



Stadt Hildesheim

Begründung zum Bebauungsplan NE 110 und zur örtlichen Bauvorschrift NE 110 "Hafersiek"

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Neuhoof im Südwesten der Stadt Hildesheim südlich der Robert-Bosch-Straße. Südlich der Dethmarstraße umfasst das Plangebiet noch eine etwa 42 m tiefe Fläche, die bisher im Landschaftsschutzgebiet lag und in einem von der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten Verfahren bis auf einen Streifen von ca. 13 m aus dem Landschaftsschutz entlassen wurde.

1.2 Gebietsbeschreibung

Die im Plangebiet befindlichen Flächen der ehemaligen Gärtnerei liegen größtenteils brach, soweit sie nicht mit Glasgewächshäusern bebaut sind, die noch überwiegend genutzt werden. Die südlich der Dethmarstraße liegende Teilfläche besteht aus einer verwilderten Schmuckreisigkultur sowie Parkplatz- und Betriebsflächen der ehemaligen Gärtnerei.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet zwischen der Robert-Bosch-Straße und der Dethmarstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich der Dethmarstraße ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem parallel durchgeführten Verfahren dahingehend geändert, dass für die Flächen, die südlich der Dethmarstraße im Landschaftsschutzgebiet verbleiben, Grünfläche dargestellt wird, und an der Dethmarstraße überwiegend Wohnbaufläche bis auf Teilflächen zur Robert-Bosch-Straße und dem westlich angrenzenden Lebensmittelmarkt sowie zur Straße Am Hafersiek, die als gemischte Baufläche verbleiben. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, einer Fläche für Wohngebäude für Senioren und eines Mischgebiets wird somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

Zur Stärkung der Einwohnerzahl sowohl der Gesamtstadt als auch des Ortsteils Neuhoof und der Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur ist es im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzepts geboten, unter anderem auch weitere Bauflächen für Einfamilienhäuser auszuweisen. Eine Firma aus der Stadt Hildesheim hat sich nach Übernahme der brachgefallenen Flächen der Gärtnerei dazu bereit erklärt, an dieser Stelle die Erschließung eines neuen Wohngebiets zu übernehmen. Dazu wird mit der Stadt Hildesheim ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Im Einzelnen soll dabei auf dieser zentral gelegenen Fläche zwischen altem Ortskern und dem Neubaugebiet Trockener Kamp ein neues Wohngebiet für ca. 35 Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern und ein barrierefreies Mehrfamilienhaus für Senioren zu errichten.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Robert-Bosch-Straße und in südlicher Richtung an den Lebensmittelmarkt angrenzend wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird das im Bebauungsplan NE 142 festgesetzte Mischgebiet teilweise übernommen und am Nordrand weitergeführt, wobei dann die Mischung mit der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung erreicht wird. Hier sind von der Straße und der Anlieferung des Lebensmittelmarkts stärkere Lärmimmissionen zu erwarten, als es für ein allgemeines Wohngebiet sein sollte, so dass hier die Festsetzung eines Mischgebiets geboten ist. Um dabei aber keine Nutzungen zu ermöglichen, die dem gewünschten Wohncharakter des Gebiets widersprechen, werden Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1).

Der Teilbereich an der Straße Am Hafersiek wird als Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, hier für Senioren ausgewiesen. Das heißt, die Wohnungen sollen in der Regel von über 60 Jahre alten Personen bewohnt werden. Einige Wohnungen sollen bei Bedarf aber auch von jüngeren Personen genutzt werden können, die aufgrund besonderer Umstände ebenfalls auf barrierefreies Wohnen angewiesen sind. Entscheidend ist, dass hier alle Wohnungen barrierefrei im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz sein müssen und eine Regelgröße von 45 bis 60 m² Wohnfläche haben. Gem. § 49 NBauO müssen darüber hinaus in jeder achten Wohnung die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche und die Küche oder Kochnische zusätzlich rollstuhlrecht sein.

Die Fläche für Wohngebäude für Senioren liegt so etwa in der geographischen Mitte von Neuhoof. Es bietet sich daher an hier auch in kleinem Umfang Vorhaben zur Verbesserung der Infrastruktur wie zum Beispiel einen Bäckerladen, einen Friseur oder etwas Gastronomie zuzulassen. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb des Gebietes für Wohngebäude für Senioren neben altengerechten Wohnungen auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende dienstleistende Handwerksbetriebe bis zu einer Grundfläche von jeweils 150 m² zugelassen werden können.

Im übrigen Bereich nördlich und südlich der Dethmarstraße wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um dabei aber wiederum keine Nutzungen zu ermöglichen, die den homogenen Charakter eines Wohngebiets stören, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 2).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete mit 0,3 bis 0,4 für die Grundflächenzahl und 0,3 bis 0,8 für die Geschossflächenzahl bei ein bis zwei Vollgeschossen getroffen und liegen damit teilweise unter den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angepassten Rahmen zu halten. Für die Fläche, die für ein Wohngebäude für Senioren vorgesehen ist, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt, um einen Baukörper zu ermöglichen, der den besonderen Anforderungen der genannten Nutzung gerecht wird.

Die festgesetzten Mindesthöhen baulicher Anlagen im Gebiet Mi 2 an der Robert-Bosch-Straße resultieren aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für Immissionsschutz, Volker Meyer in Elze zu diesem Bebauungsplan. Die hier festgesetzten Mindesthöhen baulicher Anlagen sichern sowohl lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche im Freien für die geplante Reihenhausbauung in diesem Bereich selbst als auch Schallschutz für die südlich angrenzende Wohnbebauung.

Um den angestrebten Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu sichern und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf entsprechend erfolgt in den einzelnen Baufeldern eine Staffelung von geschlossener Bauweise im Norden über Einzel- und Doppelhäuser in der Mitte bis hin zu freistehenden Einzelhäusern im Süden des Plangebiets.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei werden im Norden des Plangebiets für die geschlossene Reihenhausbauung 12 m Bautiefe festgesetzt, während im mittleren Bereich 15 m Bautiefe festgesetzt werden. Für die Grundstücke südlich der Dethmarstraße werden 4 m Abstand zur Straße und eine Bautiefe von 16 m festgesetzt. Dies führt in Zusammenhang mit dem Abrücken der Gebäude nördlich der Dethmarstraße zu einer Auflockerung des Straßenraums im südlichen Planbereich.

3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 5). Der Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Fläche vor der Garage ein zweites Kraftfahrzeug abgestellt werden kann. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 6). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Ziffer 6 Satz 2).

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Für die Baufelder parallel zur Dethmarstraße wird durch die Kennzeichnung mit einem Doppelpfeil die Stellung baulicher Anlagen als Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird erreicht, dass zur freien Landschaft hin überwiegend rote Dachflächen einen ruhigen geschlossenen Ortsrand bilden und somit eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild entsteht. Für die übrigen Bauflächen im Plangebiet wird die Stellung baulicher Anlagen nicht vorgeschrieben, so dass dort auch individuelle Vorstellungen verwirklicht werden können.

3.6 Örtliche Bauvorschrift

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Gestaltungsregelungen werden die wesentlichen Elemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und die Umsetzung von städtebaulichen und stadtgestalterischen Leitvorstellungen von Bedeutung sind.

3.6.1 Stellplatznachweis

Bei der Fläche für Wohngebäude für Senioren wird nicht davon ausgegangen, dass jeder Bewohner noch über einen PKW verfügt. Der Aldi-Markt als Lebensmittelnahversorger und die beiden Bushaltestellen an der Robert-Bosch-Straße sind in fußläufiger Entfernung von 300 bis 350 m zu erreichen, so dass für die Grundversorgung und Arztbesuche nicht unbedingt ein PKW benutzt werden muss. Es wird daher angenommen, dass jeder zweite oder dritte Bewohner auf einen eigenen PKW verzichten wird. Dementsprechend wird über die örtliche Bauvorschrift geregelt, dass innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren je drei Wohnungen nur zwei Stellplätze nachzuweisen sind, damit nicht mehr Grundstücksfläche versiegelt werden muss als es für den tatsächlichen Bedarf erforderlich ist (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1).

3.6.2 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem Vollgeschoss 4 m und bei der Fläche für Wohngebäude für Senioren 7 m. Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- bis zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.6.3 Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m und bei dem festgesetzten Wohngebäude für Senioren 12 m und entspricht damit der Firsthöhe einer ortsüblichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zu messen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3).

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 11 m. Damit können neben den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen auch Staffelgeschosse errichtet werden. Ebenso ist auch die Zulässigkeit von ggf. notwendigen Aufzugsüberfahrten damit abgedeckt.

3.6.4 Drempe

Drempe ermöglichen einen geräumigen Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempehöhe für das Gebiet WA 2 auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4). Da die Drempehöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Dachneigung und Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempes von gut 80 – 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

Für den Bereich, in dem ein Wohngebäude für Senioren errichtet werden soll, wird keine maximale Drempehöhe festgesetzt, da dort die Zweigeschossigkeit über die Zonierung des Gebäudes in dreigeschossige Bereiche und Dachterrassen erreicht werden soll.

3.6.5 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher für das Wohngebiet WA 2 und das Wohngebäude für Senioren der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen. Die Dachneigung im Gebiet WA 2 soll im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft 30° bis 42° betragen, um eine möglichst einheitliche Gestaltung zu erhalten. Für das Wohngebäude für Senioren soll zur Ermöglichung einer bedarfsgerechten Gestaltung die Dachneigung nur 20° bis 30° betragen.

In den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern bis 15° Dachneigung zulässig. Dies ist der Nähe zu den nördlich der Robert-Bosch-Straße gelegenen Flachdachgebäuden im Sinne der städtebaulichen Leitvorstellungen geschuldet. Durch die genannte Mischung können sehr verschiedene gestalterische Vorstellungen in diesem Baugebiet verwirklicht werden.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude beispielsweise auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, wenn diese begrünt sind. Begrünung im Sinne dieser Vorschrift ist ein flächendeckender natürlicher Bewuchs auf einem Substrat, das auf der Dachoberfläche ruht. Nebenanlagen mit bis zu 40 m³ Bruttorauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da das öffentliche Baurecht für solche Nebenanlagen also ohnehin geringere Anforderungen stellt, wird die Dachform für diese freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5).

3.6.6 Staffelgeschosse

Auch im Gebiet WA 1 und in den Mischgebieten, in denen nur Flachdächer oder Pultdächer zulässig sind, darf über einem zweiten Vollgeschoss noch ein weiteres Geschoss errichtet werden, das nur über zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m hat. Damit diese Gebäude dann nicht den Eindruck einer Dreigeschossigkeit vermitteln, wird vorgeschrieben, dass in diesen Gebieten ein Geschoss oberhalb des 2. Obergeschosses als Staffelgeschoss auszubilden ist und dessen Außenwände an der straßenzugewandten Vorderseite und der Hinterseite um mindestens 0,80 m hinter die Außenwandfläche des 2. Obergeschosses zurücktreten müssen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6).

3.6.7 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 60 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 7). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

3.6.8 Material der Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und innerhalb der Fläche für Wohngebäude für Senioren nur naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 8). Die in der näheren Umgebung des Baugebiets vorhandenen dunklen Dächer können nicht als Maßstab gelten, da der Einfügung in das Landschaftsbild und der traditionell regionaltypischen Dachgestaltung insbesondere am Ortsrand eine höhere Bedeutung beizumessen ist.

Es werden auch begrünte Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen, um auch ökologische Bauvorhaben nicht auszuschließen, zumal Störungen des Landschaftsbildes dadurch nicht zu erwarten sind.

Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, werden von der Vorschrift zum Material der Dacheindeckung ausgenommen, um unter anderem auch Wintergärten nicht auszuschließen und die Energiegewinnung durch Solaranlagen zu befördern.

Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, werden für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

3.6.9 Werbeanlagen

Südlich der Robert-Bosch-Straße ist das Ortsbild von Neuhoof sehr ruhig und überwiegend auch noch etwas ländlich geprägt. Um diese Charakteristik zu erhalten wird vorgeschrieben, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Um weiterhin sicherzustellen, dass die zulässigen Anlagen nicht zu unruhig, zu hoch oder unangemessen groß werden wird vorgeschrieben, dass sie so zu errichten und zu betreiben sind, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist, dass sie kein wechselndes oder bewegtes Licht haben, freistehend eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und die Ansichtsfläche maximal 1 m² groß sein darf (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9).

3.6.10 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen direkt an der Straße ausgeschlossen werden (örtliche Bauvorschrift Ziffer 10 Satz 1).

Südlich der Dethmarstraße werden Hecken zur Einfriedung nur aus sommergrünen Laubgehölzen zugelassen, um im Winter zumindest teilweise einen etwas freieren Blick in die Landschaft zu ermöglichen. (örtliche Bauvorschrift Ziffer 10 Satz 2).

Für die Einfriedung der im Landschaftsschutz verbleibenden Grundstücksteile im Süden des Baugebietes, die als Obstbaumwiesen herzustellen sind, bestehen besondere Bauvorschriften. Hier sind nur waagrecht oder senkrecht gelattete Weidezäune aus naturfarbenem Holz

zulässig, um eine Einfügung in die anschließenden Landschaftsbereiche zu gewährleisten (örtliche Bauvorschrift Ziffer 11).

3.6.11 Antennen

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Orts- und Landschaftsbild stören. Durch den Ausschluss solcher Antennen oberhalb des Firstes soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in der Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 12). Bei einer Anbringung der Antennen mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes ist erfahrungsgemäß der Empfang der Satellitenprogramme einwandfrei möglich. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

3.6.12 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 13), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.7 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Weiterführung des bestehenden Stiches „Dethmarstraße“ und eine ringförmige Anliegerstraße. Wie im Bestand vorhanden, wird die Dethmarstraße in Richtung Westen als Anliegerweg für den landwirtschaftlichen Verkehr weitergeführt.

Öffentliche Parkplätze sind an zwei Stellen im Baugebiet vorgesehen. Private Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen der NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die EVI (Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG), die ihre in dem Ortsteil vorhandenen Netze erweitert. Nach Abschluss noch laufender Vorklärunen kann gegebenenfalls auch eine Versorgung mit Gas angeboten werden. Für die Versorgungsleitungen werden in dem Bebauungsplan zwei Korridore mit Leitungsrechten gesichert (textliche Festsetzung Ziffer 8).

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, so dass das Regenwasser über das Kanalnetz zunächst dem nahegelegenen Regenwasserrückhaltebecken und verzögert dem Kanalnetz zugeleitet wird.

Notwendige Container für die Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleidern sind bereits in ausreichender Zahl in Fußwegentfernung in Neuhof vorhanden, so dass von der Ausweisung eines weiteren Standorts abgesehen wird.

3.8 Spielplätze

Im Baugebiet Hafersiek ist kein Spielplatz geplant, da in fußläufiger Entfernung ein bestehender Spielplatz erreichbar ist und die Lage am Rande des Landschaftsschutzgebiets ebenso Spielmöglichkeiten für Kinder eröffnet.

3.9 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen ist (textliche Festsetzung Ziffer 9).

Im Straßenraum werden zur Strukturierung und Auflockerung vier Bäume bei den öffentlichen Parkplätzen festgesetzt.

3.10 Grünflächen

Der südlichste Teilbereich des Bebauungsplangebiets, der innerhalb des Landschaftsschutzgebiets verbleibt, wird als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt, um damit eine Verbesserung und Entwicklung des gewünschten Landschaftsbilds zu fördern.

Zur Unterstützung der Ziele des Landschaftsschutzes wird dabei konkret festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ Obstwiesen mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum je 100 m² auf extensiv gepflegten Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind (textliche Festsetzung Ziffer 10). Damit kann ein landschaftsgerechter Übergang von den Wohngrundstücken zur offenen Landschaft erreicht und der Bestand an Obstbäumen in diesem Bereich erweitert und dauerhaft gestützt werden.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Schallschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro für Immissionsschutz, Elze, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Entsprechend den Ergebnissen dieses Gutachtens wird festgesetzt, dass das Mischgebiet MI 2 und der nördliche Teil der Fläche für Wohngebäude für Senioren dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und das Mischgebiet MI 1 sowie der westlichste Teil der Wohngebiete nördlich der Dethmarstraße dem Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 zugeordnet wird. Dies bedeutet, dass in diesen Bereichen für Wohngebäude entsprechend der DIN bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Hierbei handelt es sich z. B. um den Einsatz schalldämmender Außenbauteile wie Fenster, Türen, Außenhaut und schallgedämmte Lüftungsanlagen in Schlafzimmern und Kinderzimmern oder die Orientierung nicht schutzbedürftiger Räume zu den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten (textliche Festsetzung Ziffer 7.1).

Für den Gebäuderiegel an der Robert-Bosch-Straße wird außerdem festgesetzt, dass die Außenwohnbereiche auf der der Straße abgewandte Seite anzuordnen sind, um einen an-

gemessenen Schallschutz vor dem Verkehrslärm der Robert-Bosch-Straße auch für den Aufenthalt im Freien gewährleisten zu können (textliche Festsetzung Ziffer 7.2).

Innerhalb der Mischgebiete sind Schlafräume generell mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, durch die eine Lüftung der Räume in der Nacht gewährleistet ist, ohne die Schlafruhe zu beeinträchtigen (textliche Festsetzung Ziffer 7.3).

Das Schallschutzgutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Bebauung im Wohngebiet WA 1 ohne Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig wäre. Wenn aber die Bebauung im Gebiet MI 2 zumindest im Rohbau fertiggestellt ist, wirkt sich diese Bebauung als aktive Schallschutzmaßnahme für das Gebiet WA 1 aus. Daher wird festgesetzt, dass die im Gebiet WA 1 festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig ist, wenn die Bebauung im Gebiet MI 2 im Rohbau fertiggestellt ist (textliche Festsetzung Nr. 4).

Gemäß der Berechnungen aus dem schalltechnischen Gutachten werden daher Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung dargestellt, in denen für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen sind. Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis III sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, um eine Gesundheitsgefährdung durch Schallmissionen zu verringern.

4.2 Landschaftsschutz und Naturschutz

Südlich der Dethmarstraße liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rottsberghang (alt)“, aus dem eine Teilfläche entlassen wurde, um eine Reihe von Wohngebäuden südlich der Dethmarstraße mit diesem Bebauungsplan ermöglichen zu können. Eine Teilfläche am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verbleibt im Landschaftsschutzgebiet. Durch die Festsetzung von Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ sowie zusätzliche örtliche Bauvorschriften über die Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen wird der Zweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung unterstützt.

Zu diesem Bebauungsplan hat der Landschaftsarchitekt Uwe Michel einen grünordnerischen Fachbeitrag und einen Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt erstellt. Grundlage waren auch eine Kartierung von Brutvögeln sowie zwei Baugrundgutachten und das schalltechnische Gutachten. Die Bilanzierung des GOF kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung ein Ausgleichsdefizit entsteht, das durch einen landschaftsgerechten Rückbau des Folienteiches und eine entsprechende landschaftsschutzgebietsverträgliche Aufwertung ausgeglichen wird. Hierzu wird in den Bebauungsplan der Geltungsbereich B aufgenommen (textliche Festsetzung Ziffer 11).

Eine Vorschrift gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO zur Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kommt hier aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht in Betracht, wie in einem Gutachten des Ingenieurbüros Wolfgang Kramm, Möhnesee vom 07.12.2015 über die Baugrundbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde.

5. Archäologie

Der Bereich zwischen Hafersiek und Dethmarstraße liegt in einem Gebiet, in dem nicht mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Sollten jedoch bei Erdar-

beiten Funde gemacht werden, so ist die Archäologische Denkmalpflege der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

6. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden bisher von einer Gärtnerei genutzt. Wie aus dem Bodengutachten des Ingenieurbüros Wolfgang Kramm zu entnehmen ist, ist über den durch den Abbruch der Glasgewächshäuser hinausgehenden Anfall von ggf. belastetem Material nicht mit dem Auftreten von Altlasten zu rechnen.

7. Umweltbericht

Der am 10.02.2016 von Landschaftsarchitekt Uwe Michel vorgelegte Umweltbericht ist als Anhang beigelegt und Teil der Begründung.

8. Verfahren

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 12.11.2014 |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB) | 06.07.2015 - 31.07.2015 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) | 13.07.2015 - 17.08.2015 |
| Bürgerversammlung | 30.09.2015 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | 07.06.2016 - 06.07.2016 |
| Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) | 08.06.2016 - 08.07.2016 |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | 18.10.2016 -18.11.2016 |

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 17.01.2017

Im Auftrage


(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 diese Begründung zum Bebauungsplan NE 110 „Hafersiek“ beschlossen.

Hildesheim, den 21.02.2017


.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister



**Baugebiet
„Hafersiek“ in Hildesheim – Neuhof**

**Umweltbericht
nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

mit grünordnerischer Planung und ökologischer Bilanzierung

zum

Bebauungsplan NE 110 "Hafersiek"

Aufstellung der FNP-Änderung:

Stadt Hildesheim

Planungsamt FB 61 – Stadtplanung und Stadtentwicklung

Markt 3

31134 Hildesheim

FON: 05121/ 301-0

FAX: 05121/ 301-95-632

Projektentwicklung:

Grundstücksgesellschaft Lüder Projekt 11 GmbH

Weinberg 65

31134 Hildesheim

FON: 05121 / 1670-53

Unternehmensgruppe@Lueder.de

FAX: 05121 / 1670-90

Bearbeitung:

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

UWE MICHEL

LANDSCHAFTSARCHITEKT

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

31139 HILDESHEIM


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

FON: 0 51 21 / 2 25 26

E-MAIL: UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 10.06.2016



INHALTSÜBERSICHT

| <u>Textteil:</u> | | <u>Seite</u> |
|------------------|---|--------------|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 1.1 | Aufgabenstellung | 3 |
| 1.2 | Beschreibung des Vorhabens | 4 |
| 1.3 | Ziele des Umweltschutzes | 4 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 5 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme | 5 |
| 2.1.1 | Boden und Morphologie | 6 |
| 2.1.2 | Gewässer | 7 |
| 2.1.3 | Arten und Lebensgemeinschaften | 7 |
| 2.1.3.1 | Flora – Biotoptypen | 7 |
| 2.1.3.2 | Fauna | 8 |
| 2.1.4 | Landschaftsbild | 9 |
| 2.1.5 | Kultur- und Sachgüter | 9 |
| 2.1.6 | Menschen | 9 |
| 2.1.7 | Klima | 9 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands | 9 |
| 2.2.1 | Auswirkungen auf die Schutzgüter | 10 |
| 2.2.1.1 | Schutzgut Mensch | 10 |
| 2.2.1.2 | Schutzgut Tiere | 10 |
| 2.2.1.3 | Schutzgut Pflanzen | 10 |
| 2.2.1.4 | Schutzgut Boden | 11 |
| 2.2.1.5 | Schutzgut Wasser | 11 |
| 2.2.1.6 | Schutzgut Klima/Luft | 12 |
| 2.2.1.7 | Schutzgut Landschaftsbild | 12 |
| 2.2.1.8 | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 12 |
| 2.2.1.9 | Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern | 13 |
| 2.2.2 | Erhaltungsziele | 13 |
| 2.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 13 |
| 2.3.1 | Vermeidungsmaßnahmen | 13 |
| 2.3.2 | Verringerungsmaßnahmen | 13 |
| 2.3.3 | Artenschutzmaßnahmen | 13 |
| 2.3.4 | Grünordnerische Maßnahmen | 14 |
| 2.3.5 | Maßnahmen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes | 15 |
| 2.3.6 | Ökologische Wertstufenbilanzierung | 16 |
| 2.3.7 | Externe Ausgleichsmaßnahme | 17 |
| 2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 18 |
| 2.5 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen | 18 |
| 2.6 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen | 18 |
| 3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung und Schlussbemerkung | 18 |

Anlagen:

Bestandsplan (Index 2 mit Geltungsbereich B) M 1 : 1.000
Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken 2014
(Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig)
Ökologische Wertstufenbilanzierung (Tabellen)
Bodengutachten (Ing.-Büro IWK - Wolfgang Kramm, Möhnesee, 2012)
Baugrundgutachten (Ing.-Büro IWK - Wolfgang Kramm, Möhnesee, 07.12.2015)
Lärm-Gutachten (Ing.-Büro f. Emissionsschutz Volker Meyer, Elze-Esbeck
11.01.2016)

Bearbeitung:

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

UWE MICHEL LANDSCHAFTSARCHITEKT

Bischof-Gerhard-Straße 20
31139 Hildesheim

Stand: 10.06.2016

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

1 Einleitung

Die Stadt Hildesheim beabsichtigt eine planungsrechtlich geordnete Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Produktions-Gartenbaubetriebs südlich der Robert-Bosch-Straße und westlich der Straße ‚Am Hafersiek‘ in Hildesheim OT NeuhoF zu ermöglichen. Es sind unterschiedliche Nutzungen geplant: Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Flächen für Wohngebäude für Senioren.

Dafür erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans NE 110 "Am Hafersiek". In dem Rahmen wird auch ein Teilbereich des Bebauungsplans NE 142 „Robert-Bosch-Straße / Dethmarstraße“ wie auch NE 107 aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereiche NE 107 überdeckt sind. Sie erhalten neue Festsetzungen.

Zur umfassenden Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten-, Landschafts- und Umweltschutzes wird hiermit für den Bebauungsplan der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung einschl. der ökologischen Wertstufenbilanzierung vorgelegt.

Der Bestand ist in der anhängenden Karte M 1 : 1.000 dargestellt. Die Planung ist den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Er muss für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur Auslegung des Bebauungsplans und wird als gesonderter Teil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt.

Hier werden die wesentlichen Auswirkungen aufgezeigt, die in der Abwägung zur B-Plan-Aufstellung zu berücksichtigen sind. Er ersetzt dabei nicht die ordnungsgemäße Ermittlung der Abwägungsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, sondern ist ein gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB.

Über den zu planenden Bereich und die angrenzende Umgebung bis in die im LSG verbleibende Obstwiese im Süden liegt eine „Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken 2014“ von der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft aus Braunschweig vor. Sie ist diesem Umweltbericht beigelegt. Im Kapitel 2.1.3 ff. werden die Ergebnisse kurz dargestellt.

Es liegen zwei Gutachten zum Boden bzw. Baugrund vom Ing.-Büro IWK - Wolfgang Kramm, Möhnesee vor. Das Gutachten aus dem Jahr 2012 gilt speziell der Untersuchung zu möglichen Pestizidbelastungen des Bodens. Darüber hinaus gibt es das Baugrundgutachten vom 07.12.2015, ebenfalls vom Ing.-Büro IWK, das sich speziell der Tragfähigkeit und der Wasserdurchlässigkeit widmet, u. a. hinsichtlich der möglichen Versickerung von Oberflächenwasser. Beide Gutachten sind diesem Umweltbericht beigelegt. Im Kapitel 2.1.1 (Boden und Morphologie) wie auch Kapitel 2.2.1.1 (Schutzgut Mensch) wie auch 2.2.1.5 (Schutzgut Wasser) werden die Ergebnisse kurz dargestellt.

Zu den Auswirkungen von den umliegenden Schallquellen (Straßenverkehr, Einzelhandelsstandort) ist für das Bebauungsgebiet ein Lärm-Gutachten vom Ing.-Büro f. Emissionsschutz Volker Meyer aus Elze-Esbeck (11.01.2016) erstellt worden. Darauf wird im Kapitel 2.2.1.1 (Schutzgut Mensch) eingegangen.

Weitere Fachgutachten zum Umgang mit Auswirkungen von den bisherigen, wie auch geplanten Nutzungen, liegen nicht vor.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Gartenbau-Produktionsbetrieb betrieben. Eine Pflanzenproduktion findet nicht mehr statt. Teilflächen sind bereits abgerissen und weitere Teilbereiche der noch vorhandenen Restbebauung werden noch für den Pflanzenhandel genutzt. Diese Nutzung wird ebenfalls komplett aufgegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans NE 110 „Hafersiek“ hat eine Größe von ca. 2,53 ha. Davon betreffen ca. 0,71 ha das B-Plangebiet NE 142 „Robert-Bosch-Straße / Dethmarstraße“ und ca. 0,01 ha das B-Plangebiets NE 107 „Zwischen Klingenberg- und Dethmarstraße“. Im Bebauungsplan erfolgen folgende Haupt-Festsetzungen:

- ca. 0,15 ha Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4
- ca. 0,39 ha Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3
- ca. 0,26 ha Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4
- ca. 0,83 ha Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3
- ca. 0,35 ha Fläche für Wohngebäude für Senioren mit einer GRZ von 0,6
- Verschiedene Festsetzungen zum Schallschutz
- Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum anzupflanzen
- ca. 0,32 ha ‚Straßenverkehrsflächen‘, mit festgesetzten ‚öffentlichen Parkplätzen‘ und ‚Anzupflanzenden Bäumen‘
- ca. 0,23 ha ‚Private Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Streuobstwiese‘ (im LSG)

Die B-Planfläche südlich der Dethmarstraße gehört(e) zum Landschaftsschutzgebiet HI-S 3 „Rottsberghang (alt)“. Vorgezogen zu den Bauleitplanverfahren (6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim und Bebauungsplan NE 110) hat die Untere Naturschutzbehörde ein Verfahren mit dem Ziel der „Veränderungsverordnung zur Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Hildesheim vom 05.10.1964 - Landschaftsschutzgebiet HI-S 3 „Rottsberghang (alt)““ durchgeführt. Dadurch wurde der als Wohnbaufläche vorgesehene Bereich südlich der Dethmarstraße in einer Breite von 29 m aus dem LSG-Status herausgenommen. Ein ca. 13,6 m breiter Streifen am Südrand des B-Plangebiets verbleibt weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Er erhält die Festsetzung „Private Grünfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und weiteren Bestimmungen zum Ausschluss von Bebauung und nicht LSG-konformen Nutzungen. Dieses gewährleistet eine gute Umsetzbarkeit der LSG-Verordnung.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Verfahren zur Bebauungsplan-Aufstellung der Stadt Hildesheim NE 110 ‚Hafersiek‘ zu beachten. Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auch folgende Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt, die allgemein bzw. speziell für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bebauungsplan NE 142 „Robert-Bosch-Straße / Dethmarstraße“
- Bebauungsplan NE 107 „Zwischen Klingenberg- und Dethmarstraße“
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hildesheim (speziell 6. Änderung des FNPs)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Landschaftsplan der Stadt Hildesheim
- Landschaftsschutzgebietsverordnung HI-S 3 „Rottsberghang (alt)“
- Änderungsverordnung zur Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Hildesheim vom 05.10.1964 - Landschaftsschutzgebiet HI-S 3 „Rottsberghang (alt)“
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim

Gemäß § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren zum Bauleitplan im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 UVPG, als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Bei dem Planungsgebiet trifft dieses zu. Bei seiner bereits vorhandenen Bebauung, teilweise auch der Lage im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, handelt es sich demnach nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (NUVPG).

Die Darstellungen im Bebauungsplan NE 110 ‚Hafersiek‘ erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ableitung von

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

2.1 Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet NE 110 „Hafersiek“ liegt im Südwesten der Stadt Hildesheim im Stadtteil Neuhof und gehört südlich der Robert-Bosch-Straße zum Übergangsbereich vom alten Ortskern Neuhof im Osten zum Einzelhandelsgeschäft mit weiträumigen Parkplatzflächen im Westen, wie auch dem landschaftlichen Kerbtal im Süden.

Das B-Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Region „Weser und Weser-Leinebergland“ und dabei in der Unterregion ‚Innerste-Bergland‘.

Neben der nördlich der Dethmarstraße liegenden Fläche umfasst das Plangebiet auch einen Teil der Dethmarstraße selber, wie auch südlich von ihr eine ca. 0,72 ha große und dabei lang gestreckte, ca. 42 m breite Fläche, die bisher komplett im Landschaftsschutzgebiet lag. Für den

dort vorhandenen Parkplatz lag eine Ausnahmegenehmigung (seinerzeit noch von der UNB des Landkreis Hildesheim) von der LSG-Verordnung vor.

Ein Teil der B-Planfläche NE 110 nördlich der Dethmarstraße ist vom rechtsverbindlichen B-Plan NE 142 „Robert-Bosch-Straße / Dethmarstraße“ überspannt. Gleiches gilt am östlichen Ende der Dethmarstraße für eine sehr kleine Fläche, die im rechtsverbindlichen B-Plan NE 107 „Zwischen Klingenberg- und Dethmarstraße“ liegt. Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung NE 110 „Hafersiek“ sind auch die Aufhebungen der jeweils davon betroffenen Teile der Bebauungspläne NE 142 und NE 107 vorgesehen und erhalten ihre neuen Festsetzungen im B-Plan NE 110.

Bei dem Großteil der B-Planfläche handelt es sich um derzeit brachliegende Flächen des ehemaligen Produktionsgartenbaubetriebs. Teilweise sind sie noch mit Glasgewächshäusern und dazu gehörenden Nebenanlagen bebaut; teilweise sind sie bereits abgebrochen. Die südlich der Dethmarstraße liegende Teilfläche stellt eine ebenfalls zum ehemaligen Produktionsgartenbaubetrieb gehörende, verwilderte Schmuckreisig-Kultur (auf ehemaliger Obstwiese) dar, die mit Kompostbereichen durchsetzt ist und teilweise als Parkplatz- und Betriebsflächen der Gärtnerei versiegelt ist.

Die Erschließung besteht bereits über die Dethmarstraße.

Die Abgrenzungen sind dem beiliegenden Bestandsplan M 1 : 1.000 zu entnehmen.

2.1.1 Boden und Morphologie

Die nördlich der Dethmarstraße derzeit brachliegende Fläche des ehemaligen Produktionsgartenbaubetriebs ist noch teilweise mit Glasgewächshäusern bebaut; teilweise sind sie bereits abgebrochen. Die Dethmarstraße ist vollflächig durch Betonsteinpflaster versiegelt. In beiden betroffenen Bereichen stehen oberflächlich weitgehend keine natürlichen Böden mehr an. Die Fläche fällt sehr leicht von Westen nach Osten und von Norden nach Süden.

Die natürliche, stärkere Hangneigung der südlich der Dethmarstraße liegenden Flächen ist teilweise verändert. Diese Hangflächen zum anschließenden Kerbtal sind teilweise durch Aufschüttungen mit einer steileren als der natürlichen Hangneigung überformt. Die Bodentypen scheinen noch natürlich zu sein. Teile sind als Stellplätze versiegelt, bei anderen Teilflächen handelt es sich um Kompostablagerungen.

Die ursprünglich recht ertragreichen Böden des Gebietes waren Pseudogley-Parabraunerden von mittlerer Bodenfunktion mit einem hohen, standortbezogenem natürlichen ackerbaulichen Ertragspotential. Sie stellten schutzwürdige Böden dar. Aktuell ist das Gebiet hinsichtlich des Bodens von sehr geringer Bedeutung.

Speziell zur Analyse von evtl. vom Gartenbaubetrieb verbliebenen Pestiziden liegt ein Bodengutachten vor (Ing.-Büro IWK - Wolfgang Kramm, Möhnesee, 2012). Demnach zeigen die analysierten Proben keine Werte oberhalb der Nachweisgrenze des Analyseverfahrens.

Den Analysen des Bodengutachtens aus dem Jahr 2015, ebenfalls vom Ing.-Büro IWK, das sich mit der Tragfähigkeit und der Wasserdurchlässigkeit, speziell hinsichtlich der möglichen Versickerung von Oberflächenwasser widmet, ist zu entnehmen, dass es sich bei den im Bebauungsplan-gebiet natürlich anstehenden Böden um solche von allgemeiner Bedeutung handelt. Sie sind für gezielte Versickerungsmaßnahmen des Oberflächenwassers nicht geeignet.

Gemäß der Auskunft des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 14.01.2016 ist im Planungsgebiet nicht mit Abwurfkampfmitteln zu rechnen.

2.1.2 Gewässer

Das Bebauungsplangebiet wie auch seine direkte Umgebung ist frei von natürlichen Still- und Fließgewässern. Im Kerbtal befindet sich südlich des B-Plangebiets im LSG ein überwiegend trockener Bachlauf. Dort liegt auch der künstlich angelegte, mit Folie gedichtete Regenwasser-Nutzspeicherteich des ehemaligen Produktionsgartenbaubetriebs, der mittlerweile ohne Nutzung ist, jedoch das Wasser der Dachflächen aufnimmt und gleich wieder ungedrosselt in den angrenzenden Graben abgibt. Dieser Graben fließt nach Osten in das Regenwasserrückhaltebecken der Stadtentwässerung Hildesheim.

2.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Die vegetative Struktur des B-Plan-Gebiets ist unterschiedlich. Sie ist der beiliegenden, zeichnerischen Darstellung des Bestands M 1 : 1.000 zu entnehmen und in dessen Legende erläutert.

Über den zu planenden Bereich und die angrenzende Umgebung bis in die im LSG verbleibende Obstwiese im Süden liegt eine „Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken 2014“ von der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft aus Braunschweig vor. Sie ist diesem Umweltbericht beigelegt. Die Ergebnisse werden in den beiden folgenden Kapiteln zusammengefasst dargestellt und teilweise ergänzend erläutert.

2.1.3.1 Flora - Biotoptypen

Biotoptypen:

- Im Plangebiet gibt es keine zu den geschützten Landschaftsbestandteilen gemäß § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) zählenden Biotope, die dem Veränderungsverbot des § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen. Gleiches gilt hinsichtlich der besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG. Der in der größer als das B-Plangebiet erarbeiteten Biotoptypenkartierung dargestellte geschützte Landschaftsbestandteil „Streuobstbestand“ (HOA) in Verbindung mit dem „mesophilen Grünland“ (GMS) wie auch die beiden Arme der zu den besonders geschützten Biotopen zählenden „überwiegend trockenen Bachläufe“ (FBLu1) liegen außerhalb des betroffenen B-Plangebiets.
- Die flächigen Gehölzbestände südlich der Dethmarstraße stellen auf Grund ihrer Gehölzarten wie auch der geringen Größe keinen Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) dar.

Geschützte Landschaftsbestandteile:

- Es gibt im B-Plangebiet einige Bäume, die unter den Schutz der „Satzung über den Schutz von Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“ fallen. Sie, wie auch direkt angrenzende Exemplare sind im beiliegenden Bestandsplan M 1 : 1.000 entsprechend mit § gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um folgende Exemplare; jeweils mit Angabe der Stammstärke
 - 1 Ahorn ca. 1,30 m (= Stu. ca. 410 cm), 6-stämmig
 - 1 Ahorn ca. 1,05 m (= Stu. ca. 330 cm), 4-stämmig
 - 1 Feldahorn ca. 0,65 m (= Stu. ca. 205 cm), 3-stämmig
 - 1 Eibe ca. 0,50 m (= Stu. ca. 160 cm) im verbleibenden LSG
 - 1 Eibe ca. 0,40 m (= Stu. ca. 125 cm) im verbleibenden LSG
 - 2 Eiben je ca. 0,20 m (= Stu. ca. 63 cm) im verbleibenden LSG

Im Norden grenzen einige geschützte Bäume direkt an das B-Plangebiet. Ihre Wurzeln reichen in das B-Plangebiet. Dabei handelt es sich um

1 Ahorn ca. 1,40 m (= Stu. ca. 440 cm)

1 Ahorn ca. 0,80 m (= Stu. ca. 250 cm)

1 Feldahorn ca. 0,60 m (= Stu. ca. 190 cm)

1 Feldahorn ca. 0,55 m (= Stu. ca. 175 cm)

2.1.3.2 Fauna

Avifauna – Vögel:

- Vogelarten des Anhangs I der FFH-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.
- Streng geschützte Vogelarten des Anhangs A der EG-Verordnung 709/2010 (ursprünglich 338/97, Umsetzung des Washingtoner Artenschutzabkommens in Europa) kamen im Untersuchungsgebiet nicht vor.
- Streng geschützte Arten sind im Plangebiet keine vorhanden, wurden aber in den südlich angrenzenden Obstwiesen in Form des Grünspechts festgestellt.
- Gefährdete Arten der niedersächsischen Roten Liste Kategorie 3 sind im Plangebiet keine vorhanden, wurden aber in den südlich des B-Plangebiets angrenzenden Obstwiesen in Form des Grünspechts und der Rauchschwalbe festgestellt. In der angrenzenden weiterhin unverändert bleibenden Fläche gab es vom Grünspecht einen Brutverdacht (2x Rufe und eine Sichtbeobachtung), eine weitere Rufregistrierung am südöstlichen Rand südlich des Teiches (Brutzeitfeststellung) sowie eine Sichtbeobachtung an einem abgestorbenen Apfelbaum im Westen der Obstweide (Nahrungsgast). Die gefährdete Rauchschwalbe nutzt den untersuchten Bereich als Nahrungsgast und brütet außerhalb des B-Plangebiets. Von einem Bürger liegt eine Meldung über die Sichtung des Vorkommens des Eisvogels vor. Diesem wurde über die Brutvogelkartierung 2014 hinaus im Jahr 2015 am 18. Juni am späten Abend zu Nahrungsaufnahmezeiten, wie auch am 30. Juni in den frühen Morgenstunden vor Ort nachgegangen. Ein Vorkommen konnte dabei nicht festgestellt werden. Diese Vogelart kann eher an dem in Erdbauweise weiter südöstlich im sich dort aufweitenden Kerbtal liegenden Regenrückhaltebecken der Stadtentwässerung Hildesheim (SEHi) vermutet werden, bestätigte sich bei Begehungen dort aber auch nicht. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass auf Nahrungssuche der Eisvogel die Umgebung durchstreift, da südwestlich des geplanten Baugebietes sich in der Niederung zwei Stillwasserflächen befinden, in denen sich gegebenenfalls ein Nahrungsangebot befindet. Auch der Graben im Kerbtal selber ist nicht als Brutrevier geeignet. Es fehlen Steilwände in den dafür zu niedrigen und flachen Uferböschungen. Das gleiche gilt für die Stillgewässer von denen das besagte Regenwasserauffangbecken der Gewächshäuser mit Folie ausgekleidet ist. Das B-Plangebiet selber stellt keinen Brut- und Nahrungsraum für den Eisvogel dar.
- Im Übrigen sind alle wildlebenden Vogelarten, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet in Europa haben („europäische Vogelarten“), nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) geschützt. Gemäß der Definition in § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind damit alle europäischen Vogelarten in Deutschland besonders geschützt.
- Im Nordosten wird eine Teilfläche des B-Plangebiets aktuell als Freizeitgrundstück/Tiergehege genutzt. Dabei handelt es sich um die Haltung von Haustier-Geflügel wie Hühner und Enten.

Reptilien:

- Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse kann hier aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume ausgeschlossen werden.

Heuschrecken:

- Seltene und gefährdete Heuschreckenarten fehlen im Untersuchungsgebiet und es wurden insgesamt nur geringe Individuenzahlen festgestellt. Das Untersuchungsgebiet ist für die Gruppe der Heuschrecken von geringer Bedeutung.

2.1.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des B-Plangebiets stellt sich unterschiedlich dar. Nördlich der Dethmarstraße sind bzw. waren die Flächen bereits bebaut bzw. versiegelt und belasten das Landschaftsbild, speziell im Nahbereich der dörflichen Struktur.

Südlich der Dethmarstraße sind die Flächen durch frühere Bodenbewegungen teilweise verformt. Sie sind primär vegetativ bestanden und bilden den Übergangsbereich zum als Obstwiese genutzten Kerbtal. Störungen sind durch Parkplatzversiegelungen u. ä. vorhanden. Die Vegetation mit ihren größeren Blaufichtenbeständen ist zum Großteil nicht landschaftstypisch.

Unter Betrachtung der wertbestimmenden Faktoren für das Landschaftsbild wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ist der B-Planbereich einer eher geringen Vielfalt und Eigenart, wie auch Schönheit zuzuordnen. Das Landschaftsbild kann einer eher geringen Bedeutung zugeordnet werden. Dazu trägt in der Umgebung u. a. das im LSG liegende foliengedichtete Regenwasser-Auffangreservoir mit umgebenden Winkelstützwänden, Maschendrahtzaun etc. bei.

2.1.5 Kultur- und Sachgüter

Historische Kultur- bzw. Sachgüter sind im B-Plangebiet nicht bekannt.

2.1.6 Menschen

Das B-Plangebiet stellt sich hinsichtlich des Wohlbefindens der Menschen als ein gering differenziertes Gebiet dar. Große Flächen sind aktuell für die Öffentlichkeit nicht nutzbar. In der abwechslungsreich strukturierten Umgebung vom alten Ortskern Neuhof im Osten, den intensiv besiedelten Wohnbaugebieten nördlich der Robert-Bosch-Straße und dem landschaftlichen Kerbtal im Süden dient die das B-Plangebiet durchziehende „Dethmarstraße“ vielen Bewohnern als Verbindungsweg. Dieses gilt insbesondere in Verbindung mit dem das Gebiet westlich tangierenden Fuß- und Radweg „Im tiefen Sieke“. Diese Wege werden sowohl bei erforderlichen Erledigungen, im Sinne der Freizeitnutzung (wie Spaziergehen u. Radfahren), als auch als Weg zur bzw. von der Arbeitsstätte genutzt.

2.1.7 Klima

Das Kleinklima ist aktuell durch die relativ großen Glasflächen der Gewächshäuser von geringer Bedeutung. Dem gegenüber ist die Vegetationssubstanz im Süden der Dethmarstraße als klimatisch positiv zu bewerten. Der betroffene Raum hat eine geringe bis mittlere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum, d. h. Frischluftproduktion und Schadstofffilter.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der durch die geplanten Festsetzungen im B-Plan NE 110 ‚Hafersiek‘ möglichen (Bau-) Vorhaben nachfolgend kurz beschrieben. Dieses gilt bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung im Hinblick auf die einzelnen, jeweils ggf. betroffenen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, als auch Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die im B-Plan dargelegten Festsetzungen erfährt dieser Bereich eine höhere Schutzfunktion für den Menschen als es bisher hinsichtlich des Gartenbaubetriebs der Fall war. Von den umgebenden Nutzungen, d. h. Schallquellen wie Straßenverkehr und Einzelhandelsstandort kann ggf. mit Auswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen gerechnet werden. Zu deren Klassifizierung und Sicherung der Einhaltung der Grenzwerte gem. den einschlägigen Richtlinien und Normen haben ausführliche Untersuchungen zum Bauleitplanverfahren stattgefunden. Im vorliegenden Lärm-Gutachten vom Ing.-Büro für Emissionsschutz Volker Meyer (Elze-Esbeck, 11.01.2016) wird dazu mit entsprechenden Berechnungen eingegangen. Kurz zusammengefasst ergibt sich, dass die unterschiedlich festgesetzten Bauflächen unter bestimmten Abschirmungen zur Robert-Bosch-Straße und dem westlich angrenzenden Einzelhandelsgeschäft möglich sind. Dazu sind entsprechende Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt, so dass hinsichtlich des Schalls nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen zu rechnen ist.

Die Erhaltung der Wegebeziehungen und deren öffentliche Nutzbarkeit sind vorgesehen. Somit ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die aktuellen differenzierten Nutzungen zu rechnen.

Speziell zur Analyse von evtl. vom Gartenbaubetrieb verbliebenen Pestiziden liegt ein Bodengutachten vor (Ing.-Büro IWK, Möhnesee, 2012). Demnach zeigen die analysierten Proben keine Werte oberhalb der Nachweisgrenze des Analyseverfahrens. Somit ist bei der gemäß B-Planfestsetzungen möglichen Nachnutzungen des Produktions-Gartenbaubetriebs-Geländes nicht mit negativen Auswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen zu rechnen.

Im Rahmen der vorgenommenen Probeentnahmen wurden auch Kittproben aus Fensterbereichen eines älteren Gewächshauses entnommen. Das Kittmaterial ist asbesthaltig und entsprechend einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Wird dieses nach den einschlägigen Richtlinien beim Abbruch ausgeführt, ist auch dahingehend bei der Folgenutzung des Geländes nicht mit negativen Auswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen zu rechnen.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere

Vom B-Plangebiet sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. ‚Natura 2000-Gebiete‘ betroffen. Diese gibt es weder im Planungsgebiet noch seiner näheren Umgebung.

Durch die B-Planfestsetzungen später u. a. auch auf dem vegetativ bestandenen Hang südlich der Dethmarstraße zum Kerbtal ermöglichten Veränderungen sind Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten nicht grundsätzlich auszuschließen. Zur sorgfältigen Konfliktmittlung, d. h. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung haben im Jahr 2014 faunistische Kartierungen stattgefunden. Auf die vorkommenden Arten wurde bereits im Bestands-Kapitel 2.1.3.2 (Fauna) eingegangen. Demnach ist bei der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen (bei späterer Umsetzung der Maßnahmen) im Plangebiet nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt zu rechnen.

2.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Durch veränderte Flächeninanspruchnahmen bzw. -nutzungen, die auf der Basis der durch die B-Planfestsetzungen ermöglicht werden, ist mit anlage-, bau- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen auf Pflanzen zu rechnen.

Zur Bestandsbeurteilung hat eine Kartierung der realen Vegetationsbestände stattgefunden. Deren Ergebnisse sind im anhängenden Bestandsplan M 1 : 1.000 dargestellt und in dessen Legende erläutert. Weitere Informationen dazu gibt die ebenfalls in der Anlage befindliche „Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken 2014 (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig)“.

Die Hangfläche des ehemaligen Landschaftsschutzgebiets stellt einen unterschiedlich genutzten Bereich, vermutlich einer ehemaligen Obstwiese dar, die bereits teilweise versiegelt ist bzw. als Lagerfläche genutzt wird und Blaufichten- und auch andere Nadelarten-Anpflanzungen erfahren hat. Wald ist diese Fläche jedoch nicht. Grundsätzlich besteht ein Entwicklungspotential, wie z. B. zur Rückführung in eine Obstwiese, die dann einen höheren Wert hat als die aktuelle Situation.

Es werden keine schutzwürdigen Biotope betroffen. Der Umfang der Auswirkungen ist in der ökologischen Wertstufenbilanzierung (Kap. 2.3.6 bzw. Tabellen in der Anlage) dargestellt. Demnach ist, speziell bedingt durch die geringer als aktuell vorhandenen bzw. im B-Plan NE 142 festgesetzten Versiegelungen mit einer Aufwertung hinsichtlich der Gesamtbiotopstruktur zu rechnen. Darauf wird noch im Kapitel 2.3.4 (Grünordnerische Maßnahmen) näher eingegangen.

2.2.1.4 Schutzgut Boden

Bei der Realisierung der über den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen ist mit Veränderungen des zumeist vorgeschädigten bzw. weitgehend versiegelten und daher nicht mehr natürlichen Bodengefüges zu rechnen.

Auf Grund der besonderen Situation der bisher weitgehend bebauten Flächen nördlich der Dethmarstraße und den ebenfalls teilweise bereits veränderten Bodenstrukturen mit Kompostablagerungen etc. südlich der Dethmarstraße, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen. In weiten Teilen des B-Plan-Gebiets ist nämlich kein natürlich anstehender Boden mehr vorhanden.

Neben zu erwartenden zusätzlichen Versiegelungen speziell südlich der Dethmarstraße werden teilweise auch Änderungen aktuell vegetationsfreier Flächen speziell nördlich der Dethmarstraße stattfinden. Dieses ist z. B. durch den Verzicht auf die vorhandene großflächige Bebauung der Gewächshäuser zu Gunsten von Wohnbauflächen mit unversiegelten Gärten zu erwarten. Im Einzelnen wird darauf in der ökologischen Wertstufenbilanzierung (Kapitel 2.3.6 und Tabellen in der Anlage), zu der auch das Schutzgut Boden gehört, eingegangen. Demnach ist der Grad der möglichen Versiegelung nach der Realisierung des B-Plans um knapp 770 qm geringer, als es derzeit der Fall ist.

Den beim Abbruch auf den Boden ggf. einwirkenden Stoffen ist durch die Erstellung des Bodengutachtens (Ing.-Büro IWK - Wolfgang Kramm, Möhnesee, 2012) bereits ein besonderes Augenmerk gewidmet. Darin wird darauf hingewiesen, dass das vorhandene, zum seinerzeitigen Einsetzen der Glasscheiben verwendete Kitt-Material z. T. asbesthaltig ist und gesondert fachgerecht entsorgt werden muss.

2.2.1.5 Schutzgut Wasser

Auch hinsichtlich des Schutzguts Wasser handelt es sich im vorliegenden Fall der bereits großflächig vorhandenen Bebauung um eine Sonderform. Für den Gartenbau-Produktionsbetrieb fand eine Regenwassernutzung statt. Eine Versickerung war nur in den unbefestigten Flächen südlich der Dethmarstraße gegeben.

Auf Grund der bisherigen Nutzung und den zu erwartenden geringeren Versiegelungen ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die über die B-Planfestsetzungen möglichen Baumaßnahmen zu rechnen.

Bei den gemäß Baugrundgutachten (2015) ermittelten Durchlässigkeitswerten (kf-Werte) des anstehenden Bodens wird eine gezielte Versickerung von z. B. Dachflächen- oder Verkehrsflächenwasser auf dem Gelände weitgehend nicht wirtschaftlich zu realisieren sein. Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen, dass Versickerungen auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sind.

Insgesamt wird die versiegelte Fläche um knapp 770 qm geringer sein als sie es aktuell ist. So kann Niederschlagswasser, das auf unbefestigte Flächen fällt, nach der Realisierung der Maßnahme in einem umfangreicheren Ausmaß versickern als es aktuell der Fall ist. Gezielte

Die Schmutzwasser-Entsorgung des Plangebiets ist über die öffentlichen Entsorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hildesheim (Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts) in der Dethmarstraße bereits sichergestellt.

2.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch zusätzliche Baumasse bzw. Versiegelung und den Verlust an Vegetationsfläche, aber auch den Anlagen-Betrieb, d. h. durch das Wohnen im Baugebiet mit den dabei entstehenden Emissionen, kann sich eine Veränderung des Mikroklimas einstellen. Im vorliegenden Fall wird durch die Veränderung der Baumasse bzw. Versiegelungen, die in der Flächen-Summe nicht stärker sein wird als aktuell vorhanden, bzw. im B-Plan NE 142 bereits festgesetzt und bilanziert ist, nicht mit Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen sein. Durch die Lage und die Topographie wie auch die allgemein gute Durchlüftung ist auch nicht mit Beeinträchtigungen für den Ortskern von NeuhoF zu rechnen.

Während der Bauzeit kann zeitweise eine erhöhte Staubemission auftreten.

2.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim stellt als Ziel für den Planungsbereich sowohl den Erhalt der harmonischen Kulturlandschaft, als auch für NeuhoF den Erhalt landschaftstypischer, strukturreicher Ortränder bzw. prägnanter Siedlungskanten dar. Zum Erreichen dieses Ziels ist ein Teil der B-Planfläche im Übergangsbereich zum Kerbtal als ‚Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Streuobstwiese‘ dargestellt.

Als städtebauliche Ziele und zur Berücksichtigung von Aspekten zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes von NeuhoF; u. a. auf dem Höhenrücken des Ortes (wie im Osten bereits mit den Wohnhäusern Dethmarstraße 33 bis 39 begonnen wurde) sind im B-Plan entsprechende textliche Festsetzungen wie auch eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Dazu zählen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und Minderung möglicher Eingriffe in das Landschaftsbild z. B. die Begrenzung der Bauhöhe, Vorgabe der Firstrichtungen, Festsetzung der Dachfarbe, Begrenzung des Umfangs an Nebenanlagen, speziell am südlichen Rand, Festsetzung einer Mindestmenge an Durchgrünung mit Einzelbäumen etc. Auf die Maßnahmen wird im Kapitel 2.3.5 (Maßnahmen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes) noch näher eingegangen.

2.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, wie z. B. auch Bodendenkmäler, ist nicht zu rechnen, da keine vorhanden sind und der Boden des Plangebietes durch die Vornutzungen bereits fast vollständig überformt ist.

2.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

2.2.2 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die nach der 6. FNP-Änderung ‚Hafersiek‘ und die darauf aufbauenden B-Plan-Festsetzungen möglichen Entwicklungen nicht beeinträchtigt.

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

Im Rahmen der in den Unterkapiteln 2.2 ff dargestellten Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands hat hinsichtlich der unterschiedlichen Umwelt-Schutzgüter bereits eine Beschreibung und intensive Auseinandersetzung mit Hinweisen zu im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigender Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- wie auch Artenschutzmaßnahmen stattgefunden. In den nachfolgenden Kapiteln werden diese nicht wiederholt sondern nur eine kurze Aufzählung bzw. ggf. noch erforderliche Vertiefungen gegeben.

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Es werden bereits über einzelne bisher erlassene Baugenehmigungen mögliche und tatsächlich bebaute Flächen langfristig durch eine andersartige planungsrechtliche Absicherung einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Dieses stellt durch die geringere Ausnutzung in Mischgebiets- bzw. Wohnbauflächen gegenüber der bestehenden, großflächigen Nutzung nach deren Abbruch eine Art der Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen an anderen, weniger vorbelasteten Stellen dar. Auf den Umfang der Veränderungen wird in der ökologischen Wertstufenbilanzierung im Kapitel 2.3.6 bzw. den dazu gehörenden Tabellen in der Anlage näher eingegangen.

2.3.2 Verringerungsmaßnahmen

Zur Verringerung von Auswirkungen durch das geplante Wohnbaugebiet auf das südlich angrenzende LSG im Kerbtal mit seinen Obstwiesen dient die Darstellung der ‚Grünfläche‘ an seinem Südrand. Diese ist im B-Plan mit der Zweckbestimmung ‚Streuobstwiese‘ festgesetzt. Sie ist als extensiv anzulegende und zu unterhaltende Wiesenfläche anzulegen, auf der je angefangene 100 qm ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten ist. Die dort vorhandenen heimischen Laubbäume und unter den Satzungsschutz fallenden Eiben sollen erhalten werden. Vor einer ggf. notwendigen Fällung ist beim Fachbereich 66 (‚Tiefbau und Grün‘) der Antrag auf Befreiung aus dem Schutz gemäß der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ zu stellen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. Das heißt unter anderem, dass bei der Veränderung der vorhandenen Bausubstanz das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen ist. Den bekannten Erkenntnissen zum verwendeten asbesthaltigen Kittmaterial schuldend, ist dieses entsprechend einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen.

2.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Spezielle Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ohnehin sind bei sämtlichen späteren Baumaßnahmen die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

einzuhalten. Das heißt unter anderem, dass vermeidbare Beeinträchtigungen oder Tötungen von geschützten Tieren unterlassen werden müssen.

Gehölzbeseitigungen dürfen entsprechend § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis Ende Februar vorgenommen werden.

2.3.4 Grünordnerische Maßnahmen

Durch die im B-Plan z. T. geringer festgesetzte GRZ als sie nach BauGB für die geplanten Nutzungen möglich ist, sind im B-Plangebiet größere Grünflächen auf den Einzelgrundstücken zu erwarten, als es bei der vollen Ausnutzung der Fall wäre. So stehen diese Flächen, da sie nicht versiegelt werden dürfen, der Vegetation und somit auch der Oberflächenwasserversickerung, den Bodenlebewesen und je nach Gestaltung auch Tierarten-Lebensgemeinschaften zur Verfügung.

Innerhalb der Hausgärten ist je angefangene 500 qm ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Durch diese Maßnahmen ist eine größere Anzahl an ökologisch wertvollen und das Ortsbild bereichernden Laubbäumen zu erwarten als es aktuell im Bestand der Fall ist.

Die drei innerhalb des B-Plangebiets vorhandenen Einzelbäume, die unter dem Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ stehen, werden entfallen. Dafür sind im B-Plan innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zur Überkronung der Stellplätze vier Einzelbäume mit einem festgesetzten Standort vorgesehen. Ihre Pflanzgröße soll einen Mindeststammumfang von 16 cm betragen. Als Bäume für die Straßenbegrünung sind Exemplare aus folgenden Arten auszusuchen: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde). Diese Arten eignen sich auch für Einzelbäume in Gärten. Dort sind auch die u. g. für die Streuobstwiese aufgeführten Obstbaumarten wie auch folgende heimische Laubbäume wie *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Birke), *Ulmus carpinifolia* (Feldulme) möglich

Im LSG sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorten mit mind. einem Exemplar je 100 qm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Dafür eignen sich folgende Sorten: *Malus sylvestris* (Wildapfel) bzw. *Malus domestica* = Apfel-Fruchtsorten wie 'Berlepsch', 'Celler Dickstiel', 'Cox Orange', 'Goldparmäne', 'Jakob Lebel', 'Jonathan', 'Nordhausen', 'Ontario', 'Rote Sternrenette', 'Schöner aus Boskop', 'Winterrambur'; *Pyrus pyrausta* (Wildbirne) bzw. *Pyrus communis* = Birnen-Fruchtsorten wie 'Amanlis Butterbirne', 'Conference', 'Gute Graue', 'Gute Luise', 'Köstliche von Charneau', 'Williams Christ', *Prunus avium* (Vogel-/Wildkirsche) bzw. Süßkirschen-Fruchtsorten wie 'Dönissens gelbe Knorpelkirsche', 'Große schwarze Knorpelkirsche', 'Hedelfinger', 'Kronprinz von Hannover', 'Sam', 'Schneiders Späte Knorpel' und *Prunus domestica* = Pflaumen-Fruchtsorten wie 'Borsumer Zwetsche', 'Hauszwetsche', 'Königin Victoria', 'Ontariopflaume' u. ä. alte Sorten.

Die ca. 13 m tiefen Streuobstwiesen am Süden der Einzelgrundstücke südlich der Dethmarstraße sind nach deren Anlage dauerhaft zu erhalten. Die darin vorhandenen Obst- und sonstigen heimischen Laubbäume sollen erhalten werden; ebenfalls die unter den Schutz gemäß der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ fallenden Eiben. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von den gesondert beschriebenen Einfriedungen innerhalb der ‚Privaten Grünfläche‘ unzulässig.

2.3.5 Maßnahmen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim stellt als Ziel für den Planungsbereich sowohl den Erhalt der harmonischen Kulturlandschaft als auch für Neuhof den Erhalt landschaftstypischer, strukturreicher Ortränder bzw. prägnanter Siedlungskanten dar. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und Minderung möglicher Eingriffe in das Landschaftsbild sind in den B-Plan textliche Festsetzungen wie auch eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Im Einzelnen wird dieses wie folgt berücksichtigt:

- Zur ortstypischen und landschaftsgerecht angepassten Bebauung sind im Bebauungsplan max. zulässige Firsthöhen festgesetzt. Das Gleiche gilt für die unterschiedlichen Dachneigungen. Im Einzelnen sind dieses in den Mischgebieten parallel der Robert-Bosch-Straße im Norden und westlich an den Nahversorger angrenzend sowie in dem Wohngebiet WA 1 Flachdächer. Im Kern werden Häuser mit Satteldächern entstehen. Diese Bauart ist auch für den Hangkantenbereich auf der Südseite der Dethmarstraße vorgesehen. Die Firstrichtung wird dort parallel der Talrichtung in Ost-West-Richtung verlaufen. Dieses entspricht dem Landschaftscharakter des Kerbtals, so dass nicht zu hohe Giebel, Wände oder Traufhöhen, bei z. B. Pultdächern, zum Tal hin entstehen. Dadurch kann die Eingliederung in das Landschaftsbild einfacher geschaffen werden.
- Zur Minderung von optischen Einflüssen auf das Landschaftsbild durch Parabolantennen, die dem Rundfunk und Fernmeldeempfang dienen, sind diese nur zulässig wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe der Gebäudefarbe entsprechen, an dem und in dessen Höhe sie befestigt wird. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mind. 1,5 m unter der Oberkante des Dachfirstes bleiben.
- Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm Bruttorauminhalt sind nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mind. 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Im Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Garagen und Carports sind an der Zufahrtseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
- Um einen landschaftsgerechten Charakter mit einer gewissen Weite-Wirkung im Baugebiet zu gewährleisten sind auf Grundstücksgrenzen zu Straßen Einfriedungen, die über 80 cm hoch sind, nur zulässig wenn diese sichtdurchlässig sind.
- Die Wohngrundstücke südlich der Dethmarstraße reichen bis in das Landschaftsschutzgebiet. Zu diesen privaten Grünflächen im LSG gibt es spezielle Bauvorschriften. Dazu gehören auch, dass ausschl. bis zu 1,30 m hohe Staket- oder Koppelzäune aus naturfarbenem Holz zur Einfriedung genutzt werden dürfen. Andersartige Einfriedungen sind unzulässig.
- Ebenfalls sind jegliche baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen, innerhalb dieser LSG-Fläche unzulässig.
- In der festgesetzten ‚Fläche für Wohngebäude für Senioren‘ ist ein großflächigen Einzelbaukörper möglich. Dieser liegt nah am alten Ort, in dem solche Baukörper bei den landwirtschaftlichen Höfen und ihren Scheunen etc. nicht unüblich sind.
- Um die ortstypischen Materialien der Dachoberflächen fortzusetzen, werden im LSG-nahen Bereich außer begrünten Dächern ausschließlich naturrote nicht glänzende Tondachpfannen zur Dachdeckung zugelassen.
- Die im vorgenannten Kapitel aufgeführten Maßnahmen der Festsetzung von Einzelbäumen dienen der Integration der Gesamt-Baumassen in das Landschaftsbild und Aufwertung des Ortsbilds.

2.3.6 Ökologische Wertstufenbilanzierung

Für die ggf. zusätzlichen bzw. verändert zu erwartenden Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, sind zum Bestand bzw. den schon vorhanden bzw. stattgefundenen Eingriffen ins Verhältnis zu setzen. Diese dient dem Ziel die Differenz festzustellen, ob positiv oder negativ. In den in der Anlage zu findenden Bilanzierungstabellen ist deren Umfang für die primär betroffenen Schutzgüter a) „Arten und Lebensgemeinschaften“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild und b) „Bodenpotenziale“ in Verbindung mit den Gewässerpotenzialen dargestellt. Mit den sonstigen Schutzgütern liegt dahingehend eine Überlagerung vor, so dass diese nicht gesondert bilanziert werden müssen.

Die schutzgutbezogene Wertstufenbilanzierung erfolgt nach der Eingriffsregelung gemäß BauGB, d. h. gem. der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, jetzt NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) unter Berücksichtigung der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/12) nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell. Danach bedeutet:

| Wertstufe (WS) | Bedeutung |
|----------------|--|
| 5 | = von besonderer Bedeutung |
| 4 | = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung |
| 3 | = von allgemeiner Bedeutung |
| 2 | = von allgemeiner bis geringerer Bedeutung |
| 1 | = von geringerer Bedeutung |

Die Multiplikation der Wertstufe (WS) mit der Größe der betroffenen Fläche in qm ergibt die Werteinheit (WE), die verloren geht, bzw. aufgewertet wird. Beispielhaft sind demnach 1 qm mit 1 WS → 1 WE, 3 qm mit 1 WS → 3 WE und 1 qm mit 3 WS → 3 WE. Die letztendliche Differenz der Werteinheiten (WE) zwischen Bestand und Planung muss ausgeglichen sein. Dadurch kann gewährleistet werden, dass es sich um eine auszugleichende und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt.

Als Grundlage für die Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung liegt die Biotoptypenkartierung (Erfassung von Biotoptypen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken 2014) der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft vor. Die Flächenwerte für den Bestand basieren auf der beiliegenden vom Bearbeiter erstellten Bestandskarte. Für den Bereich des aufzuhebenden B-Plans NE 142 sind die Flächen aus dem Plan der bisherigen B-Plan-Festsetzungen ermittelt und angesetzt.

Die Werte der Planung sind dem B-Plan NE 110 entnommen.

- Die Tabelle der Bilanzierung für die **Arten und Lebensgemeinschaften** zeigt, dass dafür eine **Unterkompensation** vorliegt. Sie beträgt -1.105 WE

Es besteht für die **Arten und Lebensgemeinschaften** der Bedarf einer externen Ausgleichsmaßnahme.

- Die **Überkompensation für Bodenpotenziale** beträgt 768 qm

Dieser Überschuss steht dem Projektentwickler für anderweitige Eingriffe im Sinne eines ökologischen Flächenpools/Ökokontos zur Verfügung.

2.3.7 Externe Ausgleichsmaßnahme

Der im LSG künstlich angelegte, mit Folie gedichtete Regenwasser-Nutzspeicherteich des ehemaligen Produktionsgartenbaubetriebs soll zurückgebaut werden. Dabei sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entfernung des Zauns mit Toren,
- Entfernung nicht standortgerechter Nadelbäume, wie auch das Einplanieren der Wälle einschränkender Laubbäume im Süden und Salix caprea- und sonstige heimische Strauchbestände am Nordrand des Folienbeckens
- Entfernung der Stützmauern,
- Entfernung der Folie,
- Entfernung der Rohre und Leitern,
- landschaftsgerechtes Einplanieren der Wälle und abgerutschten Böschung,
- Ausmodellierung einer breiten Abflussmulde für das ggf. weiterhin vom angrenzenden Grundstück Dethmarstraße 39 in diesen Bereich mündende Regenwasser zum Graben in der Sohle des Kerbtals,
- Oberbodenandeckung (von den Wällen),
- Wieseneinsaat mit Regio-Saatgut und anschließende extensive Nutzung ohne Düngung und langfristig 2schüriger (anfänglich auch 3-4schüriger) Mahd bzw. max. 2 Großvieheinheiten/ha,
- zweireihige Bepflanzung parallel zur Höhenlinien in annähernder Verlängerung der westlich vorh. Obstbaumreihen mit insgesamt 12 standorttypischen Obstbäumen der im Kapitel 2.3.4 aufgeführten Arten als Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 160 cm; jeweils mit Verbissschutz,
- Bepflanzung von 5 Stück Salix caprea (Salweide) als Ersatz der an den Rändern des Folienbeckens zu beseitigenden Strauch- bzw. Salix caprea-Bestände am Nordrand der Obstwiese zum Grundstück Dethmarstraße 39.

Bei einer zu entsiegelnden Folienfläche von ca. 800 qm ergibt dieses eine Wertverbesserung für die Bodenpotenziale von

800 WE

Dieses gilt z. B. für die Wandlung in Intensivgrünland. Es wird jedoch eine höherwertige Biotopstruktur für Arten- und Lebensgemeinschaften geplant, nämlich als Streuobstwiese. Bei dieser Wertsteigerung zwischen Intensivgrünland (WS 1) und Streuobstwiese (WS 3) ergibt sich eine Wertstufendifferenz von 2 WE/qm und bei der Fläche von etwa 800 qm eine Wertsteigerung um

1.600 WE

Die umgebenden Wallflächen mit Zäunen, Wände etc. werden ebenfalls entfernt und annähernd der ursprünglichen Geländeform modelliert und wie o. g. gestaltet. Dabei handelt es sich um ca. 1.100 qm. Davon werden ca. 600 qm vorhandene extensive Grünlandfläche und ca. 150 qm Gehölzbestände (zumeist Salweide = Salix caprea) für die landschaftsgerechte Modellierung in jeweils gleicher Weise wieder hergestellt. dadurch handelt es sich um ca. 350 qm Fläche mit einem Aufwertungspotenzial um i. M. ca. 1 WE/qm (von den z. T. standortfremden Gehölze in extensive Obstwiesenflächen). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Aufwertung um

350 WE

Das Gesamtaufwertungspotenzial beträgt damit

2.750 WE

Darauf wird der benötigte Anteil des Defizits im B-Plangebiet angerechnet

- 1.105 WE

Es verbleibt eine **Überkompensation für Arten und Lebensgemeinschaften von**

1.645 WE

Diese externe 1.900 qm große Maßnahmenfläche wird in einem gesonderten Geltungsbereich (B) des B-Plans dargestellt.

Das Maß der Überkompensation kann der Projektentwickler für anderweitige Eingriffe im Sinne eines ökologischen Flächenpools/Ökokontos in Anspruch nehmen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der aktuellen Plandarstellung haben Variantenuntersuchungen für das geplante Baugebiet speziell hinsichtlich der Ausdehnung nach Süden stattgefunden. Sie haben im Planungsprozess u. a. durch intensive Einbindung des Ortsrats Neuhof dazu geführt, dass im geplanten Bebauungsplan NE 110 „Hafersiek“ unter anderem „Flächen für Wohngebäude für Senioren“ dargestellt werden.

Durch die Wahl des Geländes des zum Teil bereits abgerissenen ehemaligen Gartenbaubetriebs können bereits bebaute Flächen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden, die dem Bedarf an Wohnbauflächen, aber auch „Flächen für Wohngebäude für Senioren“ im Ortsteil Neuhof folgt. Dieses entspricht unter anderem einer Ressourcen-Schonung und bestätigt auch die Wahl für den gewählten Standort.

Bedingt durch die bereits vorhandenen, zum Teil langjährigen Nutzungen bieten sich planungsrechtliche Festsetzungen im B-Plan der darauf aufbauenden und erweitert geplanten Nutzungen an. Alternativstandorte für die geplante Nutzung, die planungsrechtlich abgesichert werden soll, machen dahingehend keinen Sinn.

Für Alternativnutzungen und –gestaltungen am geplanten Standort ist aktuell kein Bedarf zu erkennen. Dieses wäre z. B. die Weiterführung eines Gartenbaubetriebs. Dieses stellt sich wirtschaftlich nicht dar. Eine weitere Alternative ist die Nicht-Durchführung der Weiterentwicklung des Geländes. Doch das Brachliegenlassen des vorgennutzten Geländes in der bebauten Umgebung stellt sich als inkonsequent dar. Die vorhandenen Gebäude verkämen zu Ruinen, die das Orts-/Landschaftsbild erheblich störend beeinträchtigen.

2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Das für diesen Umweltbericht verwendete technische Verfahren (gem. Anl. 1 zum BauGB Nr. 3a) ist die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung. Sie basiert auf eigenen Recherchen und den Inhalten der beigefügten Fachgutachten.

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht gab es keine. Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung NE 110 „Hafersiek“ haben intensive Abstimmungen stattgefunden.

2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Differenzierung zur Ermöglichung unterschiedlich zu planender Baumaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Somit werden auch dort die überwachungsbedürftigen Maßnahmen festgestellt. Deren Überwachung obliegt prinzipiell der Stadt Hildesheim.

Baubedingt kann es z. B. beim Abriss der vorhandenen Baukörper und Einrichtungen zur Freilegung von nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch ggf. zur Auswaschung von Schadstoffen kommen. Dabei ist zur Überwachung die bei der Stadt Hildesheim angesiedelte Untere Bodenschutzbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde einzuschalten.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung und Schlussbemerkung

Die Stadt Hildesheim stellt für eine geordnete Wohnbaulandentwicklung, gegenüber der bisherigen nicht mehr wirtschaftlich weiter zu betreibenden Gartenbau-Betriebsnutzung, den Bebauungsplan NE 110 „Hafersiek“ auf. Dafür wird jeweils ein Teilbereich vom B-Plan NE 142 „Robert-Bosch-

Straße / Dethmarstraße“ wie auch NE 107 „Zwischen Klingenberg- und Dethmarstraße“ aufgehoben. Diese Flächen erhalten über den B-Plan NE 110 neue Festsetzungen. Dadurch wird eine in sich schlüssige Nutzung des Gesamtgebiets ermöglicht.

Für das Baugebiet sind u. a. als Grundlage des Bebauungsplans unterschiedliche Gutachten und Planungen erstellt. Es sind: Erfassung der Biotoptypen, Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken; Bodengutachten; Baugrundgutachten; Lärm-Gutachten und Erschließungsplanung. Im Vorfeld erfolgte ein Verfahren zur „Veränderungsverordnung zur Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Hildesheim vom 05.10.1964 - Landschaftsschutzgebiet HI-S 3 „Rottsberghang (alt)“ und die 6. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim. Aufbauend auf diese vorgenannten Unterlagen wie auch den Bebauungsplan selber ist der Umweltbericht mit grünordnerischer Planung und ökologischer Bilanzierung erarbeitet und in Wechselwirkung in den Bebauungsplan NE 110 "Hafersiek" mit seinen Festsetzungen eingeflossen.

Es wird eine Wohnbau-Nachnutzung eines ‚vorbelasteten und überprägten Standorts‘ des Gartenbaubetriebs möglich. Dieses stellt eine Art der Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen an anderer Stelle, z. B. im unbelasteten Außenbereich bzw. weniger vorbelasteten Stellen dar.

Anstatt der bisherigen Nutzung der Dethmarstraße für eine nur einseitige Erschließung nach Norden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans diese Straße als zweiseitige Erschließung wirtschaftlich auch für deren Südseite genutzt werden. Dieses ist bei der vorhandenen Bebauung an der Dethmarstraße weiter im Osten bereits der Fall.

Es besteht ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen. Deren Umsetzung ist über die Festsetzungen im Geltungsbereich B des B-Plans geregelt. Es wird der vorh. foliengedichtete Regenwasser-Nutzspeicherteich des ehemaligen Produktionsgartenbaubetriebs zurückgebaut und in eine Obstweide gewandelt. Dadurch entsteht eine geringe Überkompensation. Diese kann der Projektentwickler für anderweitige Eingriffe im Sinne eines ökologischen Flächenpools/Ökokontos in Anspruch nehmen.

Durch die geplanten B-Planfestsetzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter „Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

-- Ende vom Textteil --

