verkehrslärm**

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Die vorhandenen und geplanten Gebäude direkt an der Straße „Hohnsen“ sind stärker durch Verkehrslärm belastet als die weiter im Westen vorhandene bzw. geplante Bebauung (vgl. Schalltechnische Untersuchung).

Aufgrund der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung“ wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 i.V.m. Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen:

(LPB) IV (maßgeb. Außenlärmpegel 66–70 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 40 dB,  
(LPB) III (maßgeb. Außenlärmpegel 61–65 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 35 dB,  
(LPB) II (maßgeb. Außenlärmpegel 56–60 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 30 dB,  
sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abs. 5 (Nds. Mbl. Nr. 8/1991, S. 259) erfüllen.

Im „Mischgebiet (MI 2)“ sind deshalb in einem Abstand von bis zu 60 Metern zum „Hohnsen“ bei schutzwürdigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich (II bis IV) der DIN 4109 vorzusehen.

Die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile, die auf der dem „Hohnsen“ abgewandten Seite liegen, können ohne gesonderten Nachweis um einen Lärmpegelbereich reduziert werden.

Für Wohnräume und vergleichbar genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumlüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, beim Telefonieren, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Straße „Hohnsen“ zugewandten Gebäudeseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Schalltechnisch äquivalente Lösungen sind nach entsprechendem fachtechnischen Nachweis ebenfalls zulässig.

Stellplatzanlagen in den „Sondergebieten (SO)“, mit mehr als zwei zusammenhängenden Einstellplätzen, sind nur mit einem Mindestabstand von 30 m zur Baugrenze der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ zulässig (vgl. Schalltechnische Untersuchung).

Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, können Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz/Abstand z.B. aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Hindernisse nicht erforderlich ist. Dies ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur, im Einzelfall eine

Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper auf der straßenabgewandten Hausseite, von den Festsetzungen des Bebauungsplans begründet abzuweichen.

### **Gewerbelärm**

Als einzige auf das Baugebiet einwirkende gewerbliche Geräuschquelle ist der Betrieb des Hotels mit Biergartennutzung nordöstlich des Plangebiets anzusehen. Eine Konzession für den Biergarten liegt nur für den Tagesbetrieb (6.00–22.00Uhr) vor. Die Fläche kann max. 150 Gäste fassen.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ kommt für den Gewerbelärm zu folgendem Ergebnis:

*„Um einen Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) im angrenzenden Mischgebiet des Planes einzuhalten, ist ein Abstand der geplanten/vorhandenen Bebauung von mindestens 17 m zum Biergarten erforderlich. Dieser Abstand liegt zwischen Biergarten und Plangebiet vor. Weiterhin sind zur Nachtzeit vereinzelte Pkw-Fahrten vom Parkplatz des Hotels zu beachten. Auch hier ist festzustellen, dass die angegebenen erforderlichen Abstände von  $s \geq 17$  m zum Bebauungsplangebiet vorliegen.“*

## **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, der angrenzenden Bebauung an der Straße „Hohnsen“ und der „Kaiser-Friedrich-Straße“ sowie an dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf/Bebauungsentwurf.

Eine städtebauliche Einheit mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) im (WA1) bzw. der zwingenden Zahl der Vollgeschosse (II) im (WA2) und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in allen „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ erreicht.

Für das Mischgebiet (MI2) südlich angrenzend vorhandener bzw. gegenüberliegender III-geschossiger Bebauung wird die höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ebenfalls mit (III) und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um entsprechend der angrenzenden städtebaulichen Struktur eine angemessene Bebauung zu ermöglichen. Für das Mischgebiet (MI1) wird die höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit (IV) und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um eine dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf entsprechende Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen sowie baulich einen angemessenen Übergang zum neuen Campus schaffen zu können.

Innerhalb der Sondergebiete (SO1 und SO2), in welchen der geplante Hochschulcampus entstehen soll, ist aufgrund der vorherigen Nutzung als Klinikum eine hohe Versiegelung bzw. eine Geschossigkeit von bis zu VII Vollgeschossen vorhanden. Deshalb wird für diese Flächen die höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit (IV) und für den Hochschulturm (VII) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 26 m im Hinblick auf die umgebenden Welterbestätten (vgl. Punkt 3.9 Örtliche Bauvorschrift) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Höhe im Einzelfall um bis zu maximal 2 Meter durch beispielsweise Dachaufbauten für Aufzugumfahrten sind, sofern der Flächenanteil der Grundfläche deutlich untergeordnet ist, nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der GRZ hinaus ist die konkrete Höhe und Gestaltung der geplanten Bauwerke im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim abzustimmen.

Im Sondergebiet (SO3), in dem hochschulnahe Dienstleistungen vorgesehen sind, wird aufgrund der angrenzenden Wallanlagen eine geringere Versiegelung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und maximal 4 Vollgeschossen (IV) festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Alle Festsetzungen - auch bezüglich der Geschossflächenzahlen (GFZ) - orientieren sich im übrigen an dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf. Mit diesen Festsetzungen wird der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Baugebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen und die Entstehung eines einheitlichen Gesamtbildes gewährleistet.

### **3.4 Bauweise, Baugrenzen, Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

#### **Bauweise**

(§ 1 (2) und § 6 der textlichen Festsetzungen)

Für die neue Bebauung in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2)“ wird die „offene Bauweise“ festgesetzt, die entsprechend der Zielvorstellungen der Stadt Hildesheim die Zulässigkeit auf „Einzel- und Doppelhäuser“ beschränkt, da südlich des Plangebiets diese Bauweise vorherrscht. Hier befinden sich einige Wohnhäuser die unter Denkmalschutz stehen. Nicht nur um Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu vermeiden, sondern auch um eine Beeinträchtigung der bestehenden Denkmäler unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend zu verhindern wurden Entfernung sowie Maß der baulichen Nutzung derart festgesetzt.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA2)“ wird die Gebäudelänge je Wohngebäude auf max. 20 m begrenzt, da diese Flächen bislang nicht bebaut sind und hier keine Gebäude entstehen sollen, die sich nicht in die südlich angrenzende städtebauliche Struktur einfügen. Hierbei zählt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude, da sonst bei 2 Doppelhaushälften eventuell insgesamt 40 Meter lange Gebäude entstehen könnten. An dieser Stelle sind derartige Kubaturen auch im Hinblick auf die südlich angrenzenden teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude aufgrund der Beeinträchtigung, die sie darstellen würden auszuschließen.

Für die bereits bebauten Bereiche der „Mischgebiete (MI1 und MI2)“ sowie der „Sondergebiete (SO2 und SO3)“ wird entsprechend der vorhandenen bzw. der geplanten Bebauung ebenfalls die „offene Bauweise“ festgesetzt. Für diese Baugebiete wird durch die „offene Bauweise“ eine flexible Bebauung entsprechend der angestrebten Nutzung gewährleistet.

Für das „Sondergebiet (SO1)“ wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um die angestrebte Hochschulbebauung entsprechend dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf zu ermöglichen. Hier soll der überwiegende Teil der Gebäude für die Hochschulnutzung errichtet bzw. umgenutzt werden, sodass für die angestrebte Realisierung entsprechende Gebäudelängen von über 50 m erforderlich werden können. Die „abweichende Bauweise“ entspricht der „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keiner Beschränkung unterliegt.

#### **Baugrenzen**

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt ebenfalls dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breite Flächen für eine Begrünung freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird.

Um einen ausreichend großen Abstand des neuen Wohngebietes zur vorhandenen Wohnbebauung an der „Kaiser-Friedrich-Straße“ sicherzustellen wird hier die hintere Baugrenze mit einem Abstand von 9 m zu den Grundstücken der Bestandswohnbebauung festgesetzt. Damit wird gleichzeitig Rücksicht auf die südlich angrenzenden Anwohner genommen, deren Gärten an die südliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen zum „Hohnsen“ mit einem Abstand von 10 m wird sichergestellt, dass im Lärmpegelbereich (LPB) V keine neuen Gebäude entlang der Straße „Hohnsen“ entstehen können, da in diesem Bereich nur durch unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden könnten.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Garagen und Carports, die grundsätzlich in den Abstandsflächen zulässig sind, sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten ein Mindestabstand von mind. 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Diese Festsetzungen dienen sowohl der landschaftsgerechten Einbindung und städtebaulich hinreichenden Gestaltung des Baugebietes, als auch der Begrenzung der Überbauung und der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Sonnenkollektoren, da die überbaubaren Grundstücksflächen günstige Gebäudeausrichtungen für die Nutzung von Sonnenenergie zulassen.

### **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 1 (2) der textlichen Festsetzungen)

In dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA2)“ sollen Wohngebäude mit höchstens acht Wohnungen entstehen, da bei Grundstücksgrößen von ca. 700 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4 relativ großzügige Häuser realisiert werden können, und in diesen Gebäuden eine Vielzahl von Miet- und Eigentumswohnungen entstehen könnten, die durch die größere Anzahl zusätzlicher Haushalte das Verkehrsaufkommen erheblich erhöhen würden. Dies widerspräche den städtebaulichen Zielen der Stadt Hildesheim und dem Wettbewerbsentwurf, der eine stadtvillenartige Bebauung vorsieht. Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude auf max. 8 begrenzt. Dabei zählt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude.

## **3.5 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **Straßenverkehrsflächen**

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Die „Sondergebiete (SO)“ werden für den KFZ-Verkehr über die „Renatastraße“ an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Durchgangsverkehr über die „Renatastraße“ soll ausgeschlossen werden. Die „Renatastraße“ wird deshalb in ihrem derzeitigen Bestand bis zur ehemaligen Küche des Klinikums als „Straßenverkehrsfläche“ mit einem Wendehammer für dreiaxlige Müllfahrzeuge festgesetzt. Eine durchgängige Erschließung über die „Renatastraße“ für den Kfz-Verkehr ist nicht mehr geplant. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens durch die Hochschule (vgl. Verkehrsuntersuchung) sollen hiermit unzumutbare Verkehrsbelastungen der Straße „Am Weinberg“ und der „Kaiser-Friedrich-Straße“ ausgeschlossen werden.

Die südlich gelegenen neuen „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ werden über den „Weinberg“ bzw. die „Kaiser-Friedrich-Straße“ und die neue Planstraße erschlossen. Die neue Planstraße dient der inneren Erschließung der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“. Diese „Straßenverkehrsfläche“ wird in einer Breite von 7,50 m festgesetzt und soll neben der Fahrbahn (5,50 m) einen Parkstreifen mit Bäumen (2,00 m) beinhalten. Die neue Planstraße endet in einem Wendehammer, der für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegt ist (vgl. Verkehrsuntersuchung).

In Teilabschnitten können Abweichungen der Gesamtbreite der Verkehrsfläche, wenn sie zwingend aufgrund der Höhenverhältnisse bzw. -Planung (beispielsweise durch Ausbildung von Böschungen und Kurvenaufweitungen in Verbindung mit Radienfolgen) notwendig sind, erforderlich werden. Es wurde bislang keine Ausführungsplanung für die neue Planstraße erstellt. Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sind deshalb zu treffen. Die Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche „Straßenverkehrsfläche“ bildet die rechtliche Grundlage. Die zeichnerische Festsetzung der „Straßenverkehrsfläche“ basiert auf dem Konkretisierungsstand der Verkehrsplanung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung. Die Lage der Wohnstraße und die festgesetzte Verkehrsführung kann sich als Resultat einer noch ausstehenden Vermessung sowie im Zusammenhang mit der Ausbauplanung noch geringfügig verschieben. Die konkretisierte Konzeption d.h. die Ausbauplanung ist mit allen Beteiligten intensiv abzustimmen. Zudem kann aufgrund der Höhenlage an einzelnen Stellen eventuell eine breitere, als die festgesetzte Verkehrsfläche notwendig sein, da Böschungen oder Kurvenaufweitungen ausgebildet werden müssen, um die Höhe zu überwinden. Wenn dies zwingend notwendig ist, verbreitert sich die öffentliche Verkehrsfläche um das erforderliche Maß. Hierzu ist ebenfalls eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung erforderlich.

Im Rahmen der Ausbauplanung der neuen Planstraße ist bei der Straßenraumgestaltung je 4 öffentliche Parkplätze ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (vgl. Punkt 3.7).

Im Bebauungsplan werden die geplanten bzw. technisch erforderlichen vorhandenen Straßenflächen zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll langfristig Vorsorge getroffen werden, den zu erwartenden Verkehr, der durch das geplante neue Baugebiet entstehen wird, aufnehmen zu können.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenräume. Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 NBauO zu schaffen.

#### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der neuen Planstraße im südlichen Teil des Plangebiets wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die neue Planstraße soll ausschließlich der Erschließung der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ dienen und keine Anbindung für den Kfz-Verkehr zum „Sondergebiet (SO1)“ zulassen; lediglich fußläufige Verbindungen zum Hochschulcampus sollen ermöglicht werden. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung, dass das Hochschulgelände nicht über das Wohngebiet angefahren werden kann. Somit werden ruhige Wohnverhältnisse in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ sichergestellt. Nördlich des „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“, im „Sondergebiet (SO1)“ wurden u. A. aufgrund bestehender erhaltenswerter Grünstrukturen Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen (vgl. Punkt 3.7), die durch diese Festsetzung geschützt werden.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche mit öffentlicher Benutzung für Fußgänger und Radfahrer sowie Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsträger**

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung der „Sondergebiete (SO)“ an die Straße „Hohnsen“ vorgesehen. Dieser Anschluss dient den Studentinnen und Studenten dazu, fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ohne Umwege zur Hochschule zu gelangen (Prinzip der kurzen Wege). Im Plangebiet soll deshalb diese besonders wichtige Fuß- und Radwegeverbindung vom „Hohnsen“ zum Hochschulcampus planungsrechtlich gesichert werden. Der Fuß- und Radweg soll eine Breite von 8 m aufweisen und neben der Erreichbarkeit des geplanten HAWK-Campus auch eine städtebauliche Verbindung zwischen den bestehenden Gebäuden der HAWK am „Goschentor“ und dem neuen HAWK-Campus sicherstellen. Diese Verbindung soll durch eine im Norden angeordnete Baumreihe begleitet und hervorgehoben werden.

Weiterhin soll eine Verbindung zum südlich geplanten Wohngebiet über einen 3 m breiten Fuß- und Radweg erfolgen. Dieser stellt in Verbindung mit dem oben beschriebenen Wegeverlauf

eine direkte Anbindung an den Bereich „Hohnsen“/„Goschentor“ dar. Fußgänger und Radfahrer müssen somit keinen Umweg nehmen und die existierende Bushaltestelle am „Goschentor“ ist fußläufig auch von neuen Wohngebiet aus direkt erreichbar. Deshalb werden für die in Rede stehenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche mit öffentlicher Benutzung für Fußgänger und Radfahrer sowie Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsträger“ festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen der Allgemeinheit als Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer sowie den Versorgungsträgern als Leitungsrecht.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Unterschied zu einer gewidmeten Straßenverkehrsfläche, bei der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ kein Erschließungsanspruch für die anliegenden Grundstücke besteht.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Südöstlich des Plangebiets befinden sich Reihenhäuser und Garagenanlagen, die über ein Erschließungsrecht – welches grundbuchlich gesichert ist – an die Straße „Hohnsen“ angebunden sind. Dieses Erschließungsrecht wird langfristig planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin soll die Möglichkeit geschaffen werden, das „Mischgebiet (MI1)“ von der „Renatastraße“ aus zu erschließen. Dies ist notwendig, da sonst ein nicht erreichbares Grundstück entstehen würde, denn eine Erschließung (Kfz-Verkehre) der Mischgebietsbereiche vom „Hohnsen“ aus erscheint auf Grundlage der in der Vergangenheit vorgelegten gutachterlichen Stellungnahmen zur Verkehrsbelastung und –abwicklung nicht verträglich.

Daher werden von der Renatastraße nach Süden verlaufend Flächen zur Erschließung der angrenzenden Bereiche gemäß § 9 Abs. 21 BauGB als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt. Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht überbaut werden.

Im „Sondergebiet (SO3)“ soll die vorhandene Wegeverbindung im nordwestlichen Plangebiet im Bereich der „Renatastraße“ erhalten bleiben. Hier befinden sich auch Ver- und Versorgungsleitungen, sodass diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt werden. Die „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind mit Gehrechten bzw. Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

Zusätzlich sind in diesem Bereich die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Renatastraße“ langfristig zu sichern, da die in Rede stehende Fläche zukünftig nicht mehr als öffentliche Erschließungsstraße im Eigentum der Stadt Hildesheim stehen wird, sondern als „Sondergebiet (SO3)“ den angestrebten hochschulnahen Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden soll. Deshalb werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt. Die „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

Die Sicherung vorhandener und geplanter Wegeverbindungen dient der Stärkung des nicht motorisierten Individualverkehrs.

### **3.6 Versorgungsleitungen**

#### **Freileitungen** (§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 10 der textlichen Festsetzungen sind zur Vermeidung erhebli-

cher Beeinträchtigungen des Ortsbildes Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, um das Plangebiet von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten.

Die notwendigen Versorgungsleitungen im Plangebiet werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

### **3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Grünordnerischer Fachbeitrag**

(Hinweis Nr. 1)

Zu diesem Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit dem Umweltbericht ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Pflanzgebote werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

#### **Anpflanzen von Bäumen**

(§ 10 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 2)

Innerhalb der südlichen neuen Planstraße ist in der festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ je 4 öffentliche Parkplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 2 (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) in mind. 9 m<sup>2</sup> große Pflanzbeete (Baumscheiben) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin ist entlang der Südgrenze der „Sondergebiete: Hochschule“ und auf der Nordseite der (in Ost-West-Richtung verlaufenden) „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ jeweils eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Artenliste 2 (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen mind. 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Zur Gliederung von größeren Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze jeweils ein hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen mind. 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden und unverwechselbaren Gestaltung des Ortsbildes bei und dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Kleinklimas.

#### **Geschützte Bäume**

(Hinweis Nr. 3)

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) geschützt sind. Geschützt sind u. A. Laubbäume (außer Birken, Kastanien, Pappeln) sowie Schwarzkiefern und Lärchen mit einem Stammumfang ab 150 cm sowie Eiben, Rotdorn und Stechpalmen ab einem Stammumfang von 60 cm. Obstbäume in Haus- und Kleingärten sind nicht geschützt außer Walnussbäumen, Esskastanien u. Baumhasel. Es gelten die Verbote des § 3 der v.g. Satzung. Von den Verboten und Geboten dieser Satzung kann im Einzelfall auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn:

1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
  - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
  - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
2. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

Der Wurzelbereich der geschützten Bäume ist im Kronentraufbereich plus 1,5 m (das bedeutet auf einer Fläche von mind. 20 m<sup>2</sup>) unversiegelt zu belassen und vor Bodenverdichtung zu schützen.

### **Besonderer Artenschutz**

(Hinweis Nr. 4)

Müssen Höhlenbäume gefällt werden, so ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist (§ 44 BNatSchG. mit näheren Bestimmungen).

Die Beseitigung geschützter Lebensstätten bedarf einer artenschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde (§ 67 BNatSchG).

## **3.8 Flächenübersicht**

### **Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:**

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 73.886 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon:		
• Straßenverkehrsflächen: „Renatastraße“ (Bestand)	ca. 2.833 m <sup>2</sup>	
• Straßenverkehrsflächen: Planstraße	ca. 2.627 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen insgesamt</b>	<b>ca. 5.460 m<sup>2</sup></b>	<b>7,4 %</b>
• Bauland netto (WA1, II, GRZ 0,4)	ca. 13.046 m <sup>2</sup>	
• Bauland netto (WA2, II, GRZ 0,4)	ca. 10.894 m <sup>2</sup>	
• Bauland netto (MI1, IV, GRZ 0,6)	ca. 8.311 m <sup>2</sup>	
• Bauland netto (MI2, III, GRZ 0,6)	ca. 2.855 m <sup>2</sup>	
• Bauland netto (SO1, IV, GRZ 0,8)	ca. 18.756 m <sup>2</sup>	
• Bauland netto (SO2, VII GRZ 0,8)	ca. 1.802 m <sup>2</sup>	
• Bauland netto (SO3, IV, GRZ 0,6)	ca. 12.762 m <sup>2</sup>	
<b>Bauland netto insgesamt</b>	<b>ca. 68.426 m<sup>2</sup></b>	<b>92,6 %</b>

## **3.9 Örtliche Bauvorschrift**

Für den Bebauungsplan wird eine Örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die den Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebiets setzt.

Die Örtliche Bauvorschrift regelt auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit den §§ 91, 97 und 98 NBauO die wesentlichen Gestaltungselemente und -merkmale, die für die Gesamt- und Fernwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Sie soll bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen Weichbild im Siedlungsgefüge beiträgt.

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale, welche gemäß § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind (vgl. Punkt 4. Nachrichtliche Übernahme bzw. 4.1 Regelungen für den Denkmalschutz). Westlich an das Plangebiet angrenzend im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“, findet sich ein weiteres Einzeldenkmal. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich ebenfalls einige unter Denkmalschutz stehende (Wohn-)Gebäude und in der Umgebung des Plangebiets sind einige historisch bedeutsame Bauwerke - insbesondere die Welterbestätten Dom und St. Michaelis - vorhanden.

Aufgrund der Lage zu angrenzenden bereits bebauten Bereichen sowie zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung sowie im Hinblick auf die Vermeidung



einer Beeinträchtigung der Welterbestätten und Denkmale eine gestalterisch angemessene Einheit zu gewährleisten.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild gemindert.

## **§ 1 Gebäudehöhen**

- (1) Im (SO2) beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 26. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Dachfirsts oder der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche.
- (2) Im (WA) beträgt die zulässige Traufhöhe 7 m und die zulässige Gebäudehöhe höchstens 12 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Dachfirsts oder der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche.
- (3) Im (MI2) beträgt die zulässige Traufhöhe 9 m und die zulässige Gebäudehöhe höchstens 15 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Dachfirsts oder der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche.

## **§ 2 Geländeänderungen**

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.

## **§ 3 Einfriedungen**

Im (WA) sind sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.  
(§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)

## **§ 4 Antennen**

Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1 m unterhalb des Dachfirstes bzw. der obersten Attika. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils anzupassen, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern zulässig, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Drenpelhöhe, Dachmaterialien, Fassadengestaltung, Geländeänderungen, Einfriedungen und Antennen gemäß § 1 bis 4. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

## **4. Nachrichtliche Übernahme**

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB sind zu treffen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind. Neben den im Gesetzestext ausdrücklich erwähnten Denkmälern beziehen sich diese nachrichtlichen Wiedergaben insbesondere auf die nach fachplanungsrechtlichen Planfeststellungen oder sonstigen verbindlichen Ausweisungen getroffenen Regelungen.

### **4.1 Regelungen für den Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Aufgrund des § 9 Abs. 6 BauGB werden diese Einzeldenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um unbewegliche Kulturdenkmale, in Form von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

In den Jahren 1894 und 1895 entstand der Neubau des städtischen Krankenhauses als damals modernes Pavillon-Krankenhaus. Dabei handelt es sich um einen Gebäudekomplex mit ein- bis zweigeschossigen Pavillons, eingebettet in einer parkähnlichen Umgebung. Wissenschaftler und Ärzte waren noch Ende des 19. Jahrhunderts davon überzeugt, dass Krankheitserreger insbesondere über schlechte Luft von einem Patienten zum nächsten übertragen werden. Das ständige Durchlüften der Krankenzimmer sollte Epidemien bekämpfen. Da die Meinung vorherrschte, die Durchlüftung sei in oberen Etagen weniger effektiv als im Erdgeschoss, kamen hauptsächlich eingeschossige Gebäude zur Ausführung.

Errichtet wurde das städtische Krankenhaus in Hildesheim unter Stadtbaumeister Gustav Schwartz im Stil der so genannten „Hannoverschen Schule“ als Backsteinbauten mit neugotischen Zier- und Gliederungselementen.

Aus der Erbauerzeit haben sich noch einige Gebäude erhalten, von denen zwei als Einzeldenkmale ausgewiesen sind. Ein weiteres Gebäude mit dem Status eines Einzeldenkmals wurde 1908 als Privatpavillon errichtet.

Bei den denkmalgeschützten Bauten handelt es sich um:

#### **Ehemalige Werkstätten**

Im Nordwesten des Geländes liegt das ehemalige Werkstattgebäude. Das zweigeschossige Haus besitzt noch die ursprünglichen Treppen und Türen. Im Keller befindet sich ein Baustofflager, in dem originale Formsteine lagern. Sie sollten bei der anstehenden Sanierung der Bauten wieder verwendet werden, beispielsweise an der Nordfassade des Pathologiegebäudes. Heute sind in dem Gebäude die Krankenhausseelsorge und der Betriebsarzt untergebracht.

#### **Pathologie (ehemaliges Leichenhaus)**

Weiter östlich befindet sich das ehemalige Totenhaus, ein flacher eingeschossiger Backsteinbau, der bis heute der Pathologie dient. Das Gebäude hat sich fast unverändert erhalten, dazu zählen insbesondere die Binnengliederung der Fenster und die Türen samt Beschläge. Original ist auch der „Aufbahrungsraum“, der in seiner Ausgestaltung an eine Kapelle erinnert. Anzusprechen wären hier der Terrazzo-Fußboden, die Holzdecke mit Sprengwerk sowie Blendarkaden und Konsolen der Wände. Bei einer Umgestaltung ist darauf zu achten, ob sich unter dem heutigen weißen Anstrich noch originale Farbfassungen erhalten haben. Übernommen ist ebenfalls der bauzeitliche Handaufzug.

### **Privatpavillon von 1908**

Südlich des Verwaltungsgebäudes von 1895 (nachrichtlich übernommenes Einzeldenkmal im Bebauungsplan HM 314) befindet sich der zweigeschossige Privatpavillon, der für die Aufnahme von Privatpatienten bestimmt war. Er wurde erst 1908 in gleicher Formensprache zu den vorhandenen Gebäuden hinzugefügt. Die Veranda mit gusseisernen Säulen, Konsolen und Brüstungsgeländer wurde damals aus lufthygienischen Gründen errichtet. Aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes (Korrosion) mussten die Balkone 1998 abgebrochen werden und wurden nicht wieder hergestellt. Zur Ausführung kam eine neue freistehende Stahl-Eisenkonstruktion, die an die frühere Situation erinnert. Dieser Bau ist Zeugnis der früher im Krankenhaus üblichen Pavillonidee, hier in zweigeschossiger Ausführung. Anzustreben ist eine Wiederherstellung des ursprünglichen Balkonanlage.

Bei diesen drei genannten Bauten sind Veränderungen, wie Umbauten, Neubauten, abriss- oder Umgestaltungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich. Veränderungen sind also grundsätzlich nicht ausgeschlossen, sie sind jedoch denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die denkmalschutzrechtlichen Auflagen beziehen sich sowohl auf die Bausubstanz selbst als auch auf die Umgebung der Gebäude. Sie sind im Einzelfall zu erfragen.

Nachrichtlich übernommen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Baudenkmale, welche gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) dem Denkmalschutz unterliegen.

Im Plangebiet befinden sich weitere Bauten und Umfriedungen von 1894/95 ohne Denkmalausweisung. Diese freistehenden Bauten geben dennoch sehr gut den Charakter und die Atmosphäre des historischen Krankenhausareals wieder. Dazu zählen das Küchengebäude, das Kessel- bzw. Maschinenhaus mit Schornstein, die Desinfektionsanstalt, der eingeschossige Pavillon und die Umfriedung.

Im Plangebiet sind weitere historisch relevante Bauten und Anlagen ohne Denkmalausweisung zu finden. Dazu zählen das Isoliergebäude, der L-förmige Gebäudetrakt (Schwesternhaus) und die Parkanlage.

Für die denkmalgeschützten Gebäude kann eine lokalgeschichtliche und eine sozialgeschichtliche Bedeutung als Zeugnis eines spezifischen Krankenhausentwurfs des 19. Jahrhunderts festgestellt werden. Auch die nicht als Denkmal ausgewiesenen Bauten sind teilweise als denkmalwürdig einzustufen. Ihre Erhaltung ist möglichst anzustreben.

## **4.2 Regelungen für den Naturschutz**

### **Besonders geschützte Biotope**

Im südlichen Teil des Plangebiets liegt am Rand des Gehölzbestandes ein vor ca. 30 Jahren künstlich angelegtes Kleingewässer, das sich naturnah entwickelt hat. Der Verlandungsbereich besteht aus einem „Schlankseggenried“, in dem neben „Rohrkolben“ und „Großem Schwaden“ auch „Sumpf-Schwertlilien“ (besonders geschützt) vorkommen. Das Stillgewässer mit Verlandungsbereich ist gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt, sodass dieses nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen ist.

Sollte das gesetzlich geschützte Biotop nicht erhalten werden können, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Zur Kompensation ist eine Maßnahme erforderlich, die die verlorenen Funktionen und Werte wieder herstellt und bei Vorkommen gefährdeter Tierarten geeignet ist, ihren Lebensraum zu ersetzen. Es ist eine Flächengröße von mindestens 900 m<sup>2</sup> erforderlich.

## **5. Durchführung des Bebauungsplans**

### **5.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung**

Die bauliche Entwicklung in den „Sondergebieten (SO)“ und den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ wird im Rahmen der Angebotsplanung vom Investor umgesetzt.

Die bauliche Entwicklung in den „Mischgebieten (MI)“ (und im östlichsten) Teilbereich des Wohngebietes (WA I) wird von der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG / gbg Immobilien GmbH abgewickelt.

Durch die Planung und Realisierung der Ansiedlungsmaßnahme der Hochschule und der Wohngebäude sollen der Stadt Hildesheim keine Kosten entstehen. Die heute im Besitz der Stadt Hildesheim befindlichen Flächen - ausgenommen öffentlicher Verkehrsflächen, die solche bleiben - können vermarktet werden.

Die erforderlichen Mittel für die folgenden Kostenfaktoren werden vom Investor getragen.

- Planungskosten
- Grunderwerbskosten
- Erschließungskosten (inklusive Wohnstraße)
- Herstellungs- und Unterhaltungskosten für Fuß- und Radwege zum Campus
- Herstellungskosten für notwendige „Umbauten“ umgebender Verkehrsflächen ausgelöst durch das vorliegende Projekt

Hierzu wird die Stadt Hildesheim mit dem Investor einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen.

### **5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der vor genannte Investor wird die für die Realisierung des Hochschulcampus und der Wohngebiete notwendigen Flächen während der Aufstellung des Bebauungsplans erwerben.

Die Flächen der neuen südlichen Planstraße werden der Stadt Hildesheim nach Endausbau kostenfrei übertragen.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über die vorhandenen Straßen sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt durch die neue Planstraße im südlichen Plangebiet sowie Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Individualverkehr, die über Gehrechte und Fahrrechte für Fahrradfahrer gesichert werden und vom Investor herzustellen sind. Die vorhandenen Straßen und die neue Planstraße sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz und S-Bahnhof Hildesheim Ost sichergestellt.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung der noch unbebauten Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Vorhandene Leitungen, die auch zukünftig für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlich sind, werden über entsprechende Leitungsrechte gesichert (vgl. Punkt 3.5).

In der südlichen neuen Erschließungsstraße sind im Zusammenhang mit dem Ausbau neue Leitungen für das in diesem Bereich entstehende Wohngebiet zu verlegen.

Abhängig von den geplanten Grundstücksteilungen sowie dem Entwässerungskonzept wird es eventuell zur Erschließung der nördlichen Bereiche für hochschulnahe Dienstleistungen notwendig zusätzliche neue Leitungen im Bereich der Renatastraße zu verlegen.

#### **Kommunikationsnetz**

Das nördliche Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im südlichen Plangebiet sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover, Telefon (0511) 308-7521 oder einem entsprechenden anderen Kommunikationsanbieter, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **Stromversorgung**

Träger der Stromversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI).

#### **Gasversorgung**

Wer Träger der künftigen Gasversorgung im Wohngebiet sein wird und ob es eine Gasversorgung geben wird, ist bislang noch nicht geklärt und abhängig von der Anzahl der Abnehmer. Träger der jetzigen Gasversorgung für das noch bestehende Klinikum ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI).

#### **Trinkwasserversorgung**

Träger der Trinkwasserversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI).

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Es wird davon ausgegangen, dass die ausreichende Löschwasserversorgung

von 96m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt wird. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser nicht der erforderlichen Menge entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnliche Entnahmestellen anzulegen.

Auf dem Gelände des Klinikums erfolgt zur Zeit ein Objektschutz für Löschwasser durch den Betreiber. Dies wird zukünftig ebenso sein.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das nördliche Plangebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Hildesheim angeschlossen. Für den Anschluss des südlichen Plangebiets sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

### **Oberflächenentwässerung**

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) grundsätzlich der Eigentümer verpflichtet.

Das Plangebiet ist allerdings an den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Hildesheim angeschlossen. Es kann jedoch ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang des Regenwasserkanals gestellt werden, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern zu können. Das auf den Grundflächen auftreffende Niederschlagswasser sollte, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, im Gebiet verbleiben und dort, um den vorherrschenden Gebietswasserhaushalt möglichst nicht zu beeinträchtigen, zur natürlichen Versickerung gebracht werden. Dies würde neben der Kosteneinsparung auch der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Grundwasserhaushalts dienen.

Bei der Erstellung von Regenwasserrückhalte- und Versickerungsanlagen ist durch entsprechende Maßnahmen (Versickerung durch die belebte Bodenzone) zu gewährleisten, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird. Schachtversickerungsanlagen sind unzulässig. Auch ist zu beachten, dass sich die Versickerungseigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, ist daher für einen Schutz der für die Versickerung vorgesehenen Bereiche im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls ist der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen aufzulockern. Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich. Versickerungsmulden sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen, sind verpflichtet, ihre Entsorgungsbehälter (z.B. Abfallbehälter, DSD Säcke etc.) und Entsorgungsgüter (z.B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen.

## **6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)**

Nach der Neufassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 a neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit

grünordnerischem Fachbeitrag vom Büro Stadtlandschaft, Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL) - Hannover erstellt, der als Teil II dieser Begründung beigelegt ist.

Dieser Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Mit dem Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ werden Flächen für die Entwicklung eines Hochschulgeländes, für hochschulnahe Nutzungen sowie für die Wohnbauentwicklung festgesetzt. Das 7,4 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs südlich der ehemaligen Wallanlagen. Aufgrund der Lage und Ausprägung haben große Teile des Plangebiets eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Von Bedeutung ist der südliche parkartige Teil des Geländes sowie der Großbaumbestand. Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind durch Einhaltung der schalltechnischen Normen nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für die Erholung sind auch keine entsprechenden erheblichen Auswirkungen durch Entwicklung der neuen Nutzungen zu erwarten. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung stellt die Beseitigung von Gehölzbeständen und von Pionierwald eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Allerdings sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich. Streng geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Beseitigung von 7 geschützten Bäumen wird durch umfangreiche Neupflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop bleibt erhalten. Sollte dennoch eine Überplanung erfolgen, sind im Rahmen eines gesonderten Antragsverfahrens Maßnahmen vorzusehen, die eine Kompensation bewirken. Durch die Planung können künftig 60 % bzw. 80 % der Flächen versiegelt werden. Dies stellt gegenüber dem Bestand von 51 % versiegelter Fläche gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar. Hier sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da nach dem gültigen Baurecht wesentlich größere Anteile als in den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehen bereits versiegelt werden könnten. Für das Ortsbild stellt das Plangebiet auf ca. 60 % der Fläche einen Siedlungsbereich ohne regionaltypische Bauformen von geringer Bedeutung dar. Der parkartige Teil des Plangebiets und der Pionierwald haben eine mittlere Bedeutung. Durch Erhalt und Neupflanzung von Baumbeständen wird eine ortbildgerechte Neugestaltung erzielt. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, da die vorhandenen Baudenkmale erhalten werden. Mit der innerörtlichen Verdichtung wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen, da Transportwege vermieden werden und auf die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes verzichtet wird.*

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

## **6.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im Bauleitplanverfahren umzusetzen. Mit einer Bauleitplanung sind im Allgemeinen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die durch Vermeidungsmaßnahmen zu mindern und ggf. auszugleichen sind. Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzung von Bäumen,
- Erhaltung geschützter Bäume im Plangebiet gemäß Satzung der Stadt Hildesheim,
- Nachrichtliche Übernahme des besonders geschützten Biotopes,
- Örtliche Bauvorschrift.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da der Anteil versiegelter Fläche das bislang bereits zulässige Maß nicht überschreitet, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Durch den Bebauungsplan werden die geplanten Nutzungsänderungen der Flächen - „Sondergebiete (SO)“, „Mischgebiete (MI)“ und „Allgemeine Wohngebiete (WA)“- im Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Die Planung wurde im Vorfeld mit den beteiligten Eigentümern abgestimmt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete werden durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr des neuen Baugebietes keinen unzumutbaren zusätzlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die neu entstehenden Verkehre das für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ typische Maß überschreiten werden (vgl. Schalltechnische Untersuchung).

Zusätzlich wird zu der südlich des Plangebiets gelegenen Bestandswohnbauung durch die Festsetzung von Baugrenzen für die neuen Wohngebäude ein angemessener Mindestabstand (9 m) eingehalten. Beeinträchtigungen der Bestandsbauung durch die neue Wohnbauung, die über die eines „Allgemeinen Wohngebietes“ hinausgehen, sind nicht zu befürchten.

Die geplante neue Wohnbauung wird zu Einschränkungen – der derzeitigen freien Aussicht der Anlieger südlich des Plangebiets in den Park des Klinikums – führen. Bezüglich der Erhaltung einer freien Aussicht besteht jedoch kein rechtlicher Schutzanspruch.

Die bislang vorhandenen, mit der Klinikum verbundenen, Immissionen (z.B. Lärm des Hub-schrauberlandeplatzes, Zufahrtsverkehr zum Klinikum etc.) werden durch die Einstellung des Klinikumbetriebs und des Rettungsnotdienstes aufgehoben.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Im Vordergrund der Planung steht, den Erweiterungsabsichten der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Künste (HAWK) in Form eines neuen Hochschulcampus bei gleichzeitiger Umnutzung der in Zukunft nicht mehr benötigten Flächen des Klinikums in Hildesheim, Rechnung zu tragen. Gleichzeitig können langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für die Hochschule geschaffen werden.

In Hildesheim besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Wohnnutzungen in zentraler Lage, die durch den Bebauungsplan gedeckt werden soll.

Die Grundversorgung und die Versorgung für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf der Bewohner des neuen Wohngebietes wird in Hildesheim sichergestellt.

Ausreichende Kapazitäten an Schul- und Kindergartenplätzen für die neue Wohnbauung sind in Hildesheim vorhanden. Für Freizeit und Erholung stehen den Bewohnern des Plangebiets die öffentlichen Grünflächen und die am Ort vorhandenen Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen und Vereine zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung des Hochschulgeländes und der „Mischgebiete (MI)“ wird über die Straße „Hohnsen“, die „Renatastraße“ und über die Festsetzungen von „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ sichergestellt.

Die neuen Wohnnutzungen werden über die Straße „Weinberg“, die „Kaiser-Wilhelm-Straße“ und die neue Planstraße im südlichen Plangebiet sowie über Fuß- und Radwegeverbindungen sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch das Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr und über die Bahn an den überörtlichen Personenverkehr angebunden.



Eine geordnete technische Erschließung wird durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

Für die Planung werden die Flächen des Klinikums einschließlich der dazugehörigen Parkanlage in Anspruch genommen. Dies ist notwendig, da derzeit keine anderen gleichermaßen geeigneten Flächen für die benötigte Hochschulerweiterung sowie kaum Standorte für zentral gelegene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Weil es den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020 entspricht und es sich um Flächen handelt, die sich durch ihre Lage im Raum und die verkehrliche sowie infrastrukturelle Anbindung für die vorgesehenen Nutzungen besonders eignen, werden die Belange der derzeitigen Freiflächennutzung, dem Belang der Hochschulerweiterung und des anhaltenden Bedarfs an zentral gelegenen Baugrundstücken nachgestellt.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete sind keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten, da die Erschließung für den KFZ-Verkehr der Hochschule über die „Renatastraße“ erfolgt und Durchgangsverkehr zur Straße „Weinberg“ durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Zusammenfassend liegen keine verkehrlichen Bedenken gegen die Erschließung des Plangebiets mit den geplanten Nutzungen vor. Die zukünftigen Verkehre können vom übergeordneten Straßennetz gut aufgenommen bzw. abgewickelt werden.“*

Die Zahl der Wohneinheiten in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA2)“ wurde auf 8 begrenzt, so dass sich der Zu- und Abfahrtsverkehr auf wenige Fahrten am Tag beschränkt bzw. das wohngebietstypische Maß an Verkehrsbewegungen nicht überschritten wird. Von den durch das neue Wohngebiet ausgelösten Verkehrsbewegungen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht großzügige Abstände zu der Bestandsbebauung an der „Kaiser-Wilhelm-Straße“ vor.

Bei der Abwägung zwischen der Vermeidung jeglicher möglicher zusätzlicher Störungen für die Anlieger der „Kaiser-Friedrich-Straße“ (Erhalt des status quo) und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung des Hochschulcampus und neuer zentral gelegener Wohnbaugrundstücke wird dem öffentlichen Belang der Vorrang eingeräumt.

Die derzeit vorhandenen, mit dem Klinikum verbundenen, Immissionen werden für die im Plangebiet vorhandenen und die angrenzenden Nutzungen durch die Einstellung des Klinikumbetriebes mit Hubschrauberlandeplatz des Rettungsdienstes auf den in Rede stehenden Flächen aufgehoben.

Das Plangebiet selbst wird durch die Lärmemission der Straße „Hohnsen“ durch Verkehrslärm belastet. Die Gebäude direkt am „Hohnsen“ sind stärker durch Verkehrslärm belastet, als die weiter im Westen gelegenen oder geplanten Gebäude, so dass entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung“ im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, in denen Vorhaben nur zulässig sind, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 erfüllen. Weiterhin ist für schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung (z.B. Schlafräume / Kinderzimmer) in einem Abstand von bis zu 60 m von der Flurstücksgrenze der Straße „Hohnsen“ zusätzlich sicherzustellen, dass auch bei Dauerlüftung ein Mittelungspegel innen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erreicht werden, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Die Errichtung von Stellplatzanlagen mit mehr als zwei zusammenhängenden Einstellplätzen in den „Sondergebieten (SO)“ ist nur in einem Mindestabstand von 30 m zur Baugrenze der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ zulässig.

Durch die v.g. Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan können für die vorhandene und geplante Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine landschaftsge-  
rechte Gestaltung des Plangebiets, mittels entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplans  
sowie durch die "Örtliche Bauvorschrift" Rechnung getragen. Die Belange des Umweltschutzes,  
des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung beachtet.

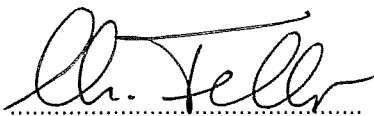
Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und  
untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

## Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	08.06.2009
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	09.07.2009 -14.08.2009
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	22.06.2009 -17.07.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	23.06.2010 - 28.07.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	22.06.2010 - 21.07.2010
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) Satz 4 BauGB)	23.07.2010 - 09.08.2010

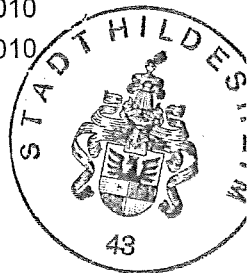
Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro Planungsgruppe Lärchenberg,  
Rühmkorffstraße 1 in 30163 Hannover.

Hannover, den 17.08.2010



(Feller)

Geändert aufgrund der Verfügung des Nds  
Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie,  
Gesundheit und Integration, Regierungs-  
vertretung Hannover, vom 11.11.2010, Az.  
502.4 RV-H 21102-254021-HM 304/39

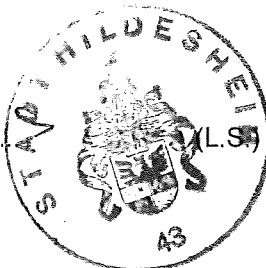


Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 30.08.2010 diese Begründung zum  
Bebauungsplan HM 304 und zur Örtlichen Bauvorschrift HM 304 „Am Weinberg“ beschlossen.

Hildesheim, den 31.08.2010



(Machens)  
Oberbürgermeister



## **Stadt Hildesheim, B-Plan HM 304 „Am Weinberg“**

### **Begründung, Teil II: Umweltbericht und grünordnerischer Fachbeitrag**

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	3
1.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	4
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1 Schutzgut Mensch.....	5
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	6
2.2.1 Biotopstruktur.....	6
2.2.2 Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten.....	12
2.2.3 Faunistische Bedeutung.....	13
2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	14
2.3 Schutzgut Boden.....	15
2.4 Schutzgut Wasser.....	15
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	16
2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild).....	16
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	19
2.8 Wechselwirkungen.....	19
2.9 Eingriffsbilanzierung.....	20
3. Entwicklungsprognose.....	22
3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	22
3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	22
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
6. Zusätzliche Angaben.....	24
6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	24
6.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	24
6.3 Zusammenfassung.....	25

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan soll die Umnutzung des Klinikums am Weinberg ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung der Fachhochschule und hochschulnaher Nutzungen im nördlichen Teil und die Entwicklung eines Wohngebietes im südlichen Teil. Grundlage für den Bebauungsplan ist der 1. Preis des Architektenwettbewerbes „Entwicklung eines Campus für die Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) in Hildesheim“.

Nach dem städtebaulichen Konzept soll die Renatastraße künftig nur noch der Erschließung der Hochschule dienen. Das neue Wohngebiet wird über eine neue Straße vom Weinberg aus erschlossen und erhält außerdem eine fußläufige Anbindung an die Straße Hohnsen. Das künftige Hochschulgelände soll durch eine Fuß-Radwegeverbindung an die bestehenden Hochschulnutzungen im Osten sowie die Grünräume im Westen angeschlossen werden.

Während des Verfahrens wurde eine Teilfläche des bisherigen Klinikgeländes im Westen ausgrenzt, für die ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt wird (HM 314).

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

*Tabelle 1 Flächengrößen B-Plangebiet*

Plangebiet, Sondergebiet / Gemischte Baufläche (GRZ 0,6)			44.486 m <sup>2</sup>
	Versiegelbar 80 %	35.589 m <sup>2</sup>	
	Grünflächen	8.897 m <sup>2</sup>	
Plangebiet, Wohnbaufläche (GRZ 0,4)			23.940 m <sup>3</sup>
	Versiegelbar 60 %	14.364 m <sup>2</sup>	
	Gartenflächen 40 %	9.576 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen			5.460 m <sup>2</sup>
	Bestand Renatastraße	2.833 m <sup>2</sup>	
	Versiegelung Wohnstraße	2.427 m <sup>2</sup>	
Summe versiegelbare Flächen		55.213 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebiet</b>			<b>73.886 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

### Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 19, 44 und 45 BNatSchG.

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

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

### Fachplanungen

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

Unmittelbar nördlich bzw. westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Hi-S5 „Wallanlagen“. Es handelt sich um die Parkanlagen Kehr wiederwall und Ernst-Ehrlicher Park. Der **Landschaftsplan** der Stadt Hildesheim (2000) strebt den Erhalt und die Verbesserung des Parks in seiner Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten mit lokaler Bedeutung und zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an. Das **Freiflächenentwicklungskonzept** der Stadt Hildesheim (2008) sieht in diesem Bereich das Sichtbarmachen der Einheit der Wallanlagen vor.

Gemäß Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 ist ein Teil des Baumbestandes geschützt (siehe näher in Kapitel 2.2).

## 1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Weinberg und Hohnsen. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Parkanlagen Kehrriederwall und Ernst-Ehrlicher-Park. Die Freiflächen des Klinikgeländes dienen in der Nähe der Gebäude als Erholungsflächen für die Arbeitskräfte und Patienten der Klinik. Die übrigen Flächen sind weitgehend ungenutzt und dienen vor allem als Abstandsgrün zu den im Süden und Osten angrenzenden Wohngebieten.

Durch die Verkehrsbelastung der Straße Hohnsen mit 13.840 Kfz/24 Std. werden Schallimmissionen in einem Streifen von 35 m verursacht, die zur Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) führen (siehe Schallgutachten TÜV Nord 2009). Die Belastung mit Luftschadstoffen liegt gemäß den Untersuchungen zum Luftreinhalteplan der Stadt Hildesheim weit unterhalb der Schwellenwerte. Entlang der Renatastraße wurden Belastungen von 3.050 Kfz/24 Std. ermittelt. Dies führt zu Lärmemissionen von 59 dB(A) (tags) bzw. 49 dB(A) (nachts), die für ein Mischgebiet noch innerhalb der zulässigen Werte liegen. An der Straße Weinberg ist die Verkehrsbelastung mit 2.500 Kfz/24 Std. geringer. Die ermittelten Immissionswerte liegen bei 57 dB (A) (tags) und 47 dB (A) (nachts).

Der im südlichen Teil des Klinikgeländes liegende Hubschrauber-Landeplatz führt zu starken Lärmbelastungen der südlich angrenzenden Wohngebiete.

#### **Auswirkungen:**

##### **a) Erholung**

Durch die Umwandlung des südlichen Teils des Klinikgeländes werden die parkartigen Freiflächen einer privaten Wohnnutzung zugeführt. Da die Flächen auch heute nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind, sind keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe attraktive Parkanlagen und die Innersteaue. Durch die Bebauung von Rasenflächen und den Verlust von Gehölzbeständen können allerdings Beeinträchtigungen der Wohnqualität der angrenzenden bzw. nahe gelegenen Wohngrundstücke verbunden sein. Hier sieht die einschlägige Rechtsprechung jedoch keinen Rechtsanspruch der betroffenen Grundeigentümer.

##### **b) Gesundheit**

Mit der Umnutzung des Klinikgeländes erfolgt eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Renatastraße von 3.050 Kfz/h auf 1.800 Kfz/h. Die Straße Weinberg wird vom bisherigen Durchgangsverkehr zum Klinikgelände entlastet. Das Schallgutachten geht von einer künftigen Belastung von 520 Kfz/h aus.

Durch die Vorbelastung entlang der Straße Hohnsen ist eine Schallpegelüberschreitung in eine Tiefe von 35 m entlang der Straße zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht hier entsprechende Schutzmaßnahmen für das Mischgebiet vor. Das neue Wohngebiet ist durch einen ausreichenden Abstand zur Straße Hohnsen davon nicht betroffen. Hier werden die einschlägigen Grenzwerte der verkehrlichen Emissionen unterschritten.

Unzulässige Geräuschimmissionen durch den Parkplatzverkehr auf dem Hochschulgelände sind gemäß Schallgutachten ebenfalls nicht zu erwarten, sofern ein Abstand von 30 zur Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten wird. Zur Baugrenze des Mischgebietes

ist ein Abstand von mind. 17 m erforderlich. Dies wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

Insgesamt wird im Plangebiet bis auf den Streifen entlang des Hohnsen eine Verminderung der Schallimmissionen erreicht. Eine weitere Entlastung ist durch die Aufgabe des Hub-schrauberlandeplatzes zu erwarten.

Im Bereich der neuen Wohnbebauung entstehen durch den Anliegerverkehr in geringem Umfang zusätzliche Lärmemissionen. Für die Wohnbebauung an der Kaiser-Friedrich-Straße werden die einschlägigen schalltechnischen Normen weit unterschritten.

Durch den Kfz-Verkehr des neuen Wohngebietes ist in diesem Bereich eine geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten, die aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebietes als unerheblich einzustufen ist. Die Vorgaben des Luftreinhalteplanes der Stadt Hildesheim werden eingehalten.

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

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zur Bewertung der Bestandssituation des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgte eine flächen-deckende Kartierung der Biotoptypen im Frühjahr/Sommer 2009 sowie eine Überprüfung von Hinweisen des ornithologischen Vereins Hildesheim (Maren Burgdorf) auf gefährdete Pflanzenarten. Außerdem wurde das Gelände durch einen Biologen begutachtet, um die Bedeutung als Lebensraum insbesondere für Vogelarten und Fledermäuse einzuschätzen (Dirk Herrmann, Büro abia, Neustadt a. Rbge.). Weiterhin wurden der Baumbestand hinsichtlich des Schutzstatus gemäß Satzung der Stadt Hildesheim überprüft.

### **2.2.1 Biotopstruktur**

Die Biotoptypen des Plangebietes sind in der Karte 1 dargestellt. Sie werden nachfolgend beschrieben und in einer tabellarischen Übersicht bewertet.

#### **Birken-Pionierwald WPS**

Auf einem seit längerer Zeit brach gefallenem Grundstück hat sich durch natürliche Sukzession ein Birken-Pionierwald mit Hängebirke, Ahorn und Weidenarten entwickelt. Es handelt sich um jüngere Bäume mit einem Stamm-Durchmesser unter 20 cm. Der Bestand ist sehr dicht und durch randliche Gebüsche bedingt kaum zugänglich. Zur südlich angrenzenden Fußwegeverbindung besteht eine Randanpflanzung aus Ahorn und diversen Ziersträuchern.

#### **Ruderalgebüsch BR, BRR, BRU**

Ein größeres Holundergebüsch befindet sich westlich der Pathologie (Gebäude Nr. 19). Ein ausgedehntes Brombeer-Gestrüpp hat sich östlich des Gebäudes Nr. 25 entwickelt. Die Gehölzbestände am Südrand des Plangebietes weisen nach starker Auslichtung teilweise einen starken Aufwuchs von Bergahorn, Holunder bzw. Esche auf.

#### **Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer SRZ mit Verlandungsbereich VER (§ 28a)**

Im südlichen Teil des Plangebiets liegt am Rand des Gehölzbestandes ein vor ca. 30 Jahren künstlich entstandenes Kleingewässer, das sich naturnah entwickelt hat. Der Verlandungsbereich besteht aus einem Schlankseggenried, in dem neben Rohrkolben und Großem Schwaden



auch Sumpf-Schwertlilien (besonders geschützt) vorkommen.

Das Stillgewässer mit Verlandungsbereich ist gemäß § 30 BNachG besonders geschützt.

### **Ruderalflur UR**

Entlang der Gebäude 13/26 hat sich eine Ruderalflur stickstoffreicher Standorte überwiegend aus Giersch und Löwenzahn entwickelt, daneben auch Nelkenwurz.

Kurzlebige Ruderalgesellschaften finden sich auf verschiedenen länger nicht gepflegten Zierbeeten, beispielsweise Zaunwinden-Gesellschaften oder Mäusegerstenfluren.

### **Artenreicher Scherrasen GRR**

Die Rasenflächen auf dem Klinikgelände sind durch die langjährige häufige Mahd mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung ausgehagert. So konnten sich artenreiche Scherrasen entwickeln. Neben Süßgräsern dominieren Arten mageren mesophilen Grünlandes wie Ferkelkraut, Mittlerer Wegerich, Spitzwegerich, Braunelle und Hopfenklee. Auf frischen Standorten kommen auch Gamander-Ehrenpreis, Gundermann, Kriechender Hahnenfuß, Kriechendes Fingerkraut und stellenweise Wiesenschaumkraut vor.

Nördlich der Pathologie (Haus Nr. 19) wird eine Rasenfläche nur extensiv gepflegt. Hier kommen neben Süßgräsern Kohldistel, Kriechender Hahnenfuß, Habichtskräuter, Ferkelkraut, Wiesenlabkraut, Kriechendes Fingerkraut vor, an den Rändern auch Knoblauchsrauke und Nelkenwurz. Außerdem finden sich mehrere Exemplare der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis hel-leborine*), die gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt ist. Es handelt sich jedoch nicht um eine in Niedersachsen gefährdete Art.

### **Artenarmer Scherrasen GRA**

Stärker betretene Rasenflächen sind artenärmer ausgeprägt, beispielsweise am Hubschrauber-Landeplatz und in der Nähe des Spielplatzes.

### **Ziergebüsch BZE/BZN**

Die Ziergebüsche bestehen überwiegend aus nicht einheimischen Sträuchern wie Schneebeere (teilweise bestandsbildend), Kranzspiere, Forsythie, Flieder, Pfeifenstrauch, Weigelia, Spierstrauch, Felsenbirne u.a. Durch Sukzession mischen sich teilweise auch Holunder, Hasel und Ahorn bei.

Im Randbereich eines größeren Gebüsches aus Chinesischem Wacholder südlich des Gebäudes Nr. 12 findet sich eine Besonderheit. Hier hat sich ein Bestand des Aufrechten Glaskrauts (*Parietaria officinalis*) erhalten. Es handelt sich um eine gefährdete Pflanzenart (Rote Liste Niedersachsen), die nährstoffreiche schattige Standorte besiedelt.

Die Hecke am Kindergarten besteht überwiegend aus heimischen Arten wie Weißdorn, Hartriegel und Haselnuss (rote Gartenform).

Heimische Arten sind auch bei der Hecke nördlich des Gebäudes Nr. 19 (Pathologie) vertreten, insbesondere Hartriegel, Hasel und Ahorn-Aufwuchs.

Auch am Südrand des Plangebietes überwiegen bei der begrenzenden Hecke auf einigen Abschnitten ebenfalls heimische Arten, vor allem Hasel, Holunder und Hartriegel, auch Esche und Birke. Die Krautschicht besteht hier aus standorttypischen Arten wie Gundermann, Giersch und Nelkenwurz. Im westlichen Teil ist die Hecke stark ausgelichtet. Hier ist ein starker Eschen-Auf-

wuchs zu beobachten.

### **Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten HSE**

Westlich des Gebäudes Nr. 22 hat sich durch Sukzession ein heterogener Gehölzbestand entwickelt. Baumarten sind u.a. Birke, Esche, Ahorn, Eberesche, randlich mehrere Fichten, Walnuss und Linde. Mehrere Bäume weisen Brusthöhendurchmesser von 0,3 bis 0,4 m auf. Höhlenbäume fehlen. Der sehr dichte Unterwuchs besteht teilweise aus Ziersträuchern (Schneebeere, Flie-der, Pfeifenstrauch), dazwischen kommen Holunder, Brombeere und Hasel auf. Der südliche Teil wird offenbar zur Entsorgung von Grüngut genutzt. Randlich befinden sich Sitzbänke, die aber offenbar nur selten genutzt werden.

Bei den überwiegend heimischen Gehölzbeständen im Bereich der Pathologie (Nr. 19) handelt es sich um eine Eibengruppe mit Unterwuchs aus Efeu sowie einen Bestand aus Ahorn und Fichte mit Schneebeerengebüsch und Aufwuchs von Douglasie und Fichte.

### **Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten HSN**

Es handelt sich um Fichten, Blaufichten, z.T. abgängig, mit einer Strauchschicht aus Ziersträuchern, Holunder und Hasel.

### **Baumbestand des Siedlungsbereichs HE**

Der Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen auf dem Klinikgelände lässt sich wie folgt unterscheiden:

- Standortgerechte heimische Arten: Eibe, Esche, Bergahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Winterlinde
- Nicht standortgerechte heimische Arten: Eberesche, Hängebirke, Lärche, Fichte, Waldkiefer
- Nicht heimische Arten und Gartenformen: Lebensbaum, Magnolie, Platane, Robinie, Rosskastanie, Spitzahorn, Silber-Ahorn, Tränenkiefer, Trauerweide, Tulpenbaum, Weymouth-Kiefer, Zierkirsche
- Obstbäume: Walnuss, Apfel, Birne

Die Bäume wurden eingemessen und sind in einem Kataster mit Stammdurchmessern aufgelistet. Der Bestand mit Schutzstatus ist in der Karte 2 dargestellt. Von insgesamt 210 erfassten Bäumen sind 40 Bäume gemäß Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim besonders geschützt. Die Renatastraße wird auf ihrer Nordseite von einer Baumreihe aus Linden begleitet, die den Übergang zu den Wallanlagen markiert.

### **Beet/Rabatte ER**

Entlang der Gebäude sind Zierbeete mit niedrigem Bewuchs aus Bodendeckern (insbesondere Cotoneaster, Rosen) vorhanden, die teilweise in verschiedenen Stadien ruderalisiert sind (ein-jährige Ruderalgesellschaften bis Gehölzaufwuchs).

### **Spielplatz PSZ**

Der Spielplatz am bisherigen Kindergarten (Gebäude Nr. 20) besteht überwiegend aus vegetationslosen Flächen (Sand) mit Spielgeräten und befestigten Bereichen. Die Hecke am Westrand besteht überwiegend aus heimischen Arten (siehe oben).

### **Versiegelte Flächen X**

Ein großer Teil des Klinikgeländes ist durch Gebäude und befestigte Flächen (Asphalt, Verbundpflaster, Plattenbeläge) versiegelt, weiterhin die Fahrbahn der Renatastraße. Größenordnung: 37.460 m<sup>2</sup>.



Abbildung 1: Gefährdete Pflanzenart: Aufrechtes Glaskraut



Abbildung 2: Geschützte Trawerweide





*Abbildung 3: Rasenflächen und Gehölzbestand im südlichen Teil des Plangebietes*



*Abbildung 4: Stillgewässer mit Verlandungsbereich*



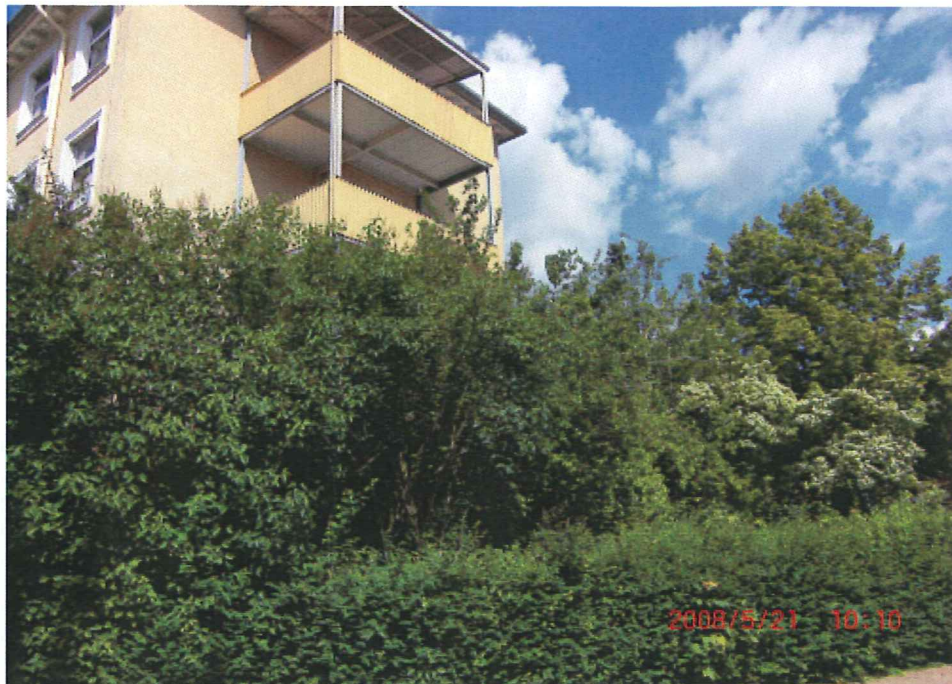


Abbildung 5: Ziergebüsch



Abbildung 6: Versiegelter Bereich an der Renatastraße

In der nachfolgenden Tabelle werden die Biotoptypen des Plangebietes mit Wertstufen und Flächengrößen aufgelistet:

**Tabelle 2 Bewertung der Biotoptypen, Bestand <sup>1</sup>**

<b>Kürzel</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
BM	Mesophiles Gebüsch	III	58
BRU,BRR	Sukzessionsgebüsch, Brombeergestrüpp	III	157
BZE	Ziergebüsch, heimische Arten	II	1.031
BZN, BZH	Ziergebüsch, nicht heimische Arten, Zierhecke	I	2.176
ER	Beet, Rabatte	I	635
GRA	Scherrasen, artenarm	I	7.185
GRR	Scherrasen, artenreich	II	19.570
HSE	Siedlungsgehölz, überwiegend heimische Arten	III	2.672
HSN	Siedlungsgehölz, überwiegend nicht heimische Arten	II	208
PSZ	Kinderspielplatz	I	591
SEZ/VER	Naturnahes Kleingewässer/Verlandungsbereich	IV	224
UR	Ausdauernde Ruderalflur UR	II	266
WPS	Sonstiger Pionierwald	III	1.654
X	Versiegelte Flächen	0	23.030
X	Gebäudeflächen	0	14.429
	<b>Plangebiet</b>		<b>73.886</b>

## 2.2.2 Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten

Um das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten zu erheben, erfolgten mehrere Begehungen des Plangebietes zwischen April und August 2009, die durch Hinweise des Ornithologischen Vereins Hildesheim ergänzt wurden (Frau Maren Burgdorf). Danach konnten folgende Arten festgestellt werden:

<b>Pflanzenart</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Rote Liste*</b>	<b>Besonders geschützt</b>	<b>Standort</b>
Aufrechtes Glaskraut	Parietaria officinalis	3 (gefährdet)	ja	Südlich Hautklinik, ca. 100 Exemplare
Breitblättrige Stendelwurz	Epipactis helleborine	---	ja	Nördlich Pathologie, 5 Exemplare
Hirschzungenfarn	Asplenium scolopendrium	3 (gefährdet)	ja	4 Exemplare hinter dem Stillgewässer (vermutlich angepflanzt)
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudoacorus	---	ja	Im Verlandungsbereich Stillgewässer

\* Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (2004)

<sup>1</sup> Bewertung nach: NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (jetzt NLWKN) (2001): Biotoptypen, Wertstufen und Regenerationsfähigkeit (Informationsdienst Naturschutz, Heft 3/2001, Anhang)

Auch die Eibe ist gemäß Bundesartenschutzverordnung eine besonders geschützte Pflanzenart. Allerdings handelt es sich bei den Vorkommen auf dem Klinikgelände durchweg um gepflanzte Bestände, die dem Schutz nicht unterliegen.

Ein im Jahr 1992 festgestelltes Vorkommen der Schwarzbeerigen Zaunrübe nahe des Parkplatzes im Südwesten ist inzwischen offenbar erloschen.

### **2.2.3 Faunistische Bedeutung**

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgte eine gutachterliche Bewertung hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für Vogelarten und Fledermäuse (Dipl.-Biologe Dirk Herrmann, abia Neustadt), dessen Ergebnisse (ergänzt durch eigene Beobachtungen) nachfolgend zusammengefasst werden.

#### **Vogelwelt**

Als Lebensraum für Vögel dienen insbesondere die gehölz- und struktureichen Bereiche des Plangebiets. Es handelt sich dabei um folgende Gebiete:

- Bereich 1: Pionierwald westlich der Straße Hohnsen
- Bereich 2: Siedlungsgehölz zwischen Stillgewässer und Gebäude 22
- Bereich 3: Gebiet südlich der Hautklinik (Gebäude 12)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Klinikgelände Lebensraum für Brutvogelarten der Siedlungsbereiche bietet, die als Freibrüter in Bäumen und Gebüschten brüten und dabei wenig anfällig gegenüber anthropogenen Störungen sind. Typische Arten sind z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube. Charakteristische Höhlenbrüter der Siedlungen wie z.B. Kohl- oder Blaumeise wurden als Nahrungsgäste beobachtet, haben aber keine Brutmöglichkeiten, da Höhlenbäume bzw. Nistkästen fehlen.

Für die Nachtigall (RL Niedersachsen: 3) fehlt eine gut ausgeprägte Kraut- bzw. Falllaubsschicht. Ein Vorkommen dieser Art ist damit wenig wahrscheinlich.

Die offeneren Rasenflächen werden von Drosseln, Rabenvögeln, Sperlingen und Tauben als Nahrungshabitat genutzt.

Als Nahrungsgast wurde im struktureichen südöstlichen Teil des Plangebietes ein Grünspecht beobachtet, der vermutlich im Gebiet Kehr wiederwall / Ernst-Ehrlicher-Park brütet. Außerdem wurde ein über dem Klinikgelände balzendes Turmfalkenpaar beobachtet, bei dem es sich wahrscheinlich um das regelmäßig in der Godehardikirche nistende Paar handelt.

#### **Fledermäuse**

Da Fledermausquartiere in den nahegelegenen Parkanlagen vorhanden sind, ist eine Nutzung des Plangebiets durch jagende Fledermäuse wie z.B. die Zwergfledermaus anzunehmen. Als möglicher Quartierplatz wurde nur eine ältere Kastanie (Baum-Nr. 5052) südlich der Hautklinik identifiziert (Stammdurchmesser ca. 0,55 m). Der Baum weist einen größeren Stammschaden in ca. 2 m Höhe auf. Ausgehend von dieser Verletzung ist der Stamm nach oben hin ein Stück weit ausgefault. Dieser Baum könnte möglicherweise zeitweise als Fledermausquartier dienen und sollte deshalb aus Vorsorgegesichtspunkten vor einer Fällung untersucht werden (Untersuchung mittels Endoskop; aufgrund der geringen Höhe der Höhle kann dies vom Boden bzw. von einer

Leiter aus durchgeführt werden). Anzeichen auf eine aktuelle Besiedlung fanden sich jedoch nicht.

### **Amphibien**

Das kleine besonnte Stillgewässer mit Röhrlichtzone liegt isoliert im Siedlungsbereich. Es bietet darum vermutlich nur Lebensraum für weit verbreitete und anpassungsfähige Amphibienarten wie Teichmolch und Teichfrosch.

#### **2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Von der Planung betroffen sind Biotoptypen der Wertstufen I bis IV. Die Umwandlung von Rasenflächen, Ziergebüschen und Zierbeeten stellt gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Mit der Umwandlung von 4.700 m<sup>2</sup> Gehölzbeständen (Wertstufe III) sowie eines 224 m<sup>2</sup> Stillgewässers mit Verlandungsbereich (Wertstufe IV, gesetzlich geschütztes Biotop) in versiegelte Flächen und Hausgärten sind erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Diese sind zunächst durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall nur dann erforderlich, wenn der Eingriff das Maß überschreitet, das auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte zulässig war. Darüber hinaus ist allerdings auch das besondere Artenschutzrecht insbesondere für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu beachten. Für die Überplanung des Biotops ist außerdem eine Ausnahmegegenehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich.

Weiterhin ist mit der Planung der Verlust von voraussichtlich 79 Bäumen zu erwarten. Davon betroffen sind 7 geschützte Bäume: 3 Ahorn, 1 Linde, 2 Lärche, 1 Schwarzkiefer. Für diese Bäume ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen und es sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei den übrigen handelt es sich um 4 Hainbuchen (meist Säulenform), 14 Fichten, 10 Birken, 5 Ahorn, 5 Kastanien, 5 Eschen, 5 Robinien, 5 Obstbäume (davon 2 abgängig), 6 Hasel, 2 Zierkirschen, 1 Lärche, 3 Kiefern, 1 Tulpenbaum, 1 Baumhasel, 5 Thuja.

Die Standorte besonders geschützter bzw. gefährdeter Pflanzenarten werden teilweise erhalten (Breitblättrige Stendelwurz, Aufrechtes Glaskraut) bzw. können problemlos neu geschaffen werden (Sumpfschwertlilie).

Von der geplanten Bebauung sind drei relativ ungestörte strukturreiche Bereiche mit Bedeutung als Lebensraum für **Vogelarten** betroffen. Es handelt sich dabei um den Pionierwald WPS, den Gehölzbestand HSE am Stillgewässer und den Bereich südlich der Hautklinik (Gebäude Nr. 12). Die betroffenen Arten des Siedlungsraums finden im Umfeld ähnliche Habitate in ausreichendem Umfang, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten nicht zu befürchten ist. Aus artenschutzrechtlicher Sicht erscheint deshalb eine Bebauung unbedenklich, solange die Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet, am besten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Der Verlust eines relativ kleinflächigen Jagdreviers hat keine gravierenden Auswirkungen für **Fledermäuse**. Zwar kann eine Verkleinerung von Nahrungshabitaten prinzipiell dazu führen, dass die Populationsgrößen abnehmen. Im vorliegenden Fall sind allerdings im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereiches sowie auch im Bereich der an das Klinikgelände angrenzenden Parkanlagen und der Innersteaue großflächig gut geeignete Jagdhabitate vorhanden, so dass ein Ausweichen möglich ist. Da ein Teil der Flächen in Gärten oder Grünflächen umgewandelt wird, bleiben außerdem auch Teile des Jagdreviers erhalten.

Sollte das Stillgewässer überplant werden, so ist davon auszugehen, dass durch die erforderliche Anlage eines Ersatzgewässers auch ein Ersatzlebensraum für **Amphibien** geschaffen wird.



Ggf. sind Untersuchungen vorzunehmen, um das Vorkommen streng geschützter Arten zu prüfen. In diesem Fall wären weitergehende Maßnahmen wie eine Umsiedlung vorzusehen. Hinsichtlich der Größenordnung für das neu zu schaffende Biotop ist von einer Flächengröße von mindestens 900 m<sup>2</sup> auszugehen, um das bestehende Biotop der Wertstufe 4 zu ersetzen.

### **2.3 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund wird durch Lösslehm der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den schluffigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte eine Parabraunerde gebildet. Dieser Bodentyp zeichnet sich in der unbebauten Landschaft durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit aus und gilt aus bodenschutzrechtlicher Sicht als besonders schutzwürdig. Im vorliegenden Fall ist das natürliche Bodenprofil durch die Lage im besiedelten Bereich mehr oder weniger stark überprägt. Die Hälfte des Plangebietes ist durch Gebäude oder befestigte Flächen versiegelt (37.460 m<sup>2</sup>). Außerdem erfolgten Aufschüttungen, beispielsweise im Bereich des Hubschrauberlandeplatzes.

Die Teilbereiche werden wie folgt bewertet:

- Hochschule und hochschulnahe Nutzungen: über 50 % versiegelter Siedlungsbereich mit geringer Bedeutung
- Wohngebiet: Siedlungsbereich mit Versiegelungsgrad unter 50 %, Freiflächen durch intensive gärtnerische Nutzung stark überprägt, jedoch vermutlich kulturhistorische Bedeutung (siehe unten), von geringer bis allgemeiner Bedeutung

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Boden im Plangebiet Archivfunktion hat, da im nicht bebauten Bereich archäologische Funde zu erwarten sind (Stellungnahme der Denkmalbehörde).

#### **Auswirkungen:**

Mit der Nutzungsänderung wird im Bereich der heutigen Freiflächen Boden dauerhaft versiegelt. Gleichzeitig erfolgen auch Entsiegelungen im bisherigen Klinikgelände. Insgesamt ist gegenüber der heutigen Situation allerdings von einer Zunahme der versiegelten Flächen auszugehen: statt derzeit 51 % versiegelter Flächen können bei Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen künftig von bis zu 60 % (Wohngebiet) bzw. 80 % (Mischgebiete) versiegelt werden, zusammen bis zu 55.213 m<sup>2</sup> Fläche. Gegenüber dem Bestand ist dies eine Zunahme von 17.753 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche. Dies beinhaltet gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung. Deshalb sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Da die zulässige Ausnutzung heute bei 80 % liegt, sind jedoch gemäß § 1a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **2.4 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist mit 100 – 200 mm pro Jahr relativ gering. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist aufgrund der schluffigen Böden hoch. Derzeit ist das Gebiet zu über 50 % versiegelt. Es handelt sich um eine stark beeinträchtigte Grundwassersituation von geringer Bedeutung.

### Oberflächenwasser

Bis auf das künstliche Stillgewässer sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

#### **Auswirkungen:**

Keine Auswirkungen auf die bereits stark beeinträchtigte Grundwassersituation.

### **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet hat gemäß Landschaftsplan der Stadt Hildesheim ein Stadtlagenklima. Der nördlich angrenzende Kehr wiederwall ist als gehölzreicher Übergangsbiotop dargestellt. Kleinklimatisch sind die Grünflächen auf dem Klinikgelände als klimatischer Ausgleichsraum von Bedeutung.

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

#### **Auswirkungen:**

Die Nutzungsänderung des bebauten Bereichs hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft. Gegenüber der Kliniknutzung ist in der Summe mit geringeren verkehrlichen Emissionen zu rechnen. Gleichzeitig ist eine stärkere Durchgrünung vorgesehen, die zu kleinklimatischen Verbesserungen führt.

Durch Umwandlung der bisherigen Freiflächen in ein Wohngebiet sind kleinklimatische Veränderungen zu erwarten, die nur im Nahbereich spürbar sein werden. Da außerdem nur ein Teil der Flächen versiegelt wird und auf ca. 40 % der Fläche Gärten entstehen werden, sind diese Auswirkungen nur von geringer Bedeutung.

### **2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild)**

Das städtische Krankenhaus wurde im ausgehenden 19. Jahrhundert südlich der ehemaligen Wallanlagen entsprechend den damals vorherrschenden Hygienevorstellungen als modernes Pavillon-Krankenhaus errichtet. Bei den ein- bis zweigeschossigen Pavillons handelte es sich um Ziegelbauten mit neugotischen Zierelementen im Stil der Hannoverschen Schule, die in eine Parklandschaft eingebettet wurden. Das historische Erscheinungsbild ist in einigen Teilbereichen noch erhalten. So umfasst entlang der Renatastraße noch die historische Ziegelmauer das Gelände und es bestehen noch einige der damals errichteten Gebäude. Der parkartige Charakter prägt nach wie vor den südlichen Teil des Plangebietes, wenngleich hier die eingebetteten Gebäude aus neuerer Zeit stammen. In diesem Gebiet finden sich auch vielfältige und naturnah wirkende Bereiche wie am Stillgewässer und ganz im Osten eine alte Obstwiese. Die große Rasenfläche am Hubschrauberlandeplatz ist jedoch beeinträchtigt durch fehlenden Großbaumbestand und das hohe Bettenhaus. Der Pionierwald an der Fußwegeverbindung zur Straße Hohnsen ist ebenfalls naturnah, jedoch durch eine sehr dichte Bepflanzung nicht einsehbar.

Für die Bewertung lassen sich folgende Teilbereiche nach den künftigen Nutzungen unterscheiden:

- Hochschule: Siedlungsbereich ohne regionaltypische Bauformen, stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich von geringer Bedeutung

- Hochschulnahe Nutzungen: Siedlungsbereich ohne regionaltypische Bauformen, stark beeinträchtigter Landschaftsbereich von geringer Bedeutung, Pionierwald von allgemeiner Bedeutung
- Wohngebiet: Kulturhistorischer Charakter überformt, aber noch erkennbar, kleine naturnahe Bereiche: beeinträchtigter Landschaftsbereich von allgemeiner Bedeutung



Abbildung 7: Klinikbereich mit modernen Zweckbauten



Abbildung 8: Rasenflächen südlich des Bettenhauses





*Abbildung 9: Parkartiger Bereich im Südosten*



*Abbildung 10: Historisches Pavillongebäude (Pathologie)*

#### **Auswirkungen:**

Durch die Umwandlung der bebauten Bereiche des Klinikgeländes in Einrichtungen der Hochschule und hochschulnahe Nutzungen sind voraussichtlich positive Wirkungen für das Ortsbild zu erwarten, da das überdimensioniert wirkende Bettenhaus und andere Gebäudeteile abgerissen werden.

Im Bereich des künftigen Wohngebietes führt die Umwandlung der Freiflächen und die Entfernung prägender Gehölzbestände zu einer Überformung des bislang parkartig wirkenden Gebietes. Es ist eine Wertminderung um 1 Stufe anzunehmen, die nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern ist<sup>1</sup>. Ein Ausgleich ist aufgrund der baurechtlichen Situation nicht erforderlich (siehe oben). Die Umwandlung in ein kleines Wohngebiet hat jedoch nur Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Einfamilienhausbebauung an der Kaiser-Friedrich-Straße. Es handelt sich deshalb nicht um erhebliche nachteilige Auswirkungen.

### **2.7 Kultur- und Sachgüter**

Auf dem 1895 entstandenen Krankenhaus-Komplex sind mehrere historische Gebäude erhalten, von denen vier Gebäude als Einzeldenkmale aufgelistet sind. Es handelt sich um das ehemalige Verwaltungsgebäude (Nr. 1), die ehemaligen Werkstätten (Nr. 13), das ehemalige Leichenhaus (Pathologie, Nr. 19) und einen Privatpavillon (Hautklinik, Nr. 12). Denkmalschutzwürdig sind auch die historische Ziegelmauer an der Renatastraße sowie einige weitere Gebäude aus der Entstehungszeit.

Im bislang unbebauten Teil des Plangebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

Weiterhin ist die historische Stadtsilhouette der Stadt Hildesheim zu beachten, insbesondere die in der Nähe des Plangebietes liegende Godehardikirche und der Kehrriederturm sowie die Pufferzone der Welterbestätten.

#### **Auswirkungen:**

Die denkmalgeschützten Bauten werden erhalten. Künftige Erdarbeiten im bislang unbebauten Bereich können archäologische Fundstätten betreffen und bedürfen deshalb gemäß § 10 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG einer denkmalrechtlich Genehmigung.

Der Siegerentwurf des Wettbewerbes sieht die Errichtung eines Hochhauses vor. Zum Schutz der historischen Stadtsilhouette und um eine Beeinträchtigung der Welterbestätten zu vermeiden, soll die Höhe des Gebäudes auf 7 Geschosse reduziert werden, um keine Konkurrenz zu den o.g. Gebäuden zu bewirken.

### **2.8 Wechselwirkungen**

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

- Durch die innerstädtische Entwicklung wird die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes vermieden. Durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen werden Autofahrten vermindert.

---

<sup>1</sup> Da die zulässige Ausnutzung heute bei 80 % liegt, sind jedoch gemäß § 1a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Damit wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen.

## 2.9 Eingriffsbilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregel müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für den dann noch erforderlichen Ausgleich ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe nach den bisherigen Festsetzungen zulässig waren.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "Krankenhausnutzung" dargestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit einer GRZ von 0,6 angenommen. Mit der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können bislang 80 % des Plangebietes versiegelt werden. Derzeit sind ca. 51 % des Gebietes durch Gebäude und befestigte Flächen versiegelt.

*Tabelle 3 Übersicht versiegelbare und versiegelte Flächen Bestandssituation*

Plangebiet, Innenbereich „Krankenhausnutzung“ (GRZ 0,6)			73.886 m <sup>2</sup>
	Versiegelbar 80 %	59.109 m <sup>2</sup>	
	Aktuell versiegelt 51 %	37.459 m <sup>2</sup>	

*Tabelle 4: Versiegelbare Flächen Planung*

Plangebiet, Sondergebiet / Gemischte Baufläche (GRZ 0,6)			44.486 m <sup>2</sup>
	Versiegelbar 80 %	35.589 m <sup>2</sup>	
Plangebiet, Wohnbaufläche (GRZ 0,4)			23.940 m <sup>3</sup>
	Versiegelbar 60 %	14.364 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen			5.460 m <sup>2</sup>
	Versiegelung Wohnstraße	2.427 m <sup>2</sup>	
Summe versiegelbare Flächen		55.213 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebiet</b>			<b>73.886 m<sup>2</sup></b>

In der Summe ist eine Zunahme versiegelter Flächen in der Größenordnung von 17.754 m<sup>2</sup> zu erwarten. Gleichzeitig reduziert sich die nach dem aktuellem Baurecht zulässige Versiegelung um 3.896 m<sup>2</sup>. Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe be-

reits zulässig waren. Es sind allerdings Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorzusehen. Davon unbenommen sind Kompensationsmaßnahmen bei Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops sowie von geschützten Bäumen erforderlich.

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

*Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung*

<b>Schutzgut, Bestand</b>	<b>Planung/Beeinträchtigung</b>	<b>Vermeidung</b>	<b>Ausgleich</b>
<b>Boden</b>			
3,64 ha stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 3,75 ha befestigter Boden, geringe Bedeutung, Wertstufe 3	1,8 ha Neu-Versiegelung, Wertminderung 1 Stufe	Erhalt von Grünflächen Verminderung der Versiegelung	Nicht erforderlich gemäß § 1a (3) BauGB
<b>Wasser</b>			
7,4 ha stark beeinträchtigte Grundwassersituation, Wertstufe 3	Umwandlung in Sondergebiet, Mischgebiet und Wohngebiet, Versiegelungsgrad > 50 %, Wertstufe 3	Rückhaltung von Oberflächenwasser	Nicht erforderlich
<b>Klima / Luft</b>			
Siedlungsklima, von geringer Bedeutung, Wertstufe 3	Umwandlung in Misch- und Wohngebiet, keine Wertminderung	Erhalt von Baumbeständen	Nicht erforderlich
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>			
3,41 ha versiegelte Flächen 0,72 ha artenarmer Scherrasen, 0,28 ha Ziergebüsche, Rabatten (I) 1,98 ha artenreicher Scherrasen, Ruderalflur (II) 0,12 ha Gehölzbestände (II) 0,45 Gehölzbestände (III), 0,02 ha Kleingewässer (IV) §	Erhebliche Beeinträchtigung durch Umwandlung von 0,45 ha Gehölzbeständen der Wertstufe III in versiegelte Flächen, Freiflächen Keine erhebliche Beeinträchtigung durch Umwandlung von Rasenflächen, Ziergebüschen und Rabatten Verlust von 79 Bäumen, davon 7 geschützt	Erhalt Kleingewässer § 30 BNatSchG Erhalt Einzelbäume Erhalt gefährdeter Pflanzenarten ggf. durch Umsetzen an geeigneten Standort im Nahbereich	Nicht erforderlich gemäß § 1a (3) BauGB Ersatz von geschützten Bäumen gemäß Satzung der Stadt Hildesheim erforderlich
Lebensraum für ungefährdete Brutvögel des Siedlungsbereichs  Jagdgebiet Fledermäuse	Keine erhebliche Beeinträchtigung durch Nutzungsänderung, Umwandlung Freiflächen in Wohngebiet  keine erheblichen Beeinträchtigungen, durch Verkleinerung Jagdrevier, da nahegelegene Ausweichgebiete	Berücksichtigung der Brut- und Aufzuchtzeiten  ggf. Prüfung von Baumhöhlen	Nicht erforderlich gemäß § 1a (3) BauGB
<b>Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild)</b>			
3 ha überprägter Landschaftsbildbereich, Wertstufe 2 4,4 ha stark überprägter Landschaftsbildbereich, Wertstufe 3	3 ha Umwandlung parkartiger Bereich und Pionierwald der Wertstufe 2 in Siedlungsbereich, Wertminderung 1 Stufe	Auflagen zur Gestaltung Erhalt und Neupflanzung von Großgrün	Nicht erforderlich, da ortsbildgerechte Neugestaltung

### **3. Entwicklungsprognose**

#### **3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

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

#### **3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Entwicklung der Hochschule, der hochschulnahen Nutzungen und des Wohngebietes würde eine andere bauliche Nutzung des Geländes erfolgen, da feststeht, dass die Klinik ihren Standort verlegen wird.

### **4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen**

Für das Hochschulgelände werden umfangreiche umweltrelevante Maßnahmen vorgesehen. Zur Aufgabenstellung des vorgeschalteten Wettbewerbs gehörte u.a., dass die Grundlagen für einen Nachhaltigkeitsstandard gemäß dem „Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ (DGNB) geschaffen werden sollten. Es wurde u.a. gefordert, die ehemaligen Gebäude des Krankenhauses so umzugestalten, dass sie hinsichtlich der Energieeffizienz Vorbildcharakter erhalten.

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Mensch: Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Schaffung durchgängiger Fuß-Radwegverbindungen
- Pflanzen und Tiere: Erhalt von Baumbeständen, Erhalt geschützter Pflanzenarten, Berücksichtigung von Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln während der Bauphase Erhalt des Biotops (Maßnahmenbeschreibung siehe unten)
- Boden: Verminderung der Versiegelung
- Wasser: Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Klima/Luft: Entwicklung eines zukunftsweisenden Energiekonzeptes
- Ortsbild: Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung, die Festsetzungen zur Materialverwendung und Farbgestaltung von Dächern und Fassaden enthält.
- Kultur- und Sachgüter: Erhalt der Baudenkmale, Erhalt der historischen Mauer, Berücksichtigung archäologischer Fundstätten

Für die Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Empfehlungen gegeben:

#### **Anlage von Baumreihen**

Entlang der Südgrenze des künftigen Hochschulgeländes sowie auf der Nordseite der Wegeverbindung zum Hohnsen ist jeweils eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Hochstämme entsprechend der



nachfolgenden Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in einem Abstand von max. 12 m zu pflanzen. Im Stammbereich der Bäume müssen mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Diese Maßnahme dient zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes und kann auch Ersatzpflanzungen für geschützte Bäume beinhalten.

Geeignete Arten: Baumhasel (*Corylus colurna*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudodacia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stadtbirne (*Pyrus calleryna*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Zierkirsche (*Prunus*-Arten).

### **Baumpflanzungen auf Parkplätzen**

Auf den Parkplätzen des Sondergebietes sind pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hier können neben den o.g. auch weitere Arten verwendet werden, die dem stark versiegelten Umfeld angepasst sind. Im Stammbereich der Bäume müssen mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

### **Erhalt von Baumbeständen**

Die vorhandenen Bäume sind weitmöglichst zu erhalten. Der Kronenbereich geschützter Bäume sowie alter Birken, Kastanien und Obstbäume ist auf einer Fläche von mind. 20 m<sup>2</sup> von Versiegelung freizuhalten.

Sollte die Entfernung geschützter Bäume nicht zu vermeiden sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim Grünflächenamt der Stadt Hildesheim zu stellen. Nach der Prüfung des Erfordernisses werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

### **Vermeidungsmaßnahmen für das geschützte Biotop**

Das im B-Plan nachrichtlich dargestellte geschützte Biotop ist zu erhalten. Während der Bauzeit ist zum Schutz vor Beeinträchtigungen eine Pufferzone in einer Breite von mind. 5 m einzurichten, die nicht zur Lagerung von Materialien dienen und weder befahren noch zum Abstellen von Baufahrzeugen genutzt werden darf. Ggf. ist der Bereich durch ein Flatterband zu kennzeichnen.

Sollte das gesetzlich geschützte Biotop nicht erhalten werden können, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Zur Kompensation ist eine Maßnahme erforderlich, die die verloren gehenden Funktionen und Werte wiederherstellt und bei Vorkommen gefährdeter Tierarten geeignet ist, ihren Lebensraum zu ersetzen. Es ist eine Flächengröße von mindestens 900 m<sup>2</sup> erforderlich.

### **Berücksichtigung des Artenschutzes**

Bei der Beseitigung von Gehölzbeständen ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Der geeignete Zeitpunkt ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen (i.d.R. Anfang Oktober bis Februar). Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen.

Sollte der Standort des Aufrechten Glaskrautes (gefährdete Pflanzenart) überplant werden, so ist vor der Beseitigung ein neuer Standort zu schaffen. Dafür geeignet sind nährstoffreiche schattige Standorte, beispielsweise entlang von Hecken oder unter Sträuchern. Die Pflanzen können durch Saat oder Umpflanzung eingebracht werden. Geeigneter Zeitpunkt ist der Herbst.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Umnutzung des ehemaligen Klinikgeländes in innerstädtischer Lage erscheint unter Umweltsichtspunkten sehr sinnvoll. Im bislang dicht bebauten Bereich der künftigen Hochschule werden Entsiegelungen und Begrünungen erfolgen, die die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes verbessern werden. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes auf den Freiflächen wird eine Beanspruchung eines bislang freien Landschaftsraumes vermieden. Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes wurden 5 Alternativen zur Bebauung geprüft. Der als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählte Entwurf stellt auch für die Umweltbelange beste Lösung dar.

Die Erschließung wurde so gewählt, dass möglichst wenig in den geschützten Baumbestand eingegriffen werden muss. Bei der Gestaltung des Wendehammers an der Renatastraße wurden verschiedene Alternativen geprüft, um keinen Eingriff in die vorhandene Baumreihe zu verursachen.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Die Bilanzierung erfolgte gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>1</sup>.

Faunistische Erhebungen: Es erfolgte eine Begehung zur Beurteilung des Lebensraumpotenzials für Vogelarten und Fledermäuse. Ergänzend wurden während der Kartierungen die vorkommenden Vogelarten erfasst (Dipl.-Biologe Dirk Herrmann).

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

### **6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Die Stadt Hildesheim überprüft die Einhaltung der Schutzbestimmungen für den Baumschutz sowie den Biotopschutz. Die Überprüfung der durchgeführten Ersatzpflanzungen erfolgt spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen.

---

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

### 6.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ werden Flächen für die Entwicklung eines Hochschulgeländes, für hochschulnahe Nutzungen sowie für die Wohnbauentwicklung festgesetzt.

Das 7,4 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges südlich der ehemaligen Wallanlagen. Aufgrund der Lage und Ausprägung haben große Teile des Plangebiets eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Von Bedeutung ist der südliche parkartige Teil des Geländes sowie der Großbaumbestand.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind durch Einhaltung der schalltechnischen Normen nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für die Erholung sind auch keine entsprechenden erheblichen Auswirkungen durch Entwicklung der neuen Nutzungen zu erwarten.

Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel stellt die Beseitigung von Gehölzbeständen und von Pionierwald eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Allerdings sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich. Streng geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Beseitigung von 7 geschützten Bäumen wird durch umfangreiche Neupflanzungen kompensiert. Das geschützte Biotop bleibt erhalten. Sollte dennoch eine Überplanung erfolgen, sind im Rahmen eines gesonderten Antragsverfahrens Maßnahmen vorzusehen, die eine Kompensation bewirken.

Durch die Planung können künftig 60 % bzw. 80 % der Flächen versiegelt werden. Dies stellt gegenüber dem Bestand von 51 % versiegelter Fläche gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregel eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar. Hier sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da nach dem gültigen Baurecht bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden könnten.

Für das Ortsbild stellt das Plangebiet auf ca. 60 % der Fläche einen Siedlungsbereich ohne regionaltypische Bauformen von geringer Bedeutung dar. Der parkartige Teil des Plangebietes und der Pionierwald haben eine mittlere Bedeutung. Durch Erhalt und Neupflanzung von Baumbeständen wird eine ortbildgerechte Neugestaltung erzielt.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, da die vorhandenen Baudenkmale erhalten werden.

Mit der innerörtlichen Verdichtung wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen, da Transportwege vermieden werden und auf die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes verzichtet wird.

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

Verfasst im Auftrag der Firmengruppe Lüder, Stand 18.06.10:



Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL)  
Planungsgruppe Stadtlandschaft, Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel.: 0511-14391, [email@stadtlandschaft.de](mailto:email@stadtlandschaft.de)











## Biotypen

- |     |  |
|-----|--|
| BM  | Mesophilnes Gebüsch  |
| BR  | Ruderagebüsch  |
| GR  | Rubus-Gestrüpp   |
| RR  | Ziergebüsch  |
| SZ  | Ziergebüsch-Hecke  |
| ZE  | Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen             |
| ZE  | Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzen       |
| ZN  | Beef Rabatte   |
| ER  | artenarmer Scherrasen  |
| RA  | artenreicher Scherrasen  |
| RR  | Einzelbaum/Gehölzbestand des                                   |
| RE  | Siedlungsbereichs  |
| SE  | Siedlungsgelände aus überwiegend einheimischen Bäumen          |
| SN  | Siedlungsgelände aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten |
| SZ  | sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage                     |
| SEZ | naturnahes, natinfochres Kleingewässer                         |
| JR  | Ruderflur  |
| VER | Verlandungsbereich natinfochrer Stillgewässer mit Rohricht     |
| IPS | sonstiger Ponier- und Substrationsveid                         |

### sonstige Darstellungen

-   Biotop bzw. Vorkommen  
besonders geschützter  
oder gefährdeter Pflanzenarten

**Laubbaum Nadelbaum**

- | Kronendurchmesser | Laubbaum  | Nadelbaum   | Zustand   |
|-------------------|---|---|---|
| > 12 m            |    |    | krank, abgängig<br>geschützt gemäß<br>Satzung (STU ><br>150 bzw. 60 cm) |
| 8 - 12 m          |    |    |   |
| 4 - 7 m           |   |   |   |
|                   |  |  |   |

1994

B-Plan 304 "Am Weinberg" - Umweltbericht und  
gründungsbezogener Fachbeitrag

Grundstücksgesellschaft Luder Projekt 5 GmbH  
Weinberg 65 31134 Hildesheim

### Bungles

### Karte 1: Biotypen

an verfasst im Auftrag des Bauherrn

Stadtlandschaft

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukies  
Planungsgruppe für Architektur, Stadtbau  
und Landschaftsplanung

Abgefragt im Original: 1.1500 Datum: 23.03.2010





# Baumbestand

- geschützt gemäß Satzung Stadt Hildesheim
- nicht geschützt
- gefällt

## Laubbäume:

- Ah Ahorn
- Bl Birke
- Eb Eberesche
- Es Esche
- Hb Hainbuche
- Hs Hasel
- Hc Baumhasel
- Ka Kastanie
- Li Linde
- Lr Tulpenbaum (Liriodendron)
- Mg Magnolie
- Ob Obstbaum
- Pl Platane
- Pr Zierkirsche
- Rb Robinie
- Wa Walnuss
- We Weide

## Nadelbäume:

- Fi Fichte
- Eb Eibe
- Ki Kiefer
- Ks Schwarzkiefer
- La Lärche
- Th Thuja

## sonstige Darstellungen

- sonstiger Gehölzbestand
- Biobp bzw. Vorkommen besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten

Projekt  
B-Plan 304 "Am Weinberg" - Umweltbericht und  
grundrisslicher Fachbeitrag  
Bauherr  
Grundstücksgesellschaft Linder Projekt 5 GmbH  
Weinberg 65  
31134 Hildesheim

## Karte 2: Baumbestand

Darstellung  
Planverfasser im Auftrag des Bauherrn  
Stadtlandschaft  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kam Bukes  
Planungsgruppe für Architektur, Städtebau  
und Landschaftsplanung  
Maßstab im Original 1:1500 Datum: 22.02.2019





# Baumbestand - Planungsstand

- Erhalt nicht geschützt (98)
- Erhalt geschützt (33)
- Rodung nicht geschützt (72)
- Rodung geschützt (7)

## Laubbäume:

Ah Ahorn  
 Bi Birke  
 Eb Eberesche  
 Es Esche  
 Hb Hainbuche  
 Hs Hasel  
 Hc Baumhasel  
 Ka Kastanie  
 Li Linde  
 Lr Tulpenbaum (Lindendron)  
 Mg Magnolie  
 Ob Obstbaum  
 Pl Platane  
 Pr Zierkirsche  
 Rb Robinie  
 Wa Walnuss  
 We Weide

## Nadelbäume:

Fi Fichte  
 Eib Eibe  
 Ki Kiefer  
 Ks Schwarzkiefer  
 Lär Lärche  
 Th Thuja

## sonstige Darstellungen

■ sonstiger Gehölzbestand

PG-Plan 304 "Am Weinberg" - Umweltbericht und  
 grundröhrlicher Fachbeitrag  
 Stadt-Grundstücksgesellschaft Luder Projekt 5 GmbH  
 Weinberg 65 31134 Hildesheim

Karte 2a: Baumbestand - Planungsstand

Planverfasser im Auftrag des Bauherrn

Stadtlandschaft

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukes  
 Planungsgruppe für Architektur, Städtebau  
 und Landschaftsplanung

Melmaß im Original 1:1500 Datum: 22.02.2010

