



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HW 30.2 UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HW 30.2 „GESCHWISTER - SCHOLL - STRASSE “**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das ca. 0,84 ha umfassende Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim im Bereich Godehardikamp / Bockfeld. Es wird umschlossen durch die Triftstraße im Norden, die Geschwister-Scholl-Straße und die Straße Am Propsteihof im Osten. Südlich und westlich begrenzen die Flächen der freien Waldorfschule den Geltungsbereich.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Der nördliche Teil des Plangebiets ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HW 30.1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort liegen eine Altenwohnanlage und ein Verbrauchermarkt.

Die südlich davon gelegene Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der südöstliche Teil des Plangebietes ist derzeit noch eine Grünfläche der freien Waldorfschule.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die nördliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in privatem Eigentum.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße ist Eigentum der Stadt Hildesheim. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Einziehungsverfahren durchgeführt. Erbbaurecht wurde für die Flurstücke 1226/5 und 1226/6 mit Vertrag vom 11.10.2006 vergeben.

Für den südlichen Teil, der ebenfalls Eigentum der Stadt Hildesheim ist, besitzt der Waldorfschulverein Hildesheim e.V. ein Erbbaurecht.

#### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der nördliche Teil des Plangebiets einschließlich der Stichstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teil als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule). Die Änderung des Bebauungsplans weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Dieser wird parallel durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Aufgrund ihrer Lagegunst an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße mit Buslinie hat die Baufläche als Einzelhandelsstandort eine große Bedeutung für die Infrastruktur der umliegenden Wohngebiete. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Verbrauchermarkts gewährleistet.

## **3. Planinhalt**

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

Das Baugebiet dient als allgemeines Wohngebiet (WA) derzeit vorwiegend dem Wohnen. Auf dem Grundstück liegen eine Wohnanlage und ein Verbrauchermarkt als Einrichtung der privaten Infrastruktur.

Um eine Erweiterung dieses Verbrauchermarktes, der zur Versorgung des gesamten umliegenden Wohngebiets beiträgt, auf über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu ermöglichen, wird die Art der baulichen Nutzung geändert und der nördliche Teil des Geltungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohnen / Einzelhandel festgesetzt.

Die von der Geschwister-Scholl-Straße und der Straße Am Propsteihof ausgehende Stichstraße, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HW 30.1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans HW 30.2 in einem gesonderten Verfahren eingezogen. Diese Fläche wird ebenfalls Bestandteil des festgesetzten Sondergebiets und dient der Unterbringung eines Teils der notwendigen Einstellplätze.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 wird nicht verändert und entspricht im Wesentlichen der bestehenden Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse, die mit 3 Vollgeschossen erhalten bleibt, sowie das Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der benachbarten Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unter den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angemessenen Rahmen zu halten.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte abweichende Bauweise (textliche Festsetzung Ziffer 2) ermöglicht Gebäude mit mehr als 50 m Länge und schafft damit die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte bauliche Lösung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen von 5 m zu Verkehrsflächen ist erforderlich, um eine dreigeschossige Bebauung in angemessener Weise in die vorhandenen Bebauung in diesem Gebiet zu integrieren.

### **3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sollen in einem angemessenen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Somit besteht die Möglichkeit, sie durch Eingrünung von öffentlichen Verkehrsflächen abzusetzen und möglichst auch abzuschirmen.

Mit der Festsetzung des Mindestabstands von 3 m (textliche Festsetzung Ziffer 3 Satz 1) soll vor allem vermieden werden, dass durch Aufeinandertreffen von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen unverhältnismäßig große und damit gestalterisch negativ wirkende zusammenhängende Versiegelungsflächen entstehen. Aus gestalterischer Sicht bringen auch Garagen und Nebenanlagen, die unmittelbar an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, in der Regel nachteilige Auswirkungen mit sich.

Die Regelung des Mindestabstands solcher Anlagen erfolgt daher im Sinne der Sicherung der künftigen Wohnqualität der gesamten Anlage und der näheren Umgebung. Sie dient damit auch jedem einzelnen Bewohner in diesem Quartier.

Da mit intensiver Begrünung die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durchaus effektiv gemindert werden können, ist es angebracht, für Einzelfälle eine Ausnahmeregelung vorzusehen, bei der der Abstand bis auf 1 m reduziert werden kann, wenn die Einhaltung des Abstands von 3 m zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (textliche Festsetzung Ziffer 3 Satz 2).

Um sicherstellen zu können, dass durch die Begrünung eine Gliederung versiegelter Flächen und eine Abschirmung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, sind weitergehende Festsetzungen erforderlich. Da insbesondere in den Fällen eines auf 1 m reduzierten Abstands die Gefahr besteht, dass aus Gründen der Pflegeleichtigkeit auch die Abstandsfläche versiegelt wird, ist es geboten, festzusetzen, dass die nicht überbaubare Grundstückefläche dort, wo sie an öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, mit Ausnahme für notwendige Grundstückszufahrten und –zugänge Grünflächen sein müssen (textliche Festsetzung Ziffer 4 Satz 1).

Um darüber hinaus gewährleisten zu können, dass Stellplatzanlagen, Garagen und Nebenanlagen das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass dort, wo solche Anlagen unmittelbar an den Abstandsflächen angrenzend errichtet werden, geschlossenen Hecken in geschnittener oder freiwachsender Form mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 4 Satz 2). Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Heckpflanzen und Sträucher befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Im Sinne einer lageadäquaten Ausnutzung werden Garagen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 3 Satz 3)

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift**

Gemäß § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden auch örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Sinne einer den heutigen Ansprüchen angemessenen Wohnumfeldqualität und der Verbesserung des Kleinklimas ist es geboten, Dachbegrünung vorzuschreiben. Daher wird festgesetzt, dass mindestens 40 % der Dachflächen von Hauptgebäuden zu begrünen sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1) und dass die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme von gläsernen Teilen der Dacheindeckung und Wege oder Freisitzflächen, intensiv zu begrünen sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

### **3.6 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HW 30.1 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eingezogen.

Die Erschließung des westlich angrenzenden Schulgrundstücks ist auch über die Triftstraße aus nördlicher Richtung und über den Ernst-von-Harnack-Stieg aus südlicher Richtung möglich. Durch ein Wegerecht wird eine Versorgungs- und Rettungszufahrt über die geplante Stellplatzanlage gesichert.

Private Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechenden Anzahl auf dem Grundstück herzustellen.

Der Planbereich wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

### **3.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Um eine angemessene Begrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

So sind gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 4 Satz 1 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und –zugänge, als Grünflächen anzulegen. Wo unmittelbar an diese Flächen angrenzend Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden, sind auf diesen Flächen geschlossene Hecken in geschnittener oder freiwachsender Form mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 4 Satz 2). Durch diese Eingrünung soll eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung der unterschiedlichen versiegelten und bebauten Bereiche erzielt werden.

Für die angemessene Begrünung des Plangebiets sind nach der textlichen Festsetzung Ziffer 5 Satz 1 auf mindestens einem Zehntel der Grundstücksflächen heimische Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um dabei auch einen gewissen Anteil an Bäumen zu sichern, wird in Satz 2 festgesetzt, dass je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Um darüber hinaus eine Gliederung und Begrünung der geplanten Stellplatzanlage sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass je angefangene 5 Pkw-Stellplätze in unmittelbarer Nähe mindestens ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 5 Satz 3). Die nach Satz 3 festgesetzten Bäume werden auf die Anzahl der Bäume nach Satz 2 angerechnet (textliche Festsetzung Ziffer 5 Satz 4).

Die vorhandenen Hochstämme entlang der Straße Am Propsteihof sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Ergänzung dazu ist ein anzupflanzender Baum im Bereich der Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage festgesetzt.

Eine Auswahl entsprechender Bäume und Sträucher ist in der Anlage zu dieser Begründung aufgeführt. Obstbäume werden auch als standortgerechte Laubbäume angesehen.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Realisierung des Bebauungsplanes greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden.

Die Einbindung in das Ortsbild wird durch die Eingrünung zur öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt (textliche Festsetzung Ziffer 4). Als unvermeidlicher Eingriff in den Naturhaushalt bleibt die Versiegelung durch die Herstellung baulicher Anlagen auf den Grundstücken. Die Festsetzungen der zu erhaltenen Bäume und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern tragen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei und gewährleisten einen entsprechenden Ausgleich der aus den unvermeidlichen Versiegelungen resultierenden Eingriffe.

Im Plangebiet dieses Bebauungsplans HW 30.2 werden im Bezug auf den durch diesen aufzuhebenden Bebauungsplan HW 30.1 die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Somit bleibt auch der mögliche Grad der Versiegelung gegenüber dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplans HW 30.1 gleich. Die zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt werden somit für diesen Bereich nicht verändert.

Auswirkungen auf die Umwelt treten nur durch die Erweiterung der Stellplatzanlage und die daraus resultierende Bodenversiegelung ein. Diese können nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs durch Bepflanzungsfestsetzungen ausgeglichen werden. Zum Ausgleich des Restdefizits werden auf Veranlassung der Unteren Naturschutzbehörde insgesamt 750 m<sup>2</sup> Intensivackerfläche in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt. Die Kostenübernahme des Investors für diese externe Ausgleichsmaßnahme ist durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

## **5. Altlasten**

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ist nicht gegeben. Ehemalige Anlagen, von denen in der Vergangenheit Belastungen für Boden und Grundwasser ausgehen konnten, sind nicht bekannt.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die bisherige öffentliche Verkehrsfläche der Stichstraße ist derzeit Eigentum der Stadt Hildesheim. Nach der Einziehung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, vergibt die Stadt Hildesheim ein Erbbaurecht für diese Fläche.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist gem. § 2a BauGB in der Begründung im Kapitel "Umweltbericht" darzulegen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

#### **8.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Hildesheim plant im Bereich Godehardikamp / Bockfeld im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans HW 30.2 „Geschwister-Scholl-Straße“ die Festsetzung eines Sondergebiets für Einzelhandel und Altenwohnen.

Im rechtsverbindlichen, jedoch durch diesen Bebauungsplan aufzuhebenden Bebauungsplan HW 30.1 ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses soll als Sondergebiet festgesetzt sowie in südlicher Richtung um ca. 1.720 m<sup>2</sup> erweitert werden.

#### **8.1.2 rechtliche Grundlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen stellen einerseits die Veranlassung zur Prüfung der Verträglichkeit und andererseits die Maßstäbe zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dar.

Rechtsgrundlagen zur Prüfungsveranlassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Rechtsgrundlagen als Maßstäbe zur Beurteilung der Umweltauswirkungen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **8.2.1 Flächennutzung**

Das nördliche Plangebiet ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan HW 30.1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort liegen eine Altenwohnanlage und ein Verbrauchermarkt. Die südlich davon gelegene Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist Grünfläche der freien Waldorfschule.

### **8.2.2 Schutzgüter**

- **Schutzgut Mensch**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes Mensch bildet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan sowie der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim.

Das vorhandene Verkehrsaufkommen durch den Verbrauchermarkt beeinträchtigt die vorhandene Wohnnutzung nicht.

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten. Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes ist der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim.

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) umfasst keinen Bestandteil des Plangebiets des Bebauungsplan.

#### Erfassung und Bewertung der Biotoptypen

Der nördlich der Stichstraße gelegene Teil des Plangebiets ist derzeit großflächig bebaut und versiegelt. Durch die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes kommt es in diesem Teil zu keiner weiteren Bodenversiegelung.

Das Flurstück der Stichstraße ist derzeit voll versiegelt.

Das Plangebiet südlich der Stichstraße weist als Grünfläche der angrenzenden Schule Parkrasen mit vereinzeltem Baumbestand (Ahorn) in den Randbereichen auf.

Naturschutzrechtliche Bindungen (§ 28a/b-Biotope, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tierarten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Es bietet für ihr Vorkommen auch nicht die erforderlichen Voraussetzungen.

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim bewertet den südlichen Teil des Plangebiets entsprechend der tatsächlichen Nutzung als sonstige Grünfläche.



Die vorgefundenen Biotoptypen besitzen eine durchschnittliche bis geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

- **Schutzgut Boden**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes stellt der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim dar.

Als natürliche Bodentypen herrschen im Plangebiet gemäß der bodenkundlichen Standortkarte 1) die Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden bzw. die Braunerden und Pseudogley-Braunerden im Wechsel mit Rankern vor. Es handelt sich hierbei um frische, örtlich schwach staunasse, tonige und leicht erodierbare Schluffböden mit Lehm im Unterboden sowie mäßig trockene, vereinzelt schwach staunasse, steinige, lehmige Verwitterungsböden, z.T. mit schluffreichem Oberboden.

Der natürliche Boden im nördlichen Plangebiet wurde bei der Bebauung großflächig entfernt und versiegelt. Im Bereich südlich der Stichstraße ist der Naturboden durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt.

- **Schutzgut Wasser**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes stellt der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim dar.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Retentionsvermögen ist nutzungsbedingt und aufgrund der Topographie im Bereich der Grünflächen wenig beeinträchtigt, im Bereich der Bebauung und Erschließung durch die Versiegelung > 50% stark beeinträchtigt.

#### Grundwasser

Die Grundwasserneubildung beträgt gemäß der geowissenschaftlichen Karte "Grundwasser" 2) im Bereich des Plangebietes im langjährigen Mittel rd. 100- 200 mm/a. Aufgrund der bindigen Deckschichten besteht ein mittleres Gefährdungspotenzial des Grundwassers im Hauptgrundwasserstockwerk.

Durch die vorhandene Bebauung und deren Erschließung im nördlichen Plangebiet ist der Versiegelungsgrad als hoch einzustufen.

---

<sup>1)</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen – Bodenkundliche Standortkarte: Blätter CC 3918 Hannover (1974) CC 3926 Braunschweig (1975) – M 1:200.000, Hannover

<sup>2)</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Grundwasser – Grundlagen: Blatt u. CC 3918 Hannover (1974) CC 3926 Braunschweig 1987/ 1979) – M 1:200.000, Hannover



Das Schutzgut ist insgesamt von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Für eine Verbesserung des Kleinklimas in den bebauten Bereichen ist für mindestens 40 % der Dachflächen von Hauptgebäuden Dachbegrünung vorgeschrieben.

- **Schutzgut Klima/Luft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes stellt der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim dar.

Aufgrund der realen Nutzung wird das Plangebiet als Dorf- bzw. Stadtrandklimatop eingestuft. Als besondere klimaökologische Funktion laut Landschaftsplan ist der Kaltluftabfluss vom Finkenberg / Rotzberg zu nennen.

- **Schutzgut Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes stellt der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim dar.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung. Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim trifft für die bebaute Ortslage keine differenzierten Aussagen.

Der westliche Ortsrand Hildesheims wird als z. T. abgepflanzter Ortsrand mit mäßig struktureller Ausprägung beschrieben.

Zwei größere Ahornbäume im südöstlichen Planbereich werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt und gesichert.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert vorhanden. Bezüglich des Schutzgutes ist es ohne Bedeutung.

### **8.3 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben**

Ohne das vorliegende Vorhaben würde der Planbereich auch weiterhin entsprechend der aktuellen Nutzung genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung soll eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung im nördlichen Planteil ermöglicht werden, die eine Erweiterung der Stellplatzflächen nach Süden erfordert. Durch die geplante Entwicklung wird sich der Gebietscharakter nicht wesentlich ändern.

## **8.4 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in den betroffenen Raum wirken, sind vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Für das Vorhaben sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung. Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, insbesondere der Speicherfunktion für Niederschlagswasser. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **8.5 Ermittlung der Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich**

### **• Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes ist nur ein für die vorhandene Wohnnutzung unerhebliches erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dieses hat durch die Verlagerung der Stellplatzanlage in südlicher Richtung und somit durch den größeren Abstand zur Wohnnutzung nur eine geringfügige Bedeutung.

### **• Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zur Ermittlung der Erheblichkeit wird die Wertigkeit der Biotoptypen im Bestand mit der Wertigkeit der Biotoptypen der Planung verglichen. Erhebliche Auswirkungen hat ein Vorhaben dann, wenn höherwertige Biotoptypen durch geringwertigere ersetzt werden. Bei Biotoptypen der Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) und der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) werden i. d. R. keine erheblichen Auswirkungen erzeugt.

Die Biotoptypen im Bestand weisen größtenteils eine allgemeine bis geringe (II) bzw. geringe Bedeutung (I) auf, die durch die Planung nicht mehr erheblich beeinträchtigt werden kann.

Insgesamt finden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut statt.

### **• Schutzgut Boden**

Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes entstehen, wenn durch die Planung ein Wertstufensprung nach unten erzeugt wird.

Aufgrund der im nördlichen Bereich bestehenden geringen Bedeutung des Schutzgutes (Versiegelung > 50 %) wird durch die Planung die Wertigkeit nicht erheblich verschlechtert.

Erhebliche Auswirkungen hat das Vorhaben im Bereich der Überplanung der vorhandenen Grünfläche (Pkw-Stellplätze). Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades sind in diesem Bereich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

- **Schutzgut Wasser**

Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes entstehen, wenn durch die Planung ein Wertstufensprung nach unten erzeugt wird.

Die Schutzgüter Boden und Wasser bilden ein enges Wirkungsgefüge. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser aus. Aufgrund der im nördlichen Bereich bestehenden geringen Bedeutung des Schutzgutes (Versiegelung > 50 %) wird durch die Planung die Wertigkeit nicht erheblich verschlechtert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hat das Vorhaben im Bereich der Überplanung der vorhandenen Grünfläche (Pkw-Stellplätze). Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in diesem Bereich werden der Lebensraum sowie die Filter- und Puffereigenschaften stark beeinträchtigt.

- **Schutzgut Klima/ Luft**

Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes entstehen, wenn durch die Planung ein Wertstufensprung nach unten erzeugt wird.

Als klimaökologischer Belastungsraum ist das gesamte Plangebiet derzeit bereits von geringer Bedeutung. Eine wesentliche Zunahme der Belastungen (Verkehr, Versiegelung) wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes entstehen, wenn durch die Planung ein Wertstufensprung nach unten erzeugt wird.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Nutzung und baulichen Struktur eine geringe Bedeutung auf. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da im zukünftigen Baugebiet und seiner Umgebung weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert vorhanden sind, werden keine Auswirkungen eintreten.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### **8.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen**

Durch die Überplanung und Umnutzung bereits besiedelter Bereiche werden keine Flächen der offenen Landschaft überplant. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten.

Die Erhaltungsfestsetzung vorhandener Gehölzbestände im Bebauungsplan ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung und die Festsetzungen für Bepflanzungen stellen Maßnahmen zur Verminderung und Kompensation der Umweltauswirkungen dar. Darüber hinaus ist für das Kompensationsdefizit durch die Flächenversiegelung der Stellplatzerweiterung eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, deren Finanzierung durch den Investors vertraglich gesichert ist.

#### **8.7 Zusätzliche Angaben**

- **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB**

Die Stadt Hildesheim überprüft als Monitoring zum Bebauungsplan bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

- **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Anlass der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebiets für Einzelhandel und Altenwohnen auf einer Fläche, die bisher teils als Allgemeines Wohngebiet und teils als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Darüber hinaus wird diese noch in südöstlicher Richtung um eine Teilfläche erweitert, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche (Schule) dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird durch das parallel durchgeführte Verfahren zur 74. Änderung entsprechend angepasst.

Die Ermittlung der erheblichen Auswirkungen erfolgte unter Anwendung der Fachgesetze auf der Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne und Baugenehmigungen sowie nach eigenen Erhebungen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Planung im nördlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist in der Hauptsache auf die bestehenden Vorbelastungen durch die Versiegelung zurück zu führen. Im südlichen Plangebiet sind auf der überplanten bisherigen Gemeinbedarfsfläche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese resultieren aus der Versiegelung.

Ein Teil der vorhandenen Gehölze wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Dies ist als Minimierung der Auswirkungen zu werten. Die Beteiligung des Investors an darüber hinaus gehenden, externen Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich gesichert.

## 9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	15.05.2006
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	22.05.2006 - 16.06.2006
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	22.05.2006 - 16.06.2006
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	19.12.2006 - 18.01.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	19.12.2006 - 18.01.2007

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

Hildesheim, 05.02.2007  
Im Auftrage

  
.....  
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 19.03.2007 diese Begründung zum den Bebauungsplan HW 30.2 „Geschwister-Scholl-Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 29.03.2007

  
.....  
(Machens)  
Oberbürgermeister



## **Anlage 1**

**zur Begründung  
zum Bebauungsplan HW 30.2 „Geschwister-Scholl-Straße“**

### **BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER HECKENPFLANZEN, LAUB- STRÄUCHER UND LAUBBÄUME**

#### **Schnittheckenpflanzen:**

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

-Acer campestre	Feldahorn
-Berberis thunbergii	Berberitze
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Crataegus monogyna	Weißdorn
-Fagus silvatica	Rotbuche
-Ligustrum vulgare ‚Artrovirens‘	Liguster (halb immergrün)
-Taxus baccata	Eibe

#### **Immergrüne Laubsträucher:**

Besonders geeignet zur Abschirmung von Garagen und Nebenanlagen, sowie zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen.

-Berberis hookeri	Himalaja Berberitze
-Buxus sempervirens arborescens	Buchsbaum
-Cotoneaster salicifolius floccosus	weidenblättrige Strauchmispel
-Ilex aquifolium	Stechpalme, Waldhülse
-Ilex crenata convexa	kleinblättrige Hülse
-Mahonia aquifolium	Mahonie
-Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
-Pyracantha	Feuerdorn
-Viburnum burkwoodii	Osterschneeball
-Viburnum rhytidophyllum	runzelblättriger Schneeball

#### **Standortgerechte Laubsträucher:**

Aus ökologischer Sicht besonders geeignete Großsträucher zur Anpflanzung bei ausreichendem Platz.

-Corylus avellana	Waldhasel
-Crataegus monogyna	Weißdorn
-Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
-Rosa canina	Hundsrose, Heckenrose
-Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### **Mittelhochwüchsige standortgerechte Laubbäume:**

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

### **Hochwüchsige standortgerechte Laubbäume:**

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

### **Anmerkungen:**

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.