



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NE 142 "ROBERT-BOSCH-STRASSE / DETHMARSTRASSE"

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

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

2. Städtebauliche Zielsetzungen

3. Planinhalt

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Mischgebiet
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 Verkehrsflächen
- 3.4 Erschließung
- 3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.6 Öffentliche Grünflächen
- 3.7 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen
- 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.9 Örtliche Bauvorschrift

4. Umweltbericht

5. Grünordnerischer Fachbeitrag

6. Finanzielle Auswirkungen

7. Verfahren

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Neuhoof zwischen Robert-Bosch-Straße und Dethmarstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine als Weideland genutzte Grünfläche und Flächen eines Gärtnereibetriebs, die mit Gewächshäusern bebaut sind.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Der westliche Bereich befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim. Die östlichen Flächen der Gärtnerei sind Privateigentum. Vorgesehen ist der Erwerb der Privatfläche durch einen Projektentwickler und ein Flächentausch, sodass nach Abwicklung der Grundstücksgeschäfte die westliche Hälfte, die für einen Nahversorger vorgesehenen ist, in Privatbesitz ist und die östliche Fläche durch die Stadt Hildesheim zu Wohnbauzwecken vermarktet werden kann.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Entwurf des derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans 2020 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets auf diesen Flächen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Der Ortsrat Neuhoof/Hildesheimer Wald/Marienrode hat in seiner Sitzung am 24.09.2008 einen Initiativantrag gestellt, in dem er die Verwaltung und den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr darum bittet, die zügige Neuansiedlung eines Nahversorgers in Neuhoof zu fördern.

Da der westliche Teil der Flächen der Gärtnerei an der Dethmarstraße zum Verkauf angeboten wird, und da die städtische Fläche südlich der Robert-Bosch-Straße an der Fußgängerbrücke nicht mehr für die Errichtung eines Jugendtreffs oder eines Festplatzes benötigt wird, bietet es sich an, an dieser zentralen und gut erreichbaren Stelle in Neuhoof einen Lebensmittelnahversorgungsmarkt anzusiedeln.

Der Bebauungsplan, in dem hier 1994 ein Jugendtreff und ein Festplatz geplant waren, wurde nicht rechtsverbindlich. Planungsrechtlich handelt es sich daher nach wie vor um einen Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches. Um an dieser Stelle einen Lebensmittelnahversorger ermöglichen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die über den Bedarf des Lebensmittelnahversorgers hinaus zur Verfügung stehenden Flächen, können für Wohnbebauung, Dienstleistungsbetriebe und/oder Läden genutzt werden. Hier wäre beispielsweise eine Anlage für betreutes Altenwohnen denkbar.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend und der Lage des Plangebiets in seinem Umfeld angepasst wird im gesamten Geltungsbereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten werden dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen, da sich die Ortschaft Neuhoof in einem insgesamt sehr ruhigen Teil des Stadtgebiets befindet und Vergnügungsstätten sich darin aus städtebaulicher Sicht abträglich für die vorhandenen Qualitäten erweisen würden (textliche Festsetzung Nr. 1).

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den geplanten Lebensmittelversorgungsmarkt wird dem Bedarf entsprechend ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,54 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist, obwohl nur ein Vollgeschoss zugelassen wird, in diesem Fall höher als die Geschossflächenzahl, da für die Herstellung der Parkplätze eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % bis zur Kappungsgrenze von 0,8 möglich sein soll.

Für den Teil des Mischgebiets, in dem gegebenenfalls eine Anlage für betreutes Altenwohnen entstehen können soll, werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um ein entsprechendes Projekt auf Grundlage dieser Ausnutzungsziffern realisieren zu können.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für beide Teile des Mischgebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise bis auf die zulässige Gebäudelänge entspricht, die hier keiner Beschränkung unterliegt. Damit müssen die künftigen Gebäude zu den Nachbargrundstücken die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Mindestabstände einhalten. Die Gebäude dürfen dabei aber länger als 50 m werden. Die maximal mögliche Gebäudelänge wird daher durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen fixiert sind, bestimmt und liegt damit etwa zwischen 60 und 70m.

3.3 Verkehrsflächen

Für einen Lebensmittelversorgungsmarkt in Neuhoof bestand seitens der potentiellen Betreiber nur unter der Voraussetzung ein Ansiedlungsinteresse, dass eine annähernd unmittelbare Zufahrtsmöglichkeit von der K 103 Robert-Bosch-Straße geschaffen werden kann. Daher wird ein neues Straßenteilstück zwischen Robert-Bosch-Straße und Dethmarstraße hergestellt. Soweit dieses Teilstück für den Lebensmittelmarkt erforderlich ist, wird die Herstellung von dem Projektentwickler des Markts finanziert. Einzelheiten dazu werden in einem Städtebaulichen Vertrag, der parallel zu diesem Bebauungsplan ausgearbeitet wird, geregelt.

Zur Erschließung des östlich angrenzenden Grundstücksteils, wird das erste Straßenteilstück noch um etwa 30 m verlängert bis zur Dethmarstraße. In der Dethmarstraße ist auf ca. 200 m Länge ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal neu zu verlagern. Anschließend ist die Straße auf diesem Abschnitt wieder neu herzustellen. Diese Kosten werden teilweise noch von dem Projektentwickler des Lebensmittelmarkts übernommen und zum restlichen Teil in Zusammenhang mit der Realisierung des Nachbargrundstücks finanziert.

3.4 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG (EVI), die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6)

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbuslinien 3, 13 und 103 gesichert. Die Bushaltestelle befindet sich westlich der Fußgängerbrücke in etwa 30 m Entfernung von der neuen Zufahrtsstraße zu dem geplanten Lebensmittelmarkt.

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

3.5 Garagen und Nebenanlagen

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

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

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

3.6 Öffentliche Grünfläche

Am westlichen Rand des Plangebiets verbleibt an der Fußgängerbrücke eine Restfläche aus der vorherigen Pferdekoppel, die als öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt wird. Diese Fläche ist funktional als Verkehrsbegleitgrün anzusehen und soll als Scherrasen hergestellt werden.

3.7 Anpflanzen von Bäumen

Um dem durch viel Grün aufgelockerten Charakter der näheren Umgebung Rechnung zu tragen und zum teilweisen Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum bzw. mittelhoch- oder hochwüchsiger heimischer Laubbaum auf dem Privatgrundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine entsprechende Pflanzliste ist Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrags. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte hochwüchsige heimische Laubbäume anzupflanzen. Die Anzahl dieser Bäume wird auf die Anzahl der Bäume nach Satz 1 angerechnet. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 8).

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

Insbesondere die Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Daher ist als Ausgleich für die ökologische Beeinträchtigung eine externe Maßnahme vorgesehen. Dazu wird im Geltungsbereich B eine Fläche festgesetzt, die zu extensivem Grünland zu entwickeln ist. Die erforderlichen Maßnahmen zur Extensivierung der Flächennutzung sind in dem Grünordnerischen Fachbeitrag näher beschrieben.

Die im Geltungsbereich B liegende Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innersteaue in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO). Bei Eingriffen in den Boden bzw. einer landwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Beweidung) sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten.

3.9 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfasst, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.9.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7 m. Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung, wie sie für eine Anlage für betreutes Altenwohnen aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1).

3.9.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 12 m entspricht sowohl der Firsthöhe des geplanten Lebensmittelmarkts als auch der Firsthöhe einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung, wie sie für den östlichen Teilbereich vorgesehen ist (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.9.3 Dachform und Dachneigung

Bei Gebäuden, die einer Hauptnutzung dienen, sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 22 und 38 Grad zulässig. Die untere Grenze entspricht der Planung für den Lebensmittelmarkt. Die obere Grenze setzt dazu einen Rahmen in dem auch für betreutes Altenwohnen oder für andere Wohnnutzung angemessene Möglichkeiten zur Realisierung unterschiedlicher Ansprüche bestehen.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen, werden für solche Gebäude Dachform und Dachneigung freigestellt.

3.9.4 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend nur naturrote, nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Form und Farbe entsprechende andere Materialien zugelassen. Im Sinne des Umweltschutzes werden Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dacheindeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd wirken, und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da Garagen und Nebenanlagen ohnehin untergeordnet sein müssen und damit weniger in Erscheinung treten, werden für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

3.9.5 Werbeanlagen

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an das Landschaftsschutzgebiet HI-S 3 Rottsberghang (alt). Da Werbeanlagen das Landschaftsbild beeinträchtigen können, ist es auf Grund der Zielsetzung der Landschaftsschutzgebietsverordnung geboten, ihre Zulässigkeit auf ein Maß zu begrenzen, bei dem unnötige Beeinträchtigungen vermieden werden. Werbeanlagen werden daher nur an der Stätte der Leistung zugelassen. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur an Wandflächen zulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen darf die Höhe 5 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Fläche freistehender Werbeanlagen wird auf maximal 2 m² pro Anlage beschränkt. (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

3.9.6 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen oft abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen jedoch großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um gestalterische Beeinträchtigungen im Öffentlichen Raum vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

3.9.7 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 8), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.10 Schallschutz

Das Plangebiet unterliegt dem Einfluss von Schallimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der K 103. Von dem Büro Lux-Planung aus Oldenburg wurde daher eine schalltechnische Beurteilung zu dem Bebauungsplan erstellt. Auf Grundlage dieser Beurteilung wurden unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Regelungen zum Schallschutz aufgenommen.

Danach sind die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen LP II bis LP IV, die ausschließlich über Gebäudeseiten belüftet werden, die der Robert-Bosch-Straße zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Grünanlagen, dürfen in den Lärmpegelbereichen LP III bis LP IV nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Ansonsten müssen sie durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen des Verkehrslärms durch die K 139 abgeschirmt werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Ziel

Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Er wird hiermit als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan den Unterlagen beigelegt. Der Umweltbericht ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben dem von der Stadt Hildesheim aufgestelltem Bebauungsplan NE 142 „Robert-Bosch-Straße/Dethmarstraße“ wurden (bzw. werden) folgende Fachgutachten von externen Auftragnehmern erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten zum Verbrauchermarkt und zum Verkehrslärm
- Grünordnerischer Fachbeitrag (mit Eingriffs-, Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)
- Baugrunduntersuchung
- Oberflächenentwässerungskonzept

Weitere Fachgutachten wie z. B. zu Verkehr, zu Abfall- und Immissionsschutzrechts, wie auch Planungen zu Alternativen und anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Fall nicht mehr erforderlich.

4.1.2 Kurzdarstellung der Planung

Das B-Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Hildesheim und besitzt eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha. Die genaue Struktur des Gärtnereigeländes und Umfeld einschließlich Vegetation etc. ist der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung) zum grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und Gesamtstruktur in der Umgebung handelt es sich bei dem größten Teil des B-Plangebiets mit den Gewächshäusern um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die westlich angrenzenden Weiden sind als Außenbereich anzusehen.

Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet Mischgebiete festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes soll ein Einkaufsmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage entstehen. Das Einkaufsmarktgelände wird durch eine private Grünfläche eingerahmt.

Das östliche Mischgebiet kann für Wohnbebauung, Dienstleistungsbetriebe und/oder Läden genutzt werden.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße, welche westlich des geplanten Einkaufsmarktes auf die Robert-Bosch-Straße mündet.

4.1.3 Allgemeine Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

Neben den speziellen Erkenntnissen der bereits im Kapitel 1.1 erwähnten Fachgutachten für das Gebiet wurden zur weiteren Berücksichtigung folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landschaftsplan der Stadt (LP)
- Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim (F-Plan)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Bei dem Plangebiet mit der vorhandenen teilweisen Überbebauung, der vorgesehenen Zielrichtung des Bebauungsplanes wie auch der Größe des Plangebietes handelt es sich nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.1.4 Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Hildesheim

Der Landschaftsplan (LP) stammt aus dem Jahre 2000; seine Inhalte lassen sich anhand der Karten zusammenfassen. Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

Karte 4 Bodentypen

Das Plangebiet liegt im Westteil innerhalb von Grünlandbereichen und der Ostteil ist als Gartenbaufläche gekennzeichnet. Nördlich angrenzend ist die Robert-Bosch-Straße als Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Karte 7 Boden

Natürlichkeit des Bodens: Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem die Leistungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt ist;

Morphologische Veränderung bei Freiflächen: diese ist als mittel eingestuft.

Versiegelung der Bauflächen: keine

Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in das Schutzgut Boden: hohe Empfindlichkeit gegenüber morphologischer Beanspruchung und Versiegelung

Bodenkundliche Sonderstandorte: das Plangebiet liegt (zumindest teilweise) in einem Bereich mit extremen Trockenstandorten (flach – mittelgründige Rendzinen) mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Vernässung

Karte 9 Klima / Luftthygiene

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches „Übergangsklimatop gehölzreicher Bereiche“ (junge Aufforstungen, gehölzreiche Kleingärten, Parks, Friedhöfe, Hecken). Unmittelbar im Norden angrenzend an eine Hauptverkehrsstraße mit Siedlungsbereichen. Im Süden und Westen grenzen unbebauten Bereiche an, die wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen

übernehmen. Es handelt sich um Freiland- und in einer Talsenke gelegene Waldbiotope, die maßgeblich zu einer sommerliche Abkühlung beitragen.

Karte 11 Zielkonzept – Anforderungen an die Nutzung

- Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich angrenzend an die Robert-Bosch-Straße, entlang ihres Trassenverlaufes sollen Grünverbindungen erhalten und entwickelt werden.
- Westlich und südlich grenzen Bereiche zur Erhaltung der harmonischen Kulturlandschaft an: geprägt durch Triften, extensiv beweidet, in Waldnähe verbuscht. Rückführung von Ackerflächen an den Hängen der Harzausläufer in Triftwiesen

Durch die Festsetzungen von umfangreichen Begrünungen in den Baugebieten und der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird dem Ziel Grünverbindungen zu erhalten und zu entwickeln Rechnung getragen.

4.2 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

4.2.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert.

Tiere

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Februar 2009 nicht festgestellt. Es kann allerdings zugrunde gelegt werden, dass die westlichen, extensiv genutzten Flächen aufgrund der Vegetationsstruktur insbesondere für Insekten wichtige Lebensraumfunktionen bieten und auch als Rast- und Nahrungsbiotop für weitere Tiergruppen, auch aus den südlich angrenzenden Obstwiesen von mittlerer Bedeutung sind.

Pflanzen

Die potentiell natürliche Vegetation im Bereich des Marienburger Hügellandes lässt sich als Eichen-Hainbuchenwald feuchter kalkreicher Böden in Durchdringung mit mesophilem Buchenwald charakterisieren. (aus Landschaftsplan der Stadt Hildesheim, S. 16)

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Vegetations- und Biotopstrukturen gefunden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt wären.

Boden

Das Marienburger Hügelland "zwischen Hildesheimer Wald, Giesener Berge und Innerste-Tal ist ein unregelmäßig geformtes, offenes Hügelland, das im Untergrund vorwiegend aus Keuper- und Liastonen besteht. Bis auf eine Kette schmaler, steiler, kleiner Berge aus Sandsteinen und Steinmergel des Mittleren und Oberen Keupers, die als Schichtrippe innerhalb dieser Aueraumlandschaft stehen geblieben sind, ist dieses Hügelland von Löss und stellenweise auch Geschiebelehm sowie diluvialen Schottern und Gehängeschutt des Hildesheimer Waldes bedeckt" (aus Landschaftsplan der Stadt Hildesheim, S. 14)

Aktuell sind etwa 40 % der Gesamtfläche des B-Plangebietes bebaut (Gewächshäuser) bzw. mit Verkehrsflächen vollversiegelt. Bei den restlichen unversiegelten Flächen handelt es sich im wesentlichen um Grünland auf „bodenkundlichem Sonderstandort – extremer Trockenstandort mit flach- bis mittelgründigen Rendzinen und hoher Empfindlichkeit gegenüber Vernässung“.

Die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung des Boden v.a. im Westen des Plangebietes ermöglichen. Damit verbunden ist für diesen Teilbereich eine tiefgreifende Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des -gefüges.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine weiteren Oberflächengewässer vor.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt.

Luft

Planungsrelevante Auswirkungen durch Geruchs- und Staubimmissionen sind auf das Schutzgut Luft/Klima wegen der Außenbereichslage nicht zu erwarten.

Klima

Das Plangebiet ist in seinem westlichen Teil als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen, das in windarmen Strahlungsnächten als Kaltluftproduktionsfläche wirkt. Ackerflächen und Grünlandbereiche übernehmen im Siedlungsbereich wichtige Ausgleichsfunktionen hinsichtlich der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung und der Filterung des Staubes aus der Luft durch die Vegetation.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen. Durch den Rückbau der sich aufheizenden Glasflächen ist tendenziell mit positiven Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen zu rechnen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist einerseits geprägt durch die wellige Lage des umliegenden Landschaftsraumes und andererseits durch vorhandene Bebauung im Ortsteil Neuhoof. Unmittelbar südlich des Plangebietes dehnen sich in einer tiefen Tallage wertvolle Streuobstwiesen aus. Diese Gehölzbeständen sind insbesondere aufgrund der bewegten Reliefenergie als wertvolle Elemente der Eigenart, Vielfalt und Schönheit im Landschaftsraum zu bewerten.

Das Plangebiet selbst hat mit Ausnahme der Böschung entlang der Robert-Bosch-Straße einen relativ geringen Reliefunterschied.

Durch die geplante Bebauung geht der Frei- bzw. Grünlandflächencharakter für den westlichen Bereich verloren und wertvolle Blickbeziehungen zu dem südlich gelegenen Talsenke werden unterbrochen.

Dahingegen ist der Rückbau der bestehenden Glashäuser tendenziell mit positiven Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild verbunden.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind insgesamt als gering anzusehen.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes durch die Überbauung beeinträchtigt wird. Die Funktionsfähigkeit des westlichen Teil des Plangebietes als Ausbreitungskorridor und auch als Nahrungsbiotop für verschiedene Tiergruppen, beispielsweise für verschiedenen Vogelarten aus den nahegelegenen Obstbaumwiesen, wird gemindert.

Durch die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wird der Eingriff gemildert.

4.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

4.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die Umsetzung der Planung führt zu Abgasemissionen durch Bauarbeiten, entstehende Verkehre und die Beheizung der Gebäude. Diese Auswirkungen sind jedoch als sehr gering zu bewerten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter 4.2.8 verwiesen.

4.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

4.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

4.2.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

4.2.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die für das Plangebiet wichtigen Aussagen des Landschaftsplans (LP) der Stadt Hildesheim sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

4.2.8 Luftqualität

Durch die geplante Bebauung wird die Durchlüftungssituation nicht wesentlich verändert, da die Gewächshäuser, die heute an der Dethmarstraße vorhanden sind, künftig entfallen und durch andere neue Baukörper etwa gleicher Größe ersetzt werden. Durch den Kundenverkehr des Nahversorgungsmarkts, der im wesentlichen Teil des Plangebiets entstehen soll, werden sich die Abgasemissionen im Nahbereich verstärken. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen werden sich die Belastungen aber reduzieren, da die Lebensmittelnahversorgung künftig näher am Verbraucher stattfinden kann und sich damit die Wegestrecken, die mit Kraftfahrzeugen zurückgelegt werden, reduzieren.

4.2.9 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern nicht zu erwarten.

4.3 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Errichtung eines Einkaufsmarktes im Bereich der heutigen Pferdeweiden vor. Die östlich geplante Wohnsiedlung wird im wesentlichen auf Flächen angesiedelt, auf denen sich heute Gewächshäuser befinden, lediglich im Norden wird hier die schmale, entlang der Robert-Bosch-Straße gelegene Pferdeweide überplant.

Als Auswirkung der Planung ist insbesondere die Versiegelung im westlichen Teilbereich anzusehen, der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist als nicht erheblich anzusehen.

Bei Nichtdurchführung wäre die Situation vorläufig unverändert geblieben. Mittelfristig bestünde allerdings die Gefahr, dass sich der östliche Bereich mit dem Gewächshaus zu einer Baubrache entwickelt.

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung sind auf der Fläche nicht umsetzbar.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist das Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen einzugrünen. Notwendige Gehölzbeseitigungen sind zur Vermeidung der Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten nur außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Insekten und weitere Tiergruppen.

Darüberhinaus sind im Geltungsbereich B externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt. Hier soll eine 9.267 m² große Ackerlandfläche in Extensiv-Grünland umgewandelt werden.

4.3.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es an diesem Standort einen Einkaufsmarkt für die örtliche Versorgung zu betreiben und ergänzend Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.

Andere verkehrsgünstige Standorte in Neudorf stehen derzeit nicht zur Verfügung, zudem kann an diesem Standort eine durch Gewächshäuser überbaute Fläche umgenutzt werden.

4.4 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

4.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Der allgemeine Überwachungsauftrag des § 4 Abs. 3 BauGB ist durch die Stadt Hildesheim zu gewährleisten.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes möchte die Stadt Hildesheim hier eine Fläche für die Errichtung eines Einkaufsmarktes und eines Mischgebiets für Wohnbebauung, Dienstleistungsbetriebe und/oder Läden ausweisen. Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme im Februar 2009 zurückgegriffen und ergänzende Angaben der Stadt Hildesheim.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Allerdings wird durch den Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet der extern ausgeglichen werden muss.

5. Gründordnerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag von lux planung (Oldenburg) ausgearbeitet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert. Der Grünordnerische Fachbeitrag dient zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Ermittlung des Bedarfs an Kompensationsmaßnahmen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Investor erwirbt die entsprechenden Teilflächen des Gärtnereibetriebs. Zwischen Stadt Hildesheim und dem Investor ist ein Grundstückstauschgeschäft vorgesehen, wonach, die Stadt Hildesheim dem Investor die westlichen Fläche überträgt und im Gegenzug die östliche für Wohnbebauung vorgesehene Fläche erhält.

Zu dem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Hildesheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag nach BauGB geschlossen.

Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hildesheim sind daher erst nach Abschluss der Verträge möglich, die vor Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans abgeschlossen werden sollten.

Durch das Entstehen von neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vergrößert sich die durch die Stadt Hildesheim zu unterhaltende öffentliche Infrastruktur. Hierdurch wird der Verwaltungshaushalt der Stadt Hildesheim unmittelbar und der Vermögenshaushalt beim späteren Erneuerungsbedürfnis mittelbar belastet.

Nach derzeitigem Planungsstand können noch keine Aussagen zum Finanzbedarf für den Erhaltungs- und Betriebsaufwand der Entwässerungsanlagen, der Straßenbeleuchtung sowie der öffentlichen Grünanlagen getroffen werden.

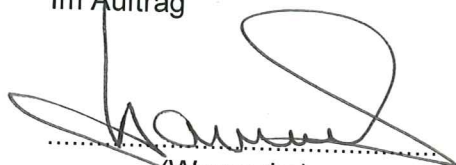
Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	08.12.2008
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	11.12.2008 - 12.01.2009
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	15.12.2008 - 09.01.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	23.09.2009 - 28.10.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	15.09.2009 - 14.10.2009

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

Hildesheim, den 20.10.2009

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 16.11.2009 diese Begründung zum Bebauungsplan NE 142 „Robert-Bosch-Straße / Dethmarstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 26.11.2009



(Machens)
Oberbürgermeister

