

BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Herbert-Quandt-Straße“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
1.0	Vorbemerkung	1
1.1	Lage des Plangebiets.....	1
1.2	Vorhandene Nutzung, Eigentumsverhältnisse.....	1
1.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
1.4	Entwicklung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Einzelhandelskonzept und dem Flächennutzungsplan	1
2.	Städtebauliche Zielsetzungen und Änderung von Festsetzungen.....	2
3.	Planinhalt.....	3
3.0	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.1	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2	Grünflächen und Erschließung.....	5
3.3	Schallschutzmaßnahmen	7
3.4	Bodendenkmale und Altlasten.....	8
3.5	Bäume und Artenschutz.....	9
4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
4.0	Einleitung	9
4.1	Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden	10
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
4.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgüter) des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	10
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzgutes „Tiere“ (Brutvögel)	11
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen“	11
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Boden“	12
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Wasser“	13
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Klima / Luft“	13
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Landschaft (Landschaftsbild/Stadtbild)“	13
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „biologische Vielfalt“	13
	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“	14

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Kultur- und Sachgüter“	14
4.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
4.2.3 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung sowie Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
4.2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter .	15
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“	15
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“	15
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“	16
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“	16
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild)“	16
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“	17
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“	17
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“	17
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz.....	18
4.2.5 Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung.....	18
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
4.4 Beschreibung von unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen sowie Eingriffsbilanz	19
4.5 Prüfung von Planungsalternativen.....	19
4.6 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Ausarbeitung und Monitoring	19
4.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
5. Finanzielle Auswirkungen	20
6. Verfahren.....	20

Anlagen zur Begründung

- 1) Hildesheimer Liste
- 2) Karte Biototypenkartierung (FLU Planungsgemeinschaft GbR Freiraum
Landschaft Umwelt, Delligsen, 2011)
- 3) Tabelle Baumbestand (FLU Planungsgemeinschaft GbR Freiraum
Landschaft Umwelt, Delligsen, 2011)

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Herbert-Quandt-Straße“ umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“, der vom Kennedydamm bis zum Abschluss der Grundstücke hinter der Herbert-Quandt-Straße (gegenüber der Einmündung der Siemensstraße) reicht. Die bisherigen Festsetzungen werden größtenteils beibehalten. Daher werden auch große Teile der Begründung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 sowie Erkenntnisse aus dem Umweltbericht bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag als Grundlage für den Umweltbericht zu dieser Bebauungsplanänderung herangezogen. Die wesentliche Änderung, die durch diesen Bebauungsplan erfolgt, ist die Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtkerns, direkt nördlich angrenzend an die Bundesstraße 6. Das Plangebiet wird im Westen durch den Kennedydamm begrenzt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Fläche des ehemaligen Industriestammgleises begrenzt und im Osten endet der Geltungsbereich in der nördlichen Verlängerung der Siemensstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 6 begrenzt.

1.2 Vorhandene Nutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe, Fachgeschäfte, Fachmärkte und Gewerbebetriebe. Die Grundstücke sind überwiegend in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind bereits vorhanden und stehen im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Hildesheim ist ein Oberzentrum und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Durch eine vorsorgende Bauleitplanung sollen nach RROP u. A. die Voraussetzungen für eine langfristige wettbewerbsneutrale Sicherung bzw. Wiederherstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen geschaffen werden. Hierzu sollen bestehende Bebauungspläne an geltendes Recht angepasst werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sein.

Die in Aussicht genommene Ausweisung von Flächen für Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet entspricht den Zielvorgaben des RROP sowie den konzeptionellen Zielen der Stadt Hildesheim. Die lokale Wirtschaftsstruktur wird gestützt bzw. weiterentwickelt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 somit nicht entgegen.

1.4 Entwicklung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Einzelhandelskonzept und dem Flächennutzungsplan

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 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 auf über 100.000 zu halten und Bürgerinnen und Bürger für diese Stadt neu zu gewinnen, insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturangebote der Stadt. Dies geht u. A. einher mit dem Ziel Hildesheim als Wirtschaftsstandort zu profilieren, wobei hierzu sowohl die Strukturierung der integrierten Standorte als auch die Vernetzung der Stadtorte mit Bindungspotential beitragen sollen. Ein weiteres Ziel stellt die Belebung der Innenstadt dar. Dieser Fokus auf die Innenstadt kann – im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim – u. A. durch den Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten sowie die Festsetzung von Sondergebieten für Einzelhandel befördert werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde vom Rat der Stadt Hildesheim am 21.12.2015 beschlossen. Ziel der Einzelhandelskonzeption ist die Steuerung der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung bzw. -ansiedlung. Im Rahmen der erfolgten Fortschreibung wurden auch die Darstellungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt aktualisiert. Gegenüber 2008 ergibt sich aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, bezogen auf den Sonderstandort an der Bavenstedter Straße, dass er in Richtung Kennedydamm erweitert werden kann.

Durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan soll den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sowie insbesondere der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Hildesheim nachgekommen werden.

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird der der Flächennutzungsplan, der bislang gewerbliche Bauflächen für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs darstellt entsprechen geändert. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen und Änderung von Festsetzungen

Ein Ergebnis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist die Erweiterung des Sondergebietsstandorts für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an der Bavenstedter Straße Richtung Westen bis hin zum Kennedydamm. Um diese Zielvorstellungen rechtswirksam umsetzen zu können, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans DR/HO 275.1 mit dieser 1. Änderung entsprechend angepasst werden. Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist somit primär die Erweiterung der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (nach § 11 BauNVO) im betreffenden Bereich, wobei der Ansiedlungsschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich liegt. Zentrenrelevante Randsortimente sind zu begrenzen.

Da sich im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden, die durch die Märkte- und Zentrenkonzeption der Stadt Hildesheim aus dem Jahr 1994, welche durch das Einzelhandelskonzept von 2008 aktualisiert wurde, gezielt an einen Standort im Plangebiet geholt wurden, werden für im Plangebiet befindliche Betriebe mit diesen Sortimenten keine besonderen Festsetzungen (im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes oder darüber hinausgehend) getroffen. Bestehende Betriebe mit diesen Sortimenten genießen Bestandsschutz.

Die neue Hildesheimer Liste mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Die Aktualisierung der Festsetzung der Art der Nutzung von Gewerbegebieten in Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ stellt die wesentliche Änderung dar, die mit dieser Bebauungsplanänderung erfolgt. In den in der Vergangenheit geltenden Bebauungsplänen war ein öffentlicher Fußwege am Südrand des Plangebietes festgesetzt, der jedoch nie realisiert wurde und für den bereits vor über 20 Jahren feststand, dass er nicht realisiert werden würde. Die für diesen Fußweg vorgesehenen Flächen sind bereits seit geraumer Zeit fast vollständig in Privatbesitz und werden als Grundstücksfläche der jeweils ansässigen Betriebe genutzt. Daher sollen diese Flächen nun im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung, dem Bestand entsprechend, als Sonderbauflächen festgesetzt werden. Zusätzliche überbaubare

Grundstücksfläche entsteht hierdurch jedoch aufgrund der Lage der Flächen und dadurch, dass sich hier zum Teil Leitungen etc. befinden nicht. Für die im Bereich des ehemals angedachten öffentlichen Fußweges befindlichen Leitungen und Kanäle werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die bislang im Bebauungsplan DR/HO 275.1 erfolgten einschränkenden Festsetzungen zu Spielhallen sind durch die mittlerweile erfolgten Änderungen der Spezialgesetzgebung in diesem Bereich obsolet geworden. Daher wird in dieser Bebauungsplanänderung auf eine spezielle, planungsrechtliche Regulierung von Spielhallen verzichtet.

Da der überwiegende Teil der Festsetzungen aus dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wird, trifft dies auch für die entsprechenden Teile dieser Begründung zu.

3. Planinhalt

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung orientiert sich an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim und am Bestand.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt, die vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandel (ohne zentrenrelevante und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) dienen. Östlich an das Plangebiet angrenzend setzt sich dieses Sondergebiet fort. Unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung bezüglich der Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen, Einzelhandelsnutzungen etc. werden im Bebauungsplan die Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Entsprechend den Zielaussagen des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim soll hier der Fokus auf nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel liegen. Die bestehenden Unternehmen mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz. Für alle Sondergebiete wird daher in Ziffer 1 a der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte ohne zentrenrelevante und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Hildesheimer Liste (vgl. Anhang zur Begründung) zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Gastronomische Betriebe bzw. Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 200 m² sowie Kioske bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 50 m²
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

In den Fachmärkten nach Ziffer 1 a können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes sowie jeweils eine absolute Fläche von höchstens 800 m² nicht überschreiten und sortimentsbezogen (vgl. Hildesheimer Liste) jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche umfassen (Textliche Festsetzung Ziffer 1 b). Bei Gewerbebetrieben aller Art kann der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, der im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser vom Umfang her klar untergeordnet ist, ist ausnahmsweise zulässig. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Mit diesem Ausschluss werden – entsprechend des Einzelhandelskonzepts und im Hinblick auf die Sicherung des nahegelegenen Nahversorgungszentrums an der Drispenteder Straße (Fahrenheit Gebiet) – auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfasst. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten dürfen nicht unterschätzt werden. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel einen höheren Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche auf, als Betriebe des Facheinzelhandels. Bei Flächenleerständen scheitern adäquate Nachnutzungen zunehmend daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten aufgrund der günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen als die üblichen Facheinzelhandelsbetriebe. Mit der Ansiedlung im Sondergebietsbereich wäre u. A. eine Image- und Attraktivitätseinbuße, die mittelfristig zu einem Funktionsverlust des Einzelhandelsbereichs führen kann, verbunden. Entsprechend der Zielsetzung und der Ausrichtung der Sondergebiete, unter Beachtung des Bestandes, werden Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen ausgeschlossen, da sie der Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes widersprechen. (Textliche Festsetzung Ziffer 1 c) Die Ansiedlung von Spielhallen (Größe, Anzahl und Abstände untereinander) wird durch den Glücksspielstaatsvertrag in Verbindung mit der Spielhallenverordnung bereits hinreichend reguliert. Daher werden Spielhallen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie an den in anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet überwiegend angelegten Maßstäben.

Eine städtebauliche Einheit wird im Sondergebiet durch Festsetzung der maximal höchstzulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen von ca. 15 Metern über Geländeneiveau erreicht.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, da die Festsetzungen sich am Bestand orientieren und die Festsetzung eines höheren Maßes der baulichen Nutzung hier nicht notwendig und im Hinblick auf eine städtebauliche Einheit auch nicht gewünscht ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen. Die Festsetzung der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen erfolgt auch, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Sondergebiete zu begrenzen. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von rd. 15 m über Geländeneiveau entspricht auch den Festsetzungen in anderen Hildesheimer Gewerbegebieten.

Innerhalb des Schutzstreifens für die oberirdisch geführte Versorgungsanlage, hier: 110 KV Leitung, ist die Höhe von baulichen Anlagen, orientiert an den Festsetzungen im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan und in Abstimmung mit dem Netzbetreiber, auf 8 m über vorhandenem Gelände beschränkt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem

Netzbetreiber, hier: EON Netz GmbH, abzustimmen. Die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 sind einzuhalten. (Die DIN EN 50341-1 ist zu beziehen über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.) Hinweis: Östlich des Endmastes der 110 KV Leitung und dann Richtung Norden verläuft in der öffentlichen Grünfläche die Kabeleinführung sowie das Erdkabel, was dann über die öffentliche Verkehrsfläche hin zum Umspannwerk Hildesheim/Nord führt. Für dieses Hochspannungskabel ist ein Schutzbereich von 2 Metern zu jeder Seite der Kabelachse einzuhalten. Die Gefahr einer Überbauung besteht hier jedoch nicht, da dieser Bereich als öffentliche Grünfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

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. Nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen ist die Fläche von Garagengeschossen und die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.

3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sowie der Ausrichtung des Gebietes und um städtebaulich angemessene Übergänge zu schaffen wird für die Sondergebiete nördlich der Bavenstedter Straße die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. 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. In den Sondergebieten südlich der Bavenstedter Straße wird dementsprechend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan folgt i. W. dem Bestand. 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, eine städtebaulich hinreichende Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung erreicht und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird. Zudem sind bei der Festsetzung der Baugrenzen die Anbauverbotszone der Bundesstraße 6 sowie die notwendigen Schutzabstände zu Leitungen berücksichtigt worden.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Einfriedungen zählen nicht zu Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift.

3.2 Grünflächen und Erschließung

Grünflächen

Straßenbegleitend und zur besseren städtebaulichen Gliederung sind im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche: „Straßenbegleitgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Verkehr

Die Sondergebiete sind für den KFZ-Verkehr über die Bavenstedter Straße und die Herbert-Quandt-Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Somit wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets durch die vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die im Bestand bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ebenso werden vorhandene Fuß- und Radwege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Durch diese Bebauungsplanänderung und die getroffenen Festsetzungen ist keine Erhöhung der Verkehre zu erwarten. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

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

Innerhalb des Plangebietes in der Bavenstedter Straße verkehrt die Buslinie 7 (Stadtverkehr Hildesheim GmbH) sowie angrenzend am Kennedydamm die Buslinie 1 (Stadtverkehr Hildesheim GmbH) in ausreichender Taktung.

Kommunikationsversorgung, Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Die Leitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI) GmbH & Co. KG.

Innerhalb des Plangebiets existieren noch Trafostationen der EVI auf privaten Grundstücken.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Träger der Trinkwasserversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI) GmbH & Co. KG.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser nicht der erforderlichen Menge entspricht, ist seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Eventuell sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnliche Entnahmestellen anzulegen.

Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch den bereits bestehenden Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Es gibt Stellen im Plangebiet, an denen sie auf Privatgrundstücken, d.h. für einen Streckenabschnitt über Fremdeigentum verlaufen. Für diese Fälle sind die Leitungen und Kanäle im Bebauungsplan langfristig zu sichern. Deshalb werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Da diese Flächen nicht mit Hochbauten überbaut werden dürfen, sind in den betreffenden Bereichen die Baugrenzen zurückgenommen worden.

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.

3.3 Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 6 und den Kennedydamm an. Innerhalb des Plangebiets befindet sich die vielbefahrene Bavenstedter Straße. Östlich des Plangebiets befindet sich die Bundesautobahn 7 und westlich des Plangebiets eine Bundesbahnstrecke. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Sondergebiete.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Bei Aufstellung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 im Jahr 2011 wurde ein schalltechnisches Gutachten von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG erstellt.

Die im Bebauungsplan DR/HO 275.1 festgesetzten Schall-Emissionskontingente werden in dieser Bebauungsplanänderung übernommen. Diese Emissionskontingente dienen zur Kontingentierung und Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet mit dem Ziel, dass an der betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaft die dort anzustrebenden Gesamt-Immissionswerte auch unter Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastung durch die Nutzung der sonstigen vorhandenen, gewerblich und industriell genutzten Flächen eingehalten werden.

Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften basierend auf den Ergebnissen des o.g. schalltechnischen Gutachtens gegliedert. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass in den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden dürfen, die die folgenden Schall-Emissionskontingente nicht überschreiten:

Sondergebiet (SO1) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²

Sondergebiet (SO2, SO3 und SO4) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr). Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006) erfolgen.

Die angegebenen Schall-Emissionskontingente L_{EK} wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dezember 2006) bestimmt. Die DIN 45691 ist zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Die anteiligen Immissionskontingente L_{IK} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$$L_{IK} = L_{EK} - 10 \log(4 \pi s_m^2 / 1 \text{ m}^2) + 10 \log S / 1 \text{ m}^2 \quad (1)$$

L_{EK} = Schall-Emissionskontingent in dB
 s_m = horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
 S = Größe der Teilfläche in m²

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 s_m .

Die Einhaltung der Schall-Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Schall-Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet. Die Schallausbreitungsrechnungen sind für eine Emissionshöhe von 5 m auf der Basis der Mittenfrequenz 500 Hz vorzunehmen.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten

Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Die Betriebstätigkeit der bereits ansässigen Betriebe soll durch die festgesetzten Schall-Emissionskontingente nicht beeinträchtigt werden. In Anbetracht der Tatsache, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und um den Betrieben den notwendigen Spielraum zu geben, ist im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten SO-Gebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzfestsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.4 Bodendenkmale und Altlasten

Bodendenkmale

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen nicht bekannt und das Gelände ist bereits stark anthropogen überformt.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Erdarbeiten von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Altlasten

Ein Großteil der Grundstücke (hier bebaubare Flächen/Grundstücke) innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren und jetzigen Nutzungen im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit – mit Ausnahme einer Teilfläche im Bereich der Altablagerung Nr. 6 – nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Altablagerung Nr. 6 ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt. Bei der Altablagerung Nr. 6 handelt es sich um eine Grube, die mit Asche, Hausmüll, Schlacke, Industriemüll verschiedenster Herkunft sowie geringfügig Bau- und Trümmerschutt verfüllt ist. Durch die nahezu vollständige Überbauung/Versiegelung des Bereichs der Altablagerung Nr. 6 geht derzeit keine akute Gefährdung für die Umwelt von der Altablagerung selbst aus, das Grundwasser ist jedoch zum Teil stark belastet. Jeder Eingriff in die Altablagerung bzw. in den Boden in diesem Bereich sollte vermieden werden. Falls hier Eingriffe in den Boden erforderlich sind, ist Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu führen. Aufgrund der Grundwasserbelastung wird die Altablagerung Nr. 6 durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim überwacht.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

Innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gibt es eine Grundwassermessstelle. Sie dient der Überwachung der Altablagerung Nr. 6.

Grundwassermessstellen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind zu erhalten.

3.5 Bäume und Artenschutz

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.

Um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten ist innerhalb der Sondergebiete je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen)

Gehölze dürfen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September beseitigt werden. Müssen Gehölze beseitigt werden, so ist zuvor zu prüfen, ob diese aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, dann muss die Beseitigung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können notwendige Unterbrechungen der Pflanzflächen durch Zuwegungen (Fußwege) bis zu einer Breite von maximal 3 Metern zugelassen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.0 Einleitung

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. Dieses Kapitel der Begründung beinhaltet den Umweltbericht. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans auftreten. Darauf aufbauend werden Maßnahmen entwickelt, beschrieben und dargestellt, die dazu dienen, eventuelle erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Da in dieser Bebauungsplanänderung i.W. lediglich die Art der Nutzung von Gewerbebegeben zu Sondergebieten geändert wird, jedoch weder Baugrenzen, noch das Maß der Nutzung etc. eine Veränderung erfahren und mit dieser Bebauungsplanänderung bauliche Veränderungen nicht direkt einhergehen, wird zur Erstellung des Umweltberichtes wesentlich auf die Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens DR/HO 275.1 erstellt wurden zurückgegriffen.

Als Grundlage für die Bearbeitung des Umweltberichts dienten daher i.W. folgende Materialien:

- bestehender Bebauungsplan DR/HO 275.1 inklusive GOF und Umweltbericht
- Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Hildesheim (2015)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Hildesheim

- Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans DR/HO 275.1 erstellten Fach-Gutachten

Das Plangebiet ist zur Gänze bebaut, wird gewerblich sowie von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten genutzt und die Flächen sind überwiegend bereits zu einem hohen Prozentsatz versiegelt.

Die Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls bereits vorhanden und werden bereits in der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Art und Weise genutzt.

Das Plangebiet ist sowohl durch Verkehrslärm der Bundesstraße 6, des Kennedydamms sowie der innerhalb des Plangebiets befindlichen Bavenstedter Straße vorbelastet.

4.1 Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein schon länger bestehendes und somit auch bereits länger bebautes Gebiet. Die Bebauung erfolgte in weiten Teilen bereits vor 1990. Vor 1990 wurden auf die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die überbaubare Fläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht angerechnet. Laut der nunmehr gültigen BauNVO 1990 werden diese Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl angerechnet. Die auf den Grundstücken jeweils zulässige Grundflächenzahl darf dabei durch Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dieses entspricht einem maximal zulässigen Versiegelungsgrad von 80 %.

Im Plangebiet ist überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Da die bestehende Bebauung jedoch mindestens in Teilbereichen bereits vor 1990 erfolgte wird die nach BauNVO maximal zulässige GRZ im Plangebiet auf einigen Grundstücken bereits überschritten. In der Summe ist jedoch noch weitere Versiegelung möglich.

Nutzung	Gesamtfläche [m²]	versiegelte Fläche Bestand		maximal zulässige versiegelte Fläche *		Über- bzw. Unterschreitung der zulässigen Versiegelung (bei jeweils maximal zulässiger GRZ) [m²]
		m²	%	m²	%	
Sondergebiete GRZ = 0,8	35.503,87	28.062,23	78,19	28.403,09	80,0	-340,86 (noch weitere Versiegelung möglich)
Sondergebiete GRZ = 0,6	6.486,42	4.112,43	63,40	5.189,14	80,0	-1.076,71 (noch weitere Versiegelung möglich)

* bei vollständiger Ausnutzung des lt. GRZ zulässigen Versiegelungsgrades (einschließlich einer lt. BauNVO möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen von maximal 50%, jedoch nicht mehr als insgesamt 80%)

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgüter) des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch und seine Gesundheit, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild), Kultur- und Sachgüter sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Die Schutzgüter sind durch die einschlägig anerkannten Erfassungsmethoden unter Beachtung der „Abschichtung“ in einem dem Vorhaben entsprechenden Detaillierungsgrad im Bestand zu erfassen, zu beschreiben und anschließend mit Hilfe einschlägig anerkannter Bewertungsverfahren naturschutzfachlich zu bewerten.

Da mit dieser Bebauungsplanänderung keine (direkte) örtliche Veränderung erzeugt wird, wird auf eine aktuelle Erhebung verzichtet und auf die Erhebungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens DR/HO 275.1 zurückgegriffen.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzgutes „Tiere“ (Brutvögel)

Genauere Kartierungen der Brutvögel waren auf Grund der örtlichen Lebensraumbedingungen und fehlender Strukturen sowie der damit zu erwartenden geringen Artenzahl und Abundanzen besonders auch naturschutzfachlich bedeutender Arten nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten (nachgewiesen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens DR/HO 275.1) aufgelistet:

Art (wissenschaftlicher Name)	Art (deutscher Name)	Feststellungen im UG (Zufallsbeobachtungen ohne Revier-Zuordnung); ggf. konkreter Fundort	Rote-Liste-Status (nach KRÜGER & OLTMANNS 2007)
<i>Pica pica</i>	Elster	div. Grünflächen, Park- und Dachflächen sowie Böschungen	Keine Gefährdung
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	div. befestigte Flächen	Keine Gefährdung
<i>Turdus merula</i>	Amsel	div. Grünflächen, Gärten u. Böschungen	Keine Gefährdung
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	div. befestigte Flächen; überfliegend	Keine Gefährdung
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	Gebüsch östl. McDonalds	Keine Gefährdung
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	Gebüsch unter Strommast (Kreuzung)	Keine Gefährdung
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Gebüsch südöstl. „Piratensee“	Keine Gefährdung
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	div. Rasenflächen	Vorwarnliste
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	Überfliegend bzw. kreisend	Keine Gefährdung

Bewertung:

Die Bewertung des Schutzguts „Tiere“ erfolgt mit Hilfe des Bewertungsansatzes von Breuer. Im Planungsgebiet kommen demnach keine gefährdeten Tierarten vor, bezogen auf die biotopspezifischen Erwartungswerte sind die Arten- und Bestandszahlen stark unterdurchschnittlich.

Die Bereiche des Planungsraums sind nach derzeitigem Wissens- und Planungsstand als „von allgemeiner bis geringer Bedeutung“ (Wertstufe II) für das Schutzgut bzw. den Tierartenschutz anzusehen.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen“

Für die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen“ wird auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens DR/HO 275.1 seinerzeit durchgeführte Biotoptypenkartierung zurückgegriffen. Die Ergebnisse dieser Biotoptypenkartierung sind in der Karte im Anhang 2 grafisch dargestellt. Zusätzlich zu den Biotoptypen wurde der Baumbestand mit Baumart und Stammumfang in 1,0 Meter Höhe erfasst (einzelne Bäume sind mittlerweile möglicherweise nicht mehr existent). Dieser ist im Anhang 3 aufgeführt und ebenfalls in der Biotoptypenkarte dargestellt. Die Biotoptypenkartierung ergab, dass im Plangebiet überwiegend (über 90%)

Biotoptypen von geringer Bedeutung (Wertstufe I nach BIERHALS et. Al 2004) vorliegen und nur in sehr geringem Maße Biotoptypen von allgemeiner bzw. allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufen II und III nach BIERHALS et. Al 2004). Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich überwiegend um versiegelte Gebäude-, Verkehrs- und Gewerbeflächen sowie hinzukommend Scherrasenflächen und Ziergebüsche. Lediglich in sehr geringem Umfang konnten beispielsweise Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten festgestellt werden. Darüber hinaus wurden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Pflanzenarten nachgewiesen.

Bewertung des Biotoptypenbestandes:

Insgesamt hat das Plangebiet einen recht geringen Wert für den Arten und Biotopschutz. Dieses resultiert aus der starken anthropogenen Überprägung des Gebiets und dem hohen Versiegelungsgrad.

Bewertung der vorkommenden Pflanzenarten:

Über den Baumbestand hinaus wurden keine Pflanzen von planungsrelevanten naturschutzfachlichem Wert nachgewiesen. Daher beschränkt sich die Bewertung der Pflanzenarten auf den vorhandenen Baumbestand.

In der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim heißt es in § 1 wie folgt: „Es werden unter Schutz gestellt: Alle außerhalb des Waldes stehenden Laubbäume außer Birken, Kastanien und Pappeln, von den Nadelbäumen Schwarzkiefern und Lärchen, mit einem Stammumfang von 150 cm und mehr, sowie Eiben, Rotdorn und Stechpalmen mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr. Dies gilt nicht für Obstbäume in Haus- und Kleingärten. Esskastanien, Baumhasel und Walnussbäume werden unter Schutz gestellt. (...) Der Stammumfang wird in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend, bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend.“

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung kommen insgesamt 32 Einzelbäume vor. Hiervon stehen 2 Bäume laut der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 unter Schutz. Die geschützten Einzelbäume sind im Anhang 2 mit einer roten Baumnummer versehen.

Ungeachtet dessen wäre nach Breuer (2002) und Bierhals et al. (2004) für beseitigte Einzelbäume und Baumgruppen unabhängig von der Größe und dem Stammumfang in entsprechender Art und Zahl Ersatz zu schaffen, falls hier ausgleichspflichtige Eingriffe entstehen. Auf die Vergabe von Wertstufen wird für Einzelbäume hiernach verzichtet (vgl. Bierhals et al. 2004).

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Boden“

Auf Grundlage der Auswertung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Hildesheim und der im Rahmen der zuvor genannten Biotoptypenkartierung gewonnen Erkenntnisse sind die bebauten Flächen (Versiegelung) sowie die einzelnen Grünflächen entlang der Straßen und auf den Baugrundstücken nach Breuer (1994) und Breuer (2002) „von geringer Bedeutung“ für das Schutzgut Boden.

Die Natürlichkeit des Bodens ist im Plangebiet sehr stark eingeschränkt. Die morphologische Veränderung bei Freiflächen ist sehr hoch, der Versiegelungsgrad liegt bei annähernd 80%. Die Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Beeinträchtigungen ist auf Grund der bereits bestehenden starken Überprägung gering.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung im Bereich zwischen Herbert-Quandt-Straße und Bavenstedter Straße treten erhöhte Schadstoffbelastungen im Boden auf. Auf den Flurstücken 39/7-39/12, 40/30, 40/43 40/46-47, 40/49 und 40/52 (Gemarkung Hildesheim, Flur 9) liegen Altlasten in Form von Asche, Hausmüll, Schlacke, Industriemüll verschiedenster Herkunft sowie Bau- und Trümmerschutt vor.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Wasser“

Im Plangebiet liegt eine mittlere bis starke Versiegelung vor. Im Bereich der versiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser ortsüblich über die Flächenentwässerungen und die Kanalisation in die Vorfluter abgeleitet. Diese Flächen sind nach Breuer als „von geringer Bedeutung“ für das Schutzgut Wasser zu bewerten. Die Grünflächen entlang der versiegelten Flächen lassen eine Wasserversickerung nur sehr eingeschränkt zu und durch den Straßenverkehr besteht die Gefahr eines erhöhten Schadstoffeintrags in das Grund- und Oberflächenwasser. Auch diese Flächen sind daher als „von geringem Wert“ für das Schutzgut Wasser zu beurteilen.

Oberflächengewässer in Form von Still- oder Fließgewässern sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Klima / Luft“

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Das hat auch Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, so dass die bebauten Bereiche auch hier eine „geringe Bedeutung“ für das Schutzgut haben.

Im Plangebiet liegen zum größten Teil Gewerbe- und Industrieklimatope und damit klimatische Belastungsräume vor. Durch die starke Versiegelung kommt es zu einer starken sommerlichen Aufheizung mit trockener Prägung sowie einer starken Veränderung des Windfeldes. Die Durchlüftung erfolgt kleinräumig bis lokal in Luftzirkulationssystemen. Teilweise sind hohe Emissionen vorhanden.

Die vorliegenden Siedlungsbereiche, versiegelte Flächen und auch Scherrasenflächen (Bereiche mit hoher Wärme erzeugender Oberfläche) im Plangebiet sind aufgrund ihrer starken Belastung „von geringer Bedeutung“ für das Schutzgut.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Landschaft (Landschaftsbild/Stadtbild)“

Die Grundlage für die vorliegende Erfassung und die Bewertung des Landschaftsbildes bildet die o.g. Biotoptypenkartierung (FLU, 2011). Der Anteil natürlicher bzw. natürlich wirkender Biotoptypen ist der Wertmaßstab für die Bewertung des Landschaftsbildes.

Die wenigen im Plangebiet vorhandenen natürlichen/natürlich wirkenden Flächen (Hecken- und Gebüschstrukturen etc.) sind deutlich durch den Einfluss des Menschen überprägt und daher lediglich „von allgemeiner Bedeutung“.

Der Baumbestand im Plangebiet belebt und gliedert das Landschafts- bzw. Stadtbild sowohl in seiner vertikalen Struktur wie auch räumlich. Die Einzelbäume sind auf Grund Ihrer natürlichen Wirkung „von besonderer Bedeutung“. Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind, da sie durch die Bebauung und die Verkehrsflächen sowohl visuell als auch akustisch und geruchlich stark beeinträchtigt sind, „von geringer Bedeutung“ für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „biologische Vielfalt“

Das Schutzgut „biologische Vielfalt“ ist in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ zu sehen. Die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt innerhalb einer Umweltprüfung hat über den Schutz einzelner konkreter Tier- und Pflanzenarten bzw. die Arten und Lebensgemeinschaften hinausgehend das Ziel, einen allgemeinen Schutz/Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Diversität der Landschaft zu gewährleisten. Hierbei spielt auch besonders der Schutz der Vielfalt von Lebensraumbedingungen eine Rolle. Bei der Betrachtung dieses

Schutzguts ist auch der Bereich Biotopverbund (Isolation von Lebensräumen und Populationen, Zerschneidungseffekte, Biotopvernetzung, genetische Vielfalt etc.) einzubeziehen.

Gehölzstrukturen besitzen für die Brutvögel sowie Kleinsäuger und Insekten aufgrund ihrer Lebensraumfunktion eine, im Vergleich zu den übrigen Flächen, höhere Bedeutung für die biologische Vielfalt in einem Biotopverbundsystem, da sie Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate bieten. Auch für Insekten erfüllen sie Nahrungs- und Überdauerungshabitatfunktion.

Bestehende Einzelbäume und Gebüsche sowie Gehölzstrukturen im Pangebiet sind wegen ihrer besonderen Lebensraumfunktion für Tiere und auf Grund des (teilweisen) Vorkommens heimischer, für Buchenwaldgesellschaften typischer Pflanzen von höherer Bedeutung für das Schutzgut „biologische Vielfalt. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch zum größten Teil von „eingeschränkter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“. Zumal von der „Bavenstedter Straße“ und der B494/Kennedydamm starke Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie eine Zerschneidungswirkung für die Arten und Lebensgemeinschaften ausgehen.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“

Entsprechend der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (TÜV NORD 2011) zum Bebauungsplanverfahren DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ ist das Plangebiet und dessen Umgebung bezüglich der menschlichen Gesundheit sowie der Wohnumfeldfunktion als „von geringer Bedeutung“ zu bewerten. Dies ergibt sich aus der bereits bestehenden relativ hohen Vorbelastung durch Lärm der Gewerbebetriebe und des Straßenverkehrs, der vor allem durch die angrenzende B494 das Plangebiet beeinflusst. Durch die Vorbelastungen werden die schalltechnischen Orientierungswerte (Grenzwerte) gemäß DIN 18005 an den meisten Immissionsorten im Plangebiet bereits erreicht (TÜV NORD 2011).

Insgesamt ist das Plangebiet durch Straßenverkehr sowie die gewerbliche Nutzung, die Lärmimmissionen und die damit einhergehenden geruchlichen Belastungen so stark überprägt, dass ihm keine Erholungsfunktion zukommt.

Die genannten Gehölz- und Heckenstrukturen und die Einzelbäume wirken diesen Beeinträchtigungen zwar entgegen, können diese – auch aufgrund ihrer geringen Menge – jedoch kaum vermindern.

Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Kultur- und Sachgüter“

Durch diese Bebauungsplanänderung sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Weder liegen seltene historische Kulturlandschaften noch bedeutsamen Bauwerke, Baudenkmäler oder archäologischen Verdachtsflächen oder Funde vor.

4.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Handlungen des Menschen beeinflussen alle Schutzgüter. Diese Einflüsse sind im Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad sowie die Lärm- und Geruchsbelästigungen besonders stark ausgeprägt. Dies wirkt sich auf die Lebens- und Wohnqualität, aber auch die Tier- und Pflanzenwelt aus. Unter dem Einfluss des Menschen ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotop auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild und den Menschen selbst.

Diesbezüglich bilden die in der näheren Umgebung des Plangebietes liegenden Grünzüge (Grüngürtel Müggelsee – Park Drispstedt – Rückhaltebecken im Osten) – im Vergleich zum Stadtgebiet – einen Pufferstreifen zur Wohnbebauung.

4.2.3 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung sowie Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes gewerblich genutztes Gebiet. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der Status Quo bestehen bleiben. Die Situation würde sich gegenüber der Situation bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter nicht verändern, denn die bestehende Bausubstanz im Plangebiet genießt Bestandsschutz. Erst im Rahmen der Umsetzung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben kann es in Einzelfällen künftig im Hinblick auf die Schutzgüter zu einer Verbesserung durch beispielsweise Baumpflanzungen kommen.

4.2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Tiere“ zu erwarten, denn Tierarten der Wertstufen V („von besonderer Bedeutung“) bis III („von allgemeiner Bedeutung“) kommen im Plangebiet nicht vor.

Damit ist die Beeinträchtigung des Schutzguts „Tiere“ durch die Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung auch im Fall der Durchführung eines konkreten Bauvorhabens (Bauantrags) nicht eingriffsrelevant.

Die ökologische Funktion der von der Umsetzung der Bebauungsplanänderung betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vor allem der im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt. Erhebliche Beeinträchtigungen können auftreten, wenn Schnittmaßnahmen an Gehölzen innerhalb des Zeitraumes 1.3.-30.9. vorgenommen werden.

Es besteht somit kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere.

Die textliche Festsetzung, wonach innerhalb der Baugebiete je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch bis hochwüchsiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist kann im Umsetzungsfall zu einer Neupflanzung von Bäumen und damit zu einer Erhöhung des Baumbestandes im Plangebiet führen. Dies hätte eine Verbesserung für das Schutzgut „Tiere“ zur Folge, da vor allem Brutvögel diese Bäume dann als Brut- und Nahrungshabitat nutzen können.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“

Die ökologische Funktion der Lebensräume der im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden voraussichtlich nicht erfüllt (wenn etwaige Beseitigungen von Biotopen außerhalb der Brutzeit erfolgen).

Jede Beseitigung von bestehenden Einzelbäumen würde aus naturschutzfachlicher Sicht eine erhebliche und eingriffsrelevante Beeinträchtigung des Schutzgutes „Pflanzen“ darstellen. Diese Beeinträchtigung müsste in diesem Fall durch Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden.

Die zuvor genannte Festsetzung bezüglich Grundstücksgrößenbezogener Baumanpflanzungen würde im Umsetzungsfall als Kompensationsleistung zu einer Erhöhung des Baumbestandes im Plangebiet führen. Dies hätte eine Verbesserung für das Schutzgut „Pflanzen“ zur Folge.

Durch Bündelungswirkungen besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist theoretisch eine Entsiegelung auf einzelnen Grundstücken jedoch auch eine Erhöhung der Versiegelung, welche jedoch auf das nach BauNVO 1990 definierte Maximalmaß von 80% begrenzt ist, möglich. Eine zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet wäre bei entsprechender Ausführung einer Baumaßnahme als erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ zu beurteilen. Diese Eingriffe sind jedoch auch nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässig.

Insgesamt besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für diese Schutzgüter.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“

Im Rahmen der Durchführung von konkreten Baumaßnahmen, bei denen Teile der derzeit unversiegelten Flächen versiegelt würden, läge eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes vor. Analog der Ausführungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen zum grundstücksflächenbezogenen Pflanzgebot von Bäumen könnten, sofern entsprechende Umsetzung erfolgt, langfristig auch für das Schutzgut „Klima/Luft“ geringfügige Verbesserungen auftreten. Die negativen Eigenschaften des derzeitigen trocken-heißen Stadtklimas, hervorgerufen durch die starke Versiegelung und die relativ wenig vorhandenen Großbäume, werden durch diese Maßnahmen gemindert, und damit Verbesserungen für das Geländeklima durch eine dann kühl-feuchtere Prägung erzielt. Die Pflanzung zusätzlicher Großbäume bewirkt auch eine Verbesserung der Luftqualität, denn die Bäume wirken als Staub- und Schadstofffilter und sie reichern die Luft mit Sauerstoff an, wobei die CO₂-Konzentration in der Luft gesenkt wird.

Für das Schutzgut bestünde lediglich ein theoretischer Kompensationsbedarf durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung. Nach derzeit geltendem Recht und unter Beachtung des Bestandsschutzes ist eine derartige Beeinträchtigung dieser Flächen jedoch erlaubt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild)“

Auch für das Schutzgut „Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild)“ liegt keine Erheblichkeit der Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Bauleitplanung vor. Diese können aus naturschutzfachlicher Sicht vor allem dann auftreten, wenn natürliche Gebüsch- und Heckenstrukturen durch Umwandlung oder Versiegelung zerstört würden. Insbesondere als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild) wäre die Beseitigung von bestehenden Einzel- bzw. Großbäumen zu sehen.

Auch in Bezug auf das Schutzgut „Landschafts- bzw. Stadtbild“ ist festzustellen, dass bei Umsetzung der textlichen Festsetzungen durch die Pflanzung von Bäumen langfristig eine Verbesserung für das Schutzgut „Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild)“ eintritt.

Es besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“

Für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ ist ebenfalls nicht von einer Erheblichkeit der Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Bauleitplanung auszugehen. Die Beseitigung von Gebüsch- und Gehölzstrukturen würde eine Beeinträchtigung darstellen. Die bereits zuvor genannten Baumpflanzungen hätten im Umsetzungsfall eine Verbesserung für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ zur Folge, sofern dabei heimisches Pflanzenmaterial verwendet wird. Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt durch Vernichtung von wertgebenden Tierartenvorkommen treten nicht auf, wenn Gehölze außerhalb der Brutzeit gefällt werden.

Es besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Auf Grund der starken Vorbelastung und der vorherrschenden Situation im Planungsraum und den angrenzenden Bereichen wurde eine Emissionskontingentierung zur Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen festgesetzt. Ziel ist es aus schalltechnischer Sicht ein verträgliches Miteinander der betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaft zu ermöglichen (vgl. TÜV NORD 2011).

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der gewachsenen Gemengelage wird es als tolerabel gesehen, wenn die plangegebene Gesamtbelastung an den umliegenden Wohnnutzungen eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte ergibt. Durch die Zielwerte der Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) ist eine Überschreitung der in der DIN 18005 für die jeweiligen Gebietseinstufungen angegebenen Orientierungswerte von in der Tageszeit um 3 dB(A) und in der Nachtzeit um 2 dB(A) gegeben. Die Kontingentierung mit dieser Zusatzbelastung basiert auf der beiderseitigen Pflicht von Anwohnern und Gewerbetreibenden zur Rücksichtnahme und Duldung. Die plangegebene Gesamtbelastung bleibt teilweise unterhalb des in Mischgebieten für die Nachtzeit einzuhaltenden Immissionsrichtwertes von 45 dB(A). Eine für das Wohnen unzuträgliche Belastung ist somit nicht gegeben. Daher werden die Immissionspegel als zulässig angesehen.

Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten Sondergebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Zusammenfassend sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, die durch die Schallemissionen hervorgerufen werden, als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

Es besteht daher kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Da Kultur- und Sachgüter im Einwirkungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht vorhanden sind, liegt keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes vor.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz, sogenannte FFH- bzw. NATURA2000-Gebiete, befinden sich nicht im Einwirkungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Auch Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete anderer Schutzgebietskategorien nach BNatSchG werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

4.2.5 Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind zunächst keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bestehende Bausubstanz genießt Bestandsschutz. Erst wenn von den Anliegern im Plangebiet konkrete genehmigungspflichtige Bauprojekte im Sinne von Veränderungen der bestehenden Bebauung beantragt werden, können damit aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Beeinträchtigungen verbunden sein. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für etwaige aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Plangebiet rechtlich nicht erforderlich, da dieser Eingriff im Plangebiet bereits vor der jetzt im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung zulässig war.

Eine Auseinandersetzung mit einem potenziellen Eingriff im Fall einer konkreten Baumaßnahme wurde trotzdem vorgenommen, da gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 die Vermeidung (auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist) in die planerische Abwägung einzustellen ist. Insgesamt kann, wie zuvor beschrieben, langfristig jedoch auch eine leichte Verbesserung eintreten, insbesondere aufgrund des Pflanzgebotes pro 1.000 m² Grundstücksfläche je einen heimischen Großbaum zu pflanzen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit besonderen anlage- bzw. betriebsbedingten Emissionen bzw. besonderen abfalltechnischen oder abwassertechnischen Situationen ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu rechnen.

Zur Vermeidung unzulässiger und damit im Sinne der Eingriffsregelung erheblicher Schallemissionen müssen die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschafts- bzw. Stadtbild“ und „biologische Vielfalt“ und „Mensch“ können vermieden werden, wenn die im Plangebiet bestehenden Einzelbäume, die bestehenden Gehölze, Gebüsch und die sonstigen Grünflächen sowie bestehende unversiegelte Flächen erhalten bleiben.

Zur Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Artenschutz sollten nötige Schnittmaßnahmen an Gehölzen oder die vollständige Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September vorgenommen werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Diese Verringerungsmaßnahmen wirken sich auch auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“ aus.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima/Luft“ kann verringert werden, indem die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Flächen im Plangebiet so weit wie möglich minimiert wird.

Mit der Begrenzung der absoluten Bauhöhe der Gebäude im Plangebiet wird eine Verstärkung der Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschafts-/ bzw. Stadtbild“ vermieden.

Sofern die Vermeidungsmaßnahmen in vollem Umfang umgesetzt und wirksam werden, entsteht kein Kompensationsbedarf. Durch den Erhalt der Einzelbäume im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen und somit Ausgleichsbedarf vermieden werden.

4.4 Beschreibung von unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen sowie Eingriffsbilanz

Zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand können erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter im Rahmen der Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung durch Vermeidungsmaßnahmen komplett vermieden werden.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Die Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen des Umweltberichts war nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen derzeit nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

Da kein Kompensationsbedarf besteht, sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich und ist somit keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen.

4.5 Prüfung von Planungsalternativen

Planerische Alternativen kommen auf Grund der existierenden Bebauung, den sonstigen örtlichen Gegebenheiten sowie den relevanten rechtlichen und planerischen Vorgaben nicht in Betracht.

4.6 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Ausarbeitung und Monitoring

Spezielle technische Verfahren waren zur Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts nicht notwendig und kamen daher nicht zur Anwendung.

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts auf.

Es ist zu kontrollieren und sicherzustellen, dass die zu vermeidenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter auch tatsächlich dauerhaft vermieden werden, was bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen gegeben ist. Ebenso ist zu kontrollieren und sicherzustellen, dass bestehende sowie ggf. neu zu pflanzende Bäume erhalten bzw. im Falle der Abgängigkeit ersetzt werden.

4.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet, bestehender verkehrsbedingter Beeinträchtigungen sowie eines sehr hohen Anteils versiegelter Flächen im Gebiet die möglichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Herbert-Quandt-Straße“ eher gering sind. Erhebliche Beeinträchtigungen können vermieden werden. Ein Kompensationsbedarf entsteht nicht. Ggf. kann durch zusätzliche Baumpflanzungen eine geringfügige Aufwertung des Gebietes erreicht werden. Die bestehende Bausubstanz im Plangebiet genießt Bestandsschutz.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung werden keine Bautätigkeiten oder Investitionen der Stadt Hildesheim ausgelöst. Der Stadt entstehen somit keine Kosten in Folge dieser Bebauungsplanung.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.02.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21.03.2016 - 24.04.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.03.2016 - 21.04.2016
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.06.2017 - 24.07.20147
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.06.2017 - 19.07.2017

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

Hildesheim, den 22.07.2017

Im Auftrag

gez. S.Brouër

.....
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Herbert-Quandt-Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 29.08.2017

gez. I. Meyer

.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

Anlage 1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Herbert-Quandt-Straße“
Hildesheimer Liste (Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015)

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hildesheim 2015

Abb. 76: Hildesheimer Sortimentsliste 2015

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0); ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Sport- und Freizeitgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Ofen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	▪ Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)