



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HM/OS 139 UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HM/OS 139 „BEI VIER LINDEN“

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt südwestlich der Hildesheimer Innenstadt im Übergangsbereich der Ortsteile Stadtmitte, Ochtersum und Moritzberg. Das in städtebaulich integrierter Lage befindliche Gebiet wird im Norden von der Lucienvörder Allee sowie im Westen von der Alfelder Straße (B 243) begrenzt.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, dass durch diverse Nutzungen geprägt ist. Hierzu gehören die Verkehrsflächen des Knotenpunktes Alfelder Straße / Lucienvörder Allee / Ulmenweg sowie einer Privatstraße, die der Erschließung eines im rückwärtigen Bereich der Alfelder Straße ansässigen Handwerksbetriebes dient. Die Lucienvörder Allee wird vorwiegend als Geh- und Radwegeverbindung zwischen Stadtmitte und Ochtersum, jedoch auch als Erschließungsstraße für die angrenzenden Sportanlagen der Sportvereine DJK Blau-Weiß und VfV Borussia 06 genutzt.

Die Gebäude und Flächen entlang der östlichen Seite der Privatstraße werden von einer Gärtnerei genutzt, die sich im Rahmen des Vorhabens neu aufstellen möchte. Östlich des Gärtnereibetriebs befinden sich Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage sowie einer ehemaligen Modellautorenstrecke, die bereits geräumt wurden. Desweiteren befinden sich südlich angrenzend der Lucienvörder Allee noch Teile der Gebäude eines ehemaligen Betriebshofs der Stadt Hildesheim sowie ein Teilbereich des Parkplatzes des Sportvereins VfV Borussia.

Nördlich und westlich schließen Wohngebiete unmittelbar an das Plangebiet an. Im Osten erstreckt sich das Naherholungsgebiet Innerste Aue. Zahlreiche Sportanlagen (Innerste Aue) und das Veranstaltungszentrum Vier Linden (Kreuzungsbereich) befinden sich in direkter Umgebung.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der Gärtnerei sowie die daran angrenzende Verkehrsfläche befinden sich in Privateigentum. Die ehemaligen Flächen von Bauhof, Kleingartenanlage und Modellautorennstrecke sowie der Parkplatz von VfV Borussia 06 sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind innerhalb des Plangebiets eine überörtliche Verkehrsfläche, eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche dargestellt.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird, wird östlich der B 243 anstelle der gemischten Baufläche und Teilen der Grünfläche ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Mit diesem Bebauungsplan soll die Versorgung der Bevölkerung im westlichen Teil des Stadtgebiets mit Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs verbessert werden. In der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim“¹ vom 05. November 2015 wurde das Plangebiet bereits als Nahversorgungszentrum aufgenommen und mit der „Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens für den Standort Vier Linden“ von November 2016 (von der CIMA Beratung und Management GmbH) wurde belegt, dass von der hiermit geplanten Einzelhandelsansiedlung keine maßgeblichen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Lage und die verkehrliche Erschließung des Vorhabens beeinflussen die Qualität des Eingangsbereichs in das Naherholungsgebiet der Innerste Aue. Es soll ein städtebaulich geordneter, funktionaler und attraktiver Zugang zum Naherholungsgebiet Innerste Aue entstehen. Hierbei besteht die besondere Herausforderung darin, die Entwicklung des Gebietes durch Festsetzungen insoweit zu lenken, dass den besonderen Nutzungsansprüchen des Einzelhandelsstandortes als auch des Naherholungsraums Rechnung getragen wird. Dabei sind insbesondere die baulichen Anlagen in Größe und Gestaltung in die landschaftliche Situation angemessen einzubinden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ für Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 2.350 m² festgesetzt. Im Einzelnen sind ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt mit bis zu 1400 m² VK, ein Drogeriemarkt mit bis zu 700 m² VK sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Ausnahmsweise können auch Dienstleistungsbetriebe, die überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speise-

¹ Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim (2015) überprüft die im Einzelhandelskonzept 2008 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im westlichen Stadtgebiet. Daraus resultiert die Empfehlung den Standort Vier Linden als weiteren zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

wirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1). Durch diese Festsetzung soll die aktuelle Planung ermöglicht werden und gleichzeitig ein breiteres Spektrum für eine gegebenenfalls erforderliche Nachnutzung von Geschäftslokalen offengehalten werden, um somit die Gefahr von dauerhaftem Leerstand bei Geschäftsaufgabe zu verringern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,55 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 sowie der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss bestimmt. Diese Werte sind nach dem benötigten Bedarf festgelegt. Die Grundflächenzahl ist in diesem Fall höher als die Geschossflächenzahl, da Stellplätze und Zufahrten auf die Grundflächenzahl mit angerechnet werden. Durch die nach §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl mit Stellplätzen und Zufahrten ist dann insgesamt eine Versiegelung von bis zu 80 % der Sondergebietsfläche möglich.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 85 m über NN erfolgt, um eine Beeinträchtigung des Landschafts- und des Ortsbildes durch übermäßige Einwirkung in das Naherholungsgebiet Innerste Aue zu vermeiden und dennoch den Nutzungsansprüchen des Nahversorgungsgebietes zu entsprechen. Die bei 85 m über NN maximal erreichbare Gebäudehöhe entspricht der Höhe von 7,35 m über der zwingend erforderlichen Mindestgeländehöhe von 77,65 m über NN.

Die festgesetzte Mindestgeländehöhe ist aus Gründen des Hochwasserschutzes auf Grundlage der Prognose eines 100jährigen Hochwasserereignisses erforderlich. Der Ausgleich an Retentionsraum, der aufgrund der Geländeaufschüttung benötigt wird, wird durch das bewusst großzügig angelegte Regenwasserrückhaltebecken sowie die Beteiligung der Stadt Hildesheim an einer Hochwasserschutzmaßnahme im Oberlauf der Innerste erreicht. Im Nachgang dieser geänderten Hochwassersituation hat die Untere Wasserbehörde die Überschwemmungsgebietsverordnung neu gefasst.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 bestimmt, dass eine Bebauung erst dann zulässig ist, wenn die Geländeaufschüttung realisiert ist. Mit dieser bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden die in der Baugenehmigung zur Geländeaufschüttung erteilten Auflagen der Unteren Wasserbehörde auch planerisch gesichert. Die Bebauung innerhalb des festgesetzten Sondergebiets wird mit Nachweis der erfolgten Aufschüttung zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 2). Diese entspricht der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), jedoch werden anders als bei dieser keine Maximallängen der Gebäude definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die nach den vorliegenden Vorentwürfen des Investors ausgerichtet sind und darüberhinaus einen gewissen Spielraum für die Entwicklung baulicher Anlagen ermöglichen.

3.4 Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Alfelder Straße und die Lucienvörder Allee erschlossen. Der Verkehrsknotenpunkt Alfelder Straße / Lucienvörder Allee / Ulmenweg, die Lucienvörder Allee sowie die bisherige Privatstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Dabei soll die derzeitige Privatstraße zukünftig der Erschließung des Sportparks dienen. Im Rahmen der Markterschließung ist eine Umstrukturierung des Knotenpunktes mit veränderter Zufahrt in die Lucienvörder Allee sowie in die zukünftige Erschließung des Sportparks notwendig.

Die zukünftige Erschließung des Sportparks verläuft bisher ohne Abstand zu den westlich angrenzenden Baukörpern. Zusätzlich ist die derzeitige Straßenbreite für die künftigen Nutzungsansprüche zu gering. Die öffentliche Verkehrsfläche wird daher in diesem Bereich auf eine Gesamtbreite von 7 m vergrößert.

Um die Wirkung der Lucienvörder Allee als Grünverbindung aus Sicht des Knotenpunktes durch zu- und abfahrenden Verkehr nicht einzuengen, wird ein Einfahrtsbereich für den Einzelhandel festgelegt, der sich weiter zur zukünftigen Erschließung des Sportparks orientiert. Dementsprechend werden die übrigen Bereiche, an denen das Sondergebiet an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche wird ein Zugang auf das Grundstück der Einzelhandelsbetriebe durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Damit wird gewährleistet, dass, abgesehen von dem Einfahrtsbereich im Westen, die Fläche auch für Fußgänger und Radfahrer von der Lucienvörder Allee erschlossen ist. Der Zugang ist direkt gegenüber der Treppenanlage zur Straße „An der Innerste-Au“ lokalisiert.

Für den ruhenden Verkehr werden auf dem privaten Grundstück des Sondergebietes Stellplätze in ausreichender Anzahl entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen sein.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH + Co. KG (EVI). Das Vereinsheim südöstlich des Geltungsbereiches wird ab der Lucienvörder Allee durch eine städtische Niederspannungshausanschluss- und eine Trinkwasserleitung versorgt. Der städtische Trinkwasser-Zählerschacht wird außerhalb des Sondergebietes in die Nähe des Niederspannungszählerschranks des Bauhofes an die Lucienvörder Allee verlegt. Die städtischen Leitungen lassen sich in einem gemeinsamen Grabenprofil zusammen mit den Trassen der SEHi realisieren (s.u.).

Die Entwässerungsleitungen der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi) queren derzeit das für die Bebauung vorgesehene Grundstück. Da die Trasse von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten ist, wird eine neue Trassierung parallel zur Lucienvörder Allee auf dem Grundstück der Einzelhandelsbetriebe vorgesehen und direkt nördlich entlang der Geländeaufschüttung sowie des Regenwasserrückhaltebeckens verlaufen. Zum Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (insbesondere eine Pumpstation im südöstlichen Plangebiet) ist der Weg zum Vereinsheim des Sportvereins VfV Borussia am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Kanäle und Leitungen sind in den mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesicherten Flächen zu verlegen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4).

3.5 Öffentliche und private Grünflächen

Direkt östlich der Sondergebietsfläche schließt eine Grünfläche an. Innerhalb dieser befindet sich eine festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Da ausschließlich das auf den befestigten Flächen des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser eingeleitet wird, wird die das Becken umgebende Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Das Regenwasserrückhaltebecken soll sich in die Landschaft integrieren und ist daher naturnah zu gestalten.

Die Randbereiche im Norden und im Osten des Plangebiets sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.6 Örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet liegt am sensiblen Rand zum Naherholungsgebiet der Innerste Aue und an der einzigen direkten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt und dem Steinberg. Es ist daher aus städtebaulicher Sicht geboten, die Werbung auf ein Maß zu begrenzen, das aus wirtschaftlicher Sicht erforderlich erscheint und zur Orientierung für Ortsunkundige sinnvoll ist.

Es werden daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und nur westlich des Hauptbaukörpers zugelassen. An Gebäuden werden Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante ausgeschlossen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten und die Ansichtsfläche solcher Anlagen darf maximal 4 m² groß sein.

Um eine Blendwirkung des Verkehrs durch Werbeanlagen zu vermeiden, werden im Sinne der Verkehrssicherheit Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Zudem werden Werbeanlagen auf Grünflächen und innerhalb von Flächen zum Anpflanzen nicht zugelassen, da der Zweck der Werbung mit der Entwicklung von Gehölzen kollidieren würde.

Zur Orientierung und Wegweisung wird eine freistehende Werbeanlage auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung Lucienvörder Allee / Alfelder Straße zugelassen. Mit dieser Anlage darf ausschließlich Werbung für Betriebe und Dienstleistungsangebote innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemacht werden.

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

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet tangiert das städtische Naherholungsgebiet Innerste Aue. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden ermöglicht. Die negativen Einwirkungen auf die Umwelt bedürfen eines externen Ausgleichs, der anhand einer grünordnerischen Bilanzierung ermittelt und in Form von 10.082 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der städtischen Ausgleichsfläche Domäne Marienburg realisiert wird (siehe Geltungsbereich B).

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht vom Büro HNW Landschaftsarchitektur aus Hildesheim erstellt. Der Umweltbericht ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung und liefert eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie den zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen.

4.1 Bäume und Artenschutz

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vorzubeugen und eine optische Verträglichkeit, sowohl von der Innerste Aue als auch vom Verkehrsknotenpunkt Alfelder Straße / Lucienvörder Allee / Ulmenweg zu gewährleisten, werden innerhalb des Geltungsbereiches zu erhaltene Bäume, Standorte zum Anpflanzen von Bäumen, Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der Baumbestand entlang der Lucienvörder Allee und des Erschließungsweges des Vereinsheims des Sportvereins VfV Borussia werden zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung dient vorrangig der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Landschaftsbild.

Im Sondergebiet Einzelhandel werden zur räumlichen Strukturierung und Durchgrünung Baumpflanzungen festgesetzt. In erster Linie wird durch die einzelnen Festsetzungen die landschaftsgerechte Einbindung und funktionale Gliederung des Plangebiets erreicht. Zur Hervorhebung des Alleecharakters entlang der Lucienvörder Allee werden parallel zu den zu erhaltenden Bäumen Standorte für 5 Einzelbäume festgesetzt.

Zur Eingrünung und Strukturierung des Parkplatzes wird festgesetzt, dass bei Anlage von mehr als fünf Stellplätzen in unmittelbarer Nähe und in gleichmäßiger Verteilung je fünf Stellplätze mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen ist (textliche Festsetzung Ziffer 5).

Um das Sondergebiet räumlich zu fassen und landschaftlich verträglicher einzubinden, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist je 250 m² ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern in der Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 3 m² zu bepflanzen. In den Bereichen, die mit Leitungsrechten versehen sind, sind ausschließlich flachwurzelnde Laubsträucher zu pflanzen. Damit wird das Risiko der Beschädigung der Leitungen durch Wurzelwerk ausgeschlossen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelung aller Art sind in diesen Flächen unzulässig (textliche Festsetzung Ziffer 6).

Ein Anteil der anzupflanzenden Bäume ist als Ersatzpflanzung für die Fällung von insgesamt 11 geschützten Bäumen vorgesehen. Da für die betroffenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm nach Abstimmung mit dem Bereich Grün des Fachbereichs 66, Tiefbau und Grün auf Grundlage der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen“ je 2 Bäume nachzupflanzen sind, ergibt sich eine erforderliche Ersatzpflanzung von 17 Bäumen.

Ergänzend wird südlich des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch den Erhalt dieses Teilbereichs der strukturreichen Kleingartenbrache werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vermieden.

4.2 Schallschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Immissionsschutz Volker Meyer aus Elze erarbeitet. Im Gutachten wurde festgestellt, dass sich die neue Lärmsituation insbesondere auf die Hauptlärmquelle Parkplatz mit Zufahrt bezieht. Entsprechend den Ergebnissen dieses Gutachtens wird für das Sondergebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Maßgeblich sind hierbei die Beurteilungspunkte der nordwestlich angrenzenden Wohngebäude herangezogen worden.

Die IFSP pro m² wurden auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 (mit Stand 1999-10) bestimmt. Innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen IFSP von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht über-

schreiten. Die Tageszeit umfasst den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, die Nachtzeit den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Grundlage der Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Verbrauchermärkte ist die TA Lärm. Bei der Beurteilung sind alle Lärmquellen im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel zu berücksichtigen. Hierbei ist insbesondere der Parkplatz mit den für die Art der Nutzung typischen Geräuschen zu beachten (textliche Festsetzung Ziffer 2).

Die DIN ISO 9613-2 (mit Stand 1999-10) wird im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung zur Einsicht bereitgehalten und kann über den Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

4.3 Regenwasserrückhaltung

Das auf den befestigten Flächen des Sondergebiets anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens gesammelt und zeitverzögert so an den Vorfluter abgegeben, dass der Wasserabfluss dem der vorherigen Grundstückssituation entspricht. Darüberhinaus entsteht durch das Regenwasserrückhaltebecken zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse.

4.4 Hochwasserschutz

Wesentliche Teile des Plangebiets befanden sich vor der Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets der Innerste und des Kupferstranges im Stadtgebiet Hildesheims innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Innerste und Kupferstrang“. Nach Änderung der Hochwassersituation durch eine Maßnahme im Oberlauf der Innerste wurde die Verordnung entsprechend geändert, so dass in Verbindung mit einer Geländeerhöhung im Planbereich die Fläche hochwasserfrei und die Bebauung zulässig ist. Die neue Grenze des Überschwemmungsgebiets wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Teile des erforderlichen Retentionsraumausgleichs werden zusätzlich durch das Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet nachgewiesen.

Desweiteren ist die Realisierung der Geländeerhöhung durch den Bebauungsplan abgesichert. So sind Flächen mit unterschiedlicher Mindestgeländehöhe voneinander abgegrenzt. Die Mindestgeländehöhe des Sondergebietes Einzelhandel, in dem sich bauliche Anlagen realisieren lassen, wird auf 77,65 m über NN festgesetzt.

4.5 Altlasten

Der Planbereich liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Innerste. Daher sind die harztypisch schwermetallbelasteten Böden zu erwarten mit einer Belastungshöhe, die entsprechende Sanierungsmaßnahmen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz und einen entsprechenden Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub erfordern.

Aufgrund der zu erwartenden Schwermetallbelastungen ist das Flurstück 16/1 dem Teilgebiet 1 des „Bodenplanungsgebiets Innersteaue in der Stadt Hildesheim“ zuzuordnen. Die Flurstücke 1/2 und 14 sind dem Teilgebiet 2 zuzuordnen.

Im Rahmen der beabsichtigten Baumaßnahme sind die Vorgaben der Verordnung des „Bodenplanungsgebiets Innersteaue in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO) zu beachten.

Im Rahmen der Bauarbeiten, z. B. Straßenneu- und Ausbau und Gebäudeabrissen, ist mit gefährlichen Abfällen zu rechnen. Das anfallende Material ist auf eine PAK-Belastung

(Teergehalt im Asphalt) und Asbest zu untersuchen und entsprechend der festgestellten Belastung ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist gemäß § 2a BauGB in der Begründung darzulegen. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

6. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans werden vom Investor übernommen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.11.2009
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.11.2009 - 11.12.2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16.05.2013 - 21.06.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22.12.2016 - 24.01.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.12.2016 - 23.01.2017

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

Hildesheim, 01.02.2017

Im Auftrag

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 03.04.2017 diese Begründung zum Bebauungsplan HM/OS 139 „Bei Vier Linden“ beschlossen.

Hildesheim, den 05.04.2017

gez. *I. Meyer*
(Meyer)
Oberbürgermeister

L. S.

Anlage zur Begründung Bebauungsplans HM/OS 139:

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelgroße Laubbäume:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |

Große Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |

AUSWAHL FLACHWURZELNDER HEIMISCHER LAUBSTRÄUCHER

Großsträucher (3 – 5 m):

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| - Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| - Eurononymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | gemeiner Liguster |
| - Sambucus nigra | schwarzer Holunder |
| - Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |