



Stadt Hildesheim

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 276 "Louise-Cooper-Straße"

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Lage des Plangebiets	2
1.2	Vorhandene Nutzung.....	2
1.3	Eigentumsverhältnisse	2
1.4	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	2
2.	Städtebauliche Zielsetzungen	3
3.	Planinhalt.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
3.4	Öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3.5	Anpflanzen von Bäumen	6
3.7	Festsetzungen zum Schallschutz / Immissionssituation.....	7
4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
4.1	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
5.	Umweltbericht.....	11
6.	Finanzielle Auswirkungen	11
7.	Verfahren.....	11

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim. Es besteht aus zwei Geltungsbereichen. Bei dem westlichen Geltungsbereich handelt es sich um einen 25 Meter breiten Streifen am östlichen Rand des Geländes der ehemaligen Ledeburkaserne, d. h. des heutigen Klinikgrundstücks. Der östliche Geltungsbereich umfasst ein westlich der Louise-Cooper-Straße gelegenes Flurstück und wird ansonsten im Norden durch die an die Louise-Cooper-Straße und den Elan Fitness- und Wellnesspark angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Osten durch den von der Goslarschen Landstraße (Bundesstraße 6) Richtung Pflugstieg und Goslarsche Landstraße 64 führenden Wirtschaftsweg sowie im Süden durch die B 6 begrenzt. Der westliche Geltungsbereich umfasst gut 8.400 m² und der östliche knapp 35.000 m² womit das Plangebiet insgesamt rd. 43.400 m² groß ist.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der westliche Teil des Plangebiets ist eine derzeit nicht genutzte Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, auf der sich im mittleren Bereich am Rand des ehemaligen Sportplatzes Baumbestand befindet.

Im östlichen Teilbereich befinden sich die Straßen Wellenteich und Louise-Cooper-Straße sowie die der Elan Fitness- und Wellnesspark (Elan) und das Deutsche Rote Kreuz (DRK). Für die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Elan gibt es eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2010 zur Erweiterung desselben. Westlich des DRK gibt es eine trapezförmige bislang ungenutzte Fläche, bei der es sich um Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt. Hierüber verlaufen bestehende Kanäle. Die Fläche westlich angrenzend an die Louise-Cooper-Straße wird als Weidefläche für Heidschnucken genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des westlichen Geltungsbereichs ist noch im Eigentum der Klinikum Hildesheim GmbH. Die Stadt Hildesheim beabsichtigt den Erwerb dieser Fläche. Der Grunderwerb ist bereits ausverhandelt und beschlossen. Die notarielle Beurkundung des Grundstücksgeschäfts soll in Kürze erfolgen.

Die Grundstücke, auf denen sich das DRK und das Fitnesscenter befinden sowie die östlich des Elan gelegene Fläche sind in privater Hand. Das Grundstück, auf dem heute Heidschnucken weiden, die Parzelle, unter der die Kanäle verlaufen, sowie die Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim (rechtswirksam seit dem 16.02.2011) ist für den östlichen Planbereich im Wesentlichen gewerbliche Baufläche dargestellt, womit die festgesetzten Gewerbegebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Die Heidschnuckenweide ist als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Grünverbindung, die in diesem Bebauungsplan um 25 m nach Westen verschoben festgesetzt wird. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind

und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen durch diesen Bebauungsplan Verwirklichung findet, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB insgesamt entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Der Bereich Wellenteich / Louise-Cooper-Straße ist seinerzeit aufgrund eines planreifen Bebauungsplans entstanden. Ursprünglich war die Entwicklung eines wesentlich größeren Gewerbegebiets geplant, welches über diese Straßen an die Goslarsche Landstraße angeschlossen werden sollte. Der Plan wurde jedoch nicht rechtsverbindlich und daher sind lediglich die vorhandenen kurzen Straßenabschnitte entstanden und zwei Ansiedlungen (DRK und Elan) erfolgt. Diese vorhandenen Nutzungen sollen im Rahmen des Bebauungsplans HO 276 "Louise-Cooper-Straße" planungsrechtlich gesichert werden. Zudem ist nun eine Abrundung des gewerblich genutzten Bereichs an der Louise-Cooper-Straße geplant. Westlich des Bereichs Louise-Cooper-Straße, auf dem Gelände der ehemaligen Ledeburkaserne, ist das Medicinum sowie ein Dialysezentrum entstanden und momentan ist das neue Klinikum im Bau und soll in Kürze eröffnet werden. Daher eignet sich der Bereich Louise-Cooper-Straße besonders als Standort für klinikaffine Nutzungen.

Die als Abrundung des gewerblich genutzten Bereichs an der Louise-Cooper-Straße vorgesehene Fläche befindet sich westlich direkt anschließend am Ende der Straße. Um eine bauliche Nutzung dieses bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegenen Grundstücks verwirklichen zu können, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Das im städtischen Besitz befindliche Grundstück kann nach Fertigstellung des Bebauungsplans als Gewerbefläche von der Stadt vermarktet werden. Für die Inanspruchnahme dieses, heute im Außenbereich befindlichen Grundstücks (heute Weide mit abgängigem Stallgebäude) ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept, im Landschaftsplan sowie im neuen Flächennutzungsplan ist westlich der Louise-Cooper-Straße ein Grünzug dargestellt. Bislang befinden sich in diesem Bereich einige private Kleingärten, zwei Wohnhäuser und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Das als Abrundung des gewerblich genutzten Bereichs vorgesehene Grundstück befindet sich am Rand dieses Grünzugs. Es bietet sich an, den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den benachbarten Grünflächen durchzuführen, wobei gleichzeitig das, in den genannten Planwerken definierte Ziel eines durchgängigen Grünzugs inklusive Fußwegeverbindung im betreffenden Bereich verwirklicht werden kann. Daher umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch einen Streifen am östlichen Rand des Geländes der ehemaligen Ledeburkaserne.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend werden im östlichen Teil des Plangebiets Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Entsprechend der Entwicklungsziele werden einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen um die eigentliche Zweckbestimmung der Baugebiete zu fördern:

Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit Produktions- und Serviceleistungen der Betriebe stehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Mit diesem

Ausschluss werden - entsprechend des am 15.12.2008 vom Rat der Stadt Hildesheim beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim - auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfasst, da in der näheren Umgebung keine Wohngebiete vorhanden sind, zu deren Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten verhindert Störungen der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und trägt damit zum Erhalt der bestehenden bzw. angestrebten Nutzungsstruktur bei. Vergnügungsstätten sind hier mit der funktionalen Struktur des Gewerbegebiets sowie insbesondere im Hinblick auf die in der Umgebung angesiedelten Nutzungen (Klinikum Hildesheim, Ameos Klinikum usw.) nicht vereinbar und werden daher zur Vermeidung von Imageverlusten ausgeschlossen.

Tankstellen werden in den Gewerbegebieten ausgeschlossen, da sie einerseits hier nicht erforderlich sind, weil an der B 1 in weniger als 1 km Entfernung schon drei Tankstellen vorhanden sind und andererseits vorrangig die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen gefördert werden soll, insbesondere solcher die in einer Beziehung zum Gesundheitswesen stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohngebäude an der B6. Im Hinblick auf die Entwicklungsziele in diesem Gewerbegebiet wird es von West nach Ost leicht ansteigend festgesetzt. Die städtebauliche Einheit wird in den Gewerbegebieten konkret durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 und der Geschossflächenzahl von 1,6 bzw. 1,8 bei maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen im westlichen Teil sowie einer Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 bei maximal 3 Vollgeschossen im östlichen Teil erreicht. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt somit insgesamt betrachtet leicht unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Die Festsetzung der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen erfolgt auch um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet zu begrenzen. Die festgesetzte maximale Höhe von rd. 12 bis 15 m über der natürlichen Geländeoberfläche entspricht den Festsetzungen in den anderen Hildesheimer Gewerbegebieten der letzten 20 Jahre. Das Geländere relief im östlichen Geltungsbereich steigt von Nordwesten nach Südosten hin an. Die Höhenlage beträgt zwischen ca. 101 m über NN und ca. 107 m über NN.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gewerbegebiete wird, entsprechend der vorhandenen Bebauung sowie der Ausrichtung der Gebiete unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, überwiegend die offene Bauweise und im östlichen Teilbereich die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die „abweichende Bauweise“ entspricht der „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keiner Beschränkung unterliegt.

Im Sinne einer Angebotsplanung werden die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans HO 276 großflächig angeordnet und lediglich durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden unter Rücksichtnahme auf den Bestand so festgesetzt, dass zu den Grünflächen sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen - soweit möglich - ausreichend große Abstände eingehalten werden. Somit wird eine städtebaulich hinreichende Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung erreicht und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet. Zudem sind bei der Festsetzung der Baugrenzen die Anbauverbotszone der Bundesstraße 6 sowie die notwendigen Schutzabstände zu vorhandenen Kanälen berücksichtigt worden.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Durch die Baufelder ist bereits eine großzügige Bebaubarkeit gegeben und ein darüber hinaus gehendes Heranrücken dieser Anlagen an den Straßenraum oder die offene Feldflur soll aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden. Einfriedungen zählen nicht zu Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift.

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet wird über die bereits ausgebaute Louise-Cooper-Straße und die Straße Wellenteich erschlossen und ist mit dem Anschluss an die Goslarsche Landstraße (B 6) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Private Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI). Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen werden wegen der durch sie zu erwartenden Beeinträchtigungen des Ortsbilds ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 14).

Die bestehende Trafostation an der Ecke Wellenteich / Louise-Cooper-Straße wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und damit gesichert.

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser liegen zum Teil in den bestehenden Straßenräumen. Zudem gibt es quer über das Grundstück westlich des DRK sowie dieses südlich schneidend Versorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hildesheim AöR. Zur Sicherung der bestehenden Leitungen wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche inklusive Schutzstreifen zugunsten der Entsorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt. Da dieser Bereich nicht überbaut werden darf, sind hier die Baugrenzen entsprechend zurückgenommen worden.

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherren zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich hierbei um einen Standardhinweis.

Wegen der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Bodenschichten ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet kaum möglich. Sollte eine Versickerung geplant sein, muss durch ein Gutachten seitens des Bauherren die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden. Ansonsten ist der Anschluss an die Regenwasserkanalisation erforderlich und aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Hildesheim AöR vorgeschrieben.

Die Straßen im Plangebiet bestehen bereits. Ein weiterer Ausbau wäre gemessen an den neu entstehenden Bebauungsmöglichkeiten unverhältnismäßig und aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit über die notwendigen Grundstücksflächen momentan nicht umsetzbar. Bei der Louise-Cooper-Straße handelt es sich um eine Sackgasse. Am Ende der Louise-Cooper-Straße ist im Bestand kein Wendehammer vorhanden. Ein solcher würde jedoch benötigt werden, damit die Fahrzeuge der Zentralen Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH), die die Entsorgungsbehälter zur Leerung anfahren, wenden können. Daher

können die Entsorgungsbehältnisse lediglich am nächstgelegenen, für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Straßenrand (hier: Einfahrtsbereich zum Grundstück Louise-Cooper-Straße 1) abgeholt werden und sind dementsprechend von den Anliegern dort abzustellen. Dies betrifft zwei Grundstücke. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der konkreten Organisation der Abfuhr ist vorab eine direkte Abstimmung zwischen Bauherren und Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim sinnvoll.

3.4 Öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An der südlichen Grenze des östlichen Geltungsbereichs hin zur Bundesstraße 6 wird ein 10 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist einerseits aufgrund der Anbauverbotszone an der Bundesstraße eine Bebauung ohnehin nicht möglich und andererseits wird die Einfügung in das Landschaftsbild gewährleistet und ein Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen. Innerhalb des Gehölzstreifens ist ein dreireihiger Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt zwischen den Reihen 1 m und in der Reihe 1,5 m. Es ist eine versetzte Pflanzung vorzunehmen. Um keine Konkurrenz zu den Straßenbäumen zu entwickeln, werden nur Bäume III. Ordnung und Sträucher gepflanzt. Beidseitig sind 1,5 m breite Krautsäume zu belassen. Eine Pflanzliste geeigneter Gehölzarten ist im grünordnerischen Fachbeitrag enthalten.

Im östlichen Bereich des Plangebiets sind hin zur Feldflur private Grünflächen vorgesehen, die vorwiegend dem Sichtschutz und der Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild dienen sollen. Hier ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Form eines einreihigen Gehölzbestandes festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Alle 10 m ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Eine Pflanzliste findet sich im grünordnerischen Fachbeitrag.

Im Westen des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier werden die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe im bisherigen Außenbereich (heutige Heidschnuckenweide) auch im Zusammenhang mit besonderem Biotop- und Artenschutz durchgeführt. Im nördlichen Teil dieser Fläche ist eine Obstwiese anzulegen und im südlichen Teil sind nach Entfernung der Ziersträucher in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes ebenfalls Obstbäume anzupflanzen. Zudem soll innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in wassergebundener Decke in einer Breite von ca. 2 m eine von Nord nach Süd verlaufende Wegeverbindung angelegt werden.

Eine Konkretisierung der Festsetzungen ist dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.5 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der Gewerbegebiete ist gemäß Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Zudem ist auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die im

Bereich der Stellplätze zu pflanzenden Bäume sind auf die insgesamt auf dem Grundstück zu pflanzenden anrechenbar.

Geeignete Arten für die Baumpflanzungen sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Diese Maßnahmen dienen einerseits dem Ausgleich der Eingriffe und andererseits soll hiermit zudem eine stadtgestalterisch wünschenswerte und kleinklimatisch positive Durchgrünung des Plangebiets erreicht werden.

3.6 Fledermäuse

Die gutachterlichen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Erstellung des grünordnerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan haben ergeben, dass im Plangebiet keine gefährdeten Arten vorkommen. Die heutige Heidschnuckenweide ist jedoch ein potentieller Lebensraum für Fledermäuse sowie nicht gefährdete heimische Singvogelarten.

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist vor geplanten Baumaßnahmen gutachterlich zu untersuchen.

Die Verkleinerung des Jagdreviers der potenziell vorkommenden Fledermäuse durch die Planung stellt keine Gefährdung der örtlichen Population dar, da Ausweichmöglichkeiten im Nahbereich vorhanden sind. Gegebenenfalls vorkommende Fledermausquartiere (Sommerquartiere) sind durch vorgezogene Maßnahmen an Baukörpern in Abhängigkeit von der vorgefundenen Art in Form von Fledermausbrettern möglichst hoch an der Fassade und/oder von Lüftungsziegeln für Fledermäuse im Dachraum zu ersetzen. Durch diese baulichen Maßnahmen können die möglichen Sommerquartiere neu geschaffen werden.

Genauere Ausführungen zur Thematik der eventuell vorkommenden Fledermäuse im Plangebiet sind dem Umweltbericht sowie dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3.7 Festsetzungen zum Schallschutz / Immissionssituation

Das Plangebiet wird im Süden von der B6 begrenzt. Westlich des Plangebiets liegt die Bundesautobahn 7 (BAB7). In Hinblick auf den Verkehrslärm wurde daher eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Rahmen dieser gutachterlichen Untersuchung wurden die durch den öffentlichen Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche ermittelt (vgl. TÜV Nord 2010). Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I bis III; lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets ergibt sich IV.

Die Emissionskontingente wurden so ermittelt und festgesetzt, dass die Gesamtbelastung an den Immissionsorten die geltenden Orientierungswerte einhält bzw. unterschreitet. Ziel war es die schalltechnische Verträglichkeit mit den angrenzenden gewerblichen sowie zum Teil Wohnnutzungen zu gewährleisten. Gleichzeitig soll sich keine Einschränkung der bestehenden Betriebe erfolgen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten dürfen daher nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

GE ₁	L _{EK} Tag / Nacht:	60 / 38 dB(A)/m ²
GE _{2a}	L _{EK} Tag / Nacht:	60 / 30 dB(A)/m ²
GE _{2b}	L _{EK} Tag / Nacht:	65 / 53 dB(A)/m ²
GE ₃	L _{EK} Tag / Nacht:	65 / 42 dB(A)/m ²

Zusatzkontingente im Sektor A:

GE ₁	tags 5 dB(A) nachts 12 dB(A)
GE _{2a}	tags 5 dB(A) nachts 20 dB(A)
GE ₃	nachts 8 dB(A)

Zusatzkontingente im Sektor B:

GE ₃	nachts 9 dB(A)
-----------------	----------------

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Zur Definition der Richtungssektoren ist ein Bezugspunkt innerhalb des B-Planes mit folgenden Koordinaten festgesetzt:

Bessel (RD/83), G-K, 3 Grad, 3. Streifen; x = 3572573; y = 5780013

Sektor A: 348° - 51°

Sektor B: 51° - 126°

Sektor C: 126° - 348°

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

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

$$\begin{aligned} L_{IK} &= L_{EK} - 10 \log(4 \pi s_m^2 / 1 \text{ m}^2) + 10 \log S / 1 \text{ m}^2 & (1) \\ L_{EK} &= \text{Schallemissionskontingent in dB} \\ s_m &= \text{horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem} \\ &\text{Immissionsort in m} \\ S &= \text{Größe der Teilfläche in m}^2 \end{aligned}$$

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

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Die Schallausbreitungsrechnungen sind für eine Emissionshöhe von 3 m auf der Basis der Mittenfrequenz 500 Hz vorzunehmen. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Konkretisierungen zum Thema Immissionssituation bzw. Schallschutz finden sich im Kapitel „Umweltbericht“ in dieser Begründung bzw. sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan HO 276 „Louise-Cooper-Straße“, erstellt vom TÜV Nord Umweltschutz im Jahr 2010 zu entnehmen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden.

Bis auf das, als Erweiterung des gewerblich genutzten Bereichs an der Louise-Cooper-Straße vorgesehene Grundstück der bisherigen Heidschnuckenweide ist für die restlichen Grundstücke (gewerbliche Nutzung) innerhalb des Geltungsbereichs kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mehr notwendig, da dieser bereits geleistet wurde oder zumindest ermittelt wurde und geleistet werden wird.

Das bisherige Weidegrundstück ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Für Vorhaben in diesem Bereich ist daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Ermöglichung von Eingriffen erfordert einen naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB). Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Regelung sind für das Plangebiet bei einer Neustrukturierung mit neuer Bebauung die jeweils potenziell möglichen Eingriffe artenschutzrechtlich zu untersuchen. Dies bedeutet, dass bei zu erwartenden Eingriffen in geschützte Arten- und Lebensgemeinschaften eine geeignete Aussage zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich nach geltender Gesetzeslage zu treffen ist. Diese basiert auf der aktuellen EuGH-Rechtsprechung. Somit ist für Eingriffe in Lebensstätten von besonders geschützten Arten wie beispielsweise Brutvögel, die im Bebauungsplangebiet betroffen sind, ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Das Plangebiet ist, abgesehen von dem westlichen Geltungsbereich, ca. zu 50 % bereits versiegelt und wird gewerblich genutzt.

Die Straßenverkehrsflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen sind ebenfalls bereits vorhanden und werden bereits in der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Art und Weise genutzt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Nach § 2a der Neufassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht vom Büro „Planungsgruppe Stadtlandschaft“ in Hannover erstellt, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung ist und der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft liefert.

Dieser Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die, durch die Planung zu erwartenden, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können und insgesamt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter

Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Es wurde zudem – ebenfalls vom Büro „Planungsgruppe Stadtlandschaft“ in Hannover - ein Grünordnungsplan bzw. grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) erstellt, der den Bestand kartiert und Vorschläge zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft macht.

Die Empfehlungen dieses grünordnerischen Fachbeitrags zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Auswirkungen der Planung wurden in den Bebauungsplan übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll rechtlich durch entsprechende Festsetzungen fixiert. Aufgrund dieser Festsetzungen kann jedoch keine Vollkompensation im Plangebiet selbst erreicht werden (siehe auch Umweltbericht und GOF). Somit ist auch ein Ausgleich auf externen Flächen notwendig und im Bebauungsplan im westlichen Geltungsbereich entsprechend festgesetzt.

Nähere Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zu den Ausgleichsmaßnahmen finden sich im grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan.

4.1 Bodenverhältnisse, Altlasten

Der nördliche Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weist gegebenenfalls noch schädliche Bodenverunreinigungen oder Restbelastungen aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kaserne auf. Möglicherweise wurden diese jedoch bereits im Rahmen der zuletzt durchgeführten baulichen Tätigkeiten beseitigt. Die Fläche kann nach derzeitigem Kenntnisstand bedenkenlos als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

Der mittlere Bereich des heutigen Elan-Grundstücks wird im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung (Schrottplatz) als uneingeschränkt altlastenrelevant geführt. Vorhandene Bodenverunreinigungen sind jedoch bodenschutzrechtlich nicht von Bedeutung, sofern die Fläche als Gewerbefläche genutzt wird. Bei der jetzigen Nutzung als Freizeitanlage durch das Elan besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Bei künftigen Baumaßnahmen (verbunden mit Eingriffen in den Boden) sind jedoch dementsprechend abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Erdarbeiten von geeignetem archäologischen Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist gemäß § 2a BauGB in der Begründung im Kapitel „Umweltbericht“ darzulegen. Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplans. Die Ergebnisse resultieren neben der Auswertung der Aussagen des Landschaftsplans auf Vorort-Erhebungen und Gutachten, die im Rahmen der Vorbereitungen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bzw. dieses begleitend durchgeführt wurden.

Der Umweltbericht ist als Teil II dieser Begründung beigelegt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan selbst löst noch keine weiteren Kosten aus. Zur Umsetzung der Planung sind vielmehr weitere Beschlüsse erforderlich, in deren Zusammenhang dann auch im Einzelnen die finanziellen Auswirkungen mit zur Entscheidung anstehen.

In der finanziellen Gesamtbetrachtung wird derzeit davon ausgegangen, dass die durch den Ankauf und die Herstellung der Ausgleichsfläche entstehenden Kosten durch die mit dem Verkauf der städtischen Grundstücke im Plangebiet erzielten Einnahmen gedeckt werden.

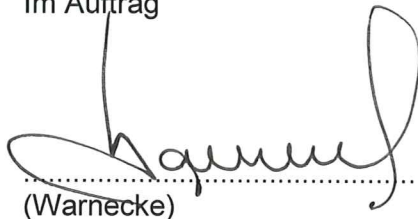
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.09.2010
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	12.11.2010 - 17.12.2010
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.10.2010 - 29.10.2010
Beteiligung der Verbände (§ 60 a Nr. 2 NNatSchG)	20.07.2011 - 25.08.2011
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	24.10.2011 - 28.11.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.10.2011 - 24.11.2011

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

Hildesheim, den 07.11.2011

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 diese Begründung zum Bebauungsplan HO 276 „Louise-Cooper-Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 07.03.2012



(Machens)
Oberbürgermeister



Stadt Hildesheim, B-Plan HO 276 „Louise-Cooper-Straße“

Begründung, Teil II: Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	2
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	3
Fachgesetze.....	3
Fachplanungen, Schutzgebiete.....	3
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1 Schutzgut Mensch.....	4
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften.....	5
Biotopstruktur.....	5
Faunistische Bedeutung.....	5
2.3 Schutzgut Boden.....	7
2.4 Schutzgut Wasser.....	7
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	8
2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	8
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	8
2.8 Wechselwirkungen.....	9
2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
3. Entwicklungsprognose.....	11
3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	11
3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	11
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
6. Zusätzliche Angaben.....	12
6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	12
6.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	12
6.3 Zusammenfassung.....	12

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan HO 276 "Louise-Cooper-Straße" soll die im Bereich Wellenteich/Louise-Cooper-Straße entstandene Bebauung (Deutsches Rotes Kreuz und ELAN Fitness- und Wellness-Park) planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem ist eine Abrundung des gewerblich genutzten Bereichs westlich der Louise-Cooper-Straße geplant. Hier liegt in unmittelbarer Nachbarschaft das Gelände der ehemaligen Ledebur-Kaserne, das nun für das Klinikum, das Medicinum und das Dialysezentrum genutzt wird. Der B-Plan HO 276 sieht eine Ausweisung als Gewerbegebiet vor, das vorzugsweise für klinikaffine Nutzungen entwickelt werden soll.

Die Erschließung erfolgt über die Louise-Cooper-Straße und die Goslarsche Landstraße (B 6).

Für die Erweiterung des ELAN-Fitness- und Wellnessparks wurde 2010 eine Baugenehmigung erteilt. In diesem Rahmen wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt (Büro Leonhardt, Hildesheim), dessen Eingriffsbeurteilung übernommen wird.

Die noch vorhandene Baulücke neben dem Rettungszentrum ist aktuell gemäß § 34 als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen.

Eine Neubebauung soll im Bereich der Grünlandfläche am Westrand des Plangebietes erfolgen. Diese Fläche liegt derzeit im Außenbereich.

Im westlichen Teilgeltungsbereich ist zur Realisierung der Ziele des ISEK, des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Grünzuges vorgesehen.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen

Außenbereich: Gewerbliche Baufläche GRZ 0,6			5.623 m²
	Versiegelbar 80 %	4.498 m²	
	Freiflächen 20 %	1.125 m²	
Innenbereich nach § 34 BauGB)			3.253 m²
	Versiegelbar 80 %	2.602 m²	
	Freiflächen 20 %	651 m²	
Summe versiegelbare Flächen		7.100 m²	
Vorhandene/genehmigte Bebauung (einschl. Erschließung)			26.111 m²
Plangebiet			34.987 m²

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen, Schutzgebiete

Der **Landschaftsrahmenplan** wird derzeit von der Stadt Hildesheim neu aufgestellt. Der bislang gültige Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim (1993) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Hildesheim (2000) sieht den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung, die Förderung von Saumbiotopen und den Biotopverbund sowie die Belebung und Verbesserung des Landschaftsbildes durch Gehölzreihen vor.

Das **Freiflächenentwicklungskonzept** der Stadt Hildesheim (2008) strebt einen Grünzug im westlichen Teilgeltungsbereich des B-Planes an.

Das **Landschaftsschutzgebiet Hi-S13** „Vorholzer Bergland“ ist als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 800 m vom Plangebiet entfernt. Es ist von der Planung nicht betroffen.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild). Für den Bereich, für den Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurden, liegen bereits entsprechende Untersuchungen vor, die nachrichtlich übernommen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu unterscheiden zwischen den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des UVPG auf die mögliche Gefährdung von Lebensraumtypen abzielt und vor dem Hintergrund europarechtlicher Vorgaben zu verstehen ist, anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die sich auf die kleinmaßstäbliche lokale Ebene bezieht.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover). Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt an einer der Hauptausfallstraßen der Stadt Hildesheim. Gemäß dem Gutachten des TÜV Nord werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) im Plangebiet überwiegend eingehalten oder unterschritten. Lediglich im Bereich bis ca. 18 m nördlich der südlichen Baugrenze des geplanten Gewerbegebietes entlang der Goslarschen Straße werden die Orientierungswerte leicht überschritten mit 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Die Schadstoffbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr liegt gemäß Luftreinhalteplan der Stadt Hildesheim unterhalb der Schwellenwerte.

Der ELAN Fitness- und Wellness-Park hat Bedeutung für die Freizeitnutzung. Vom Endpunkt der Louise-Cooper-Straße bestehen Einblickmöglichkeiten auf die Weidefläche mit der Schnuckenherde. Dieser Bereich ist jedoch für Spaziergänger nicht erlebbar, da keine Anbindung an das Wegenetz in der nördlich angrenzenden Feldmark besteht. Das Plangebiet hat deshalb für die landschaftsbezogene Erholung nur eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

a) Erholung

Mit der Umwandlung in ein Gewerbegebiet wird das bereits beeinträchtigte Gebiet weiter überformt. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Erholung handelt es sich nicht um erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

b) Gesundheit

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden. Durch die Entwicklung des kleinflächigen Gewerbegebietes ist eine Zunahme von Schallemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten, die vor dem Hintergrund der Vorbelastung (B 6, Autobahn A 7) als geringfügig eingestuft wird. Gemäß dem Gutachten des TÜV Nord werden die einschlägigen schalltechnischen Normen sowohl für die gewerblichen Flächen als auch für die angrenzende Wohnbebauung durch die Festsetzung von Emissionskontingenten eingehalten. Im Bereich des 18 m-Streifens entlang der Goslarschen Straße sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen.

Durch den Kfz-Verkehr ist eine geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten, die aufgrund der guten Durchlüftung als unerheblich einzustufen ist. Unzulässige Emissionen durch die gewerbliche Nutzung sind durch die gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nicht zu erwarten. Die Vorgaben des Luftreinhalteplanes der Stadt Hildesheim sind zu beachten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

Biotopstruktur

Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um die bereits bebauten Grundstücke an der Louise-Cooper-Straße (ELAN Fitness- und Wellness-Park, Niederlassung DRK). Für die im Osten liegende Ackerfläche wurde 2010 eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Parkplatzes erteilt. Westlich des DRK befindet sich eine Freifläche, die selten gemäht wird und als mesophiles Grünland mit Übergängen zu halbruderalen Staudenfluren anzusprechen ist.

Westlich der Louise-Cooper-Straße erstreckt sich eine ehemals zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörige Fläche, die als Grünland genutzt wird. Aufgrund der dauerhaften intensiven Beweidung mit Heidschnucken handelt es sich um ein sehr artenarmes Grünland, das durch Ablagerung von Dung teilweise stark beeinträchtigt ist (Vorkommen von Brennnesselbeständen, Dunghaufen). Auf der Fläche befinden sich neben einem ehemaligen Stallgebäude mehrere auffällige Schuppen sowie Fundamentreste früherer Gebäude. Ein ehemaliges Güllesilo ist inzwischen mit einem Ruderalgebüsch aus Birken und Sibirischem Hartriegel bewachsen. An der östlichen Grenze steht eine Birkengruppe.

Ein Teil des Grünlandes ist lückenhaft mit alten Obstbäumen bestanden, die teilweise abgängig sind. Da Obstwiesen im Stadtgebiet Hildesheim sehr selten und meist in schlechtem Erhaltungszustand sind, erfolgt trotz der o.g. Beeinträchtigungen die Einstufung dieses Teilbereichs in die Wertstufe 4. Das artenarme Intensivgrünland wird in die Wertstufe 2 eingestuft.

Bei dem vorhandenen Baumbestand ist eine mehrstämmige Walnuss als geschützter Baum gemäß Satzung der Stadt Hildesheim einzustufen. Die übrigen Bäume erfüllen nicht die Schutzkriterien.

Faunistische Bedeutung

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus bereits bebauten Flächen. Die Schafweide wird dauerhaft und intensiv beweidet. Sie grenzt im Süden und Westen an Einfamilienhausgrundstücke. Nördlich der Louise-Cooper-Straße befinden sich Ackerflächen und Flächen für den Erwerbsgartenbau. Für diesen Bereich liegen Kartierungen der Fauna vor, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung des ELAN Fitness- und Wellness-Parks im Sommer 2010 erfolgt sind¹. Sie hatten folgende Ergebnisse:

- Feldhamster: Es wurden keine Hinweise auf ein Feldhamster-Vorkommen im Umkreis des Plangebietes gefunden.
- Brutvögel: Die Gutachter bewerten das Untersuchungsgebiet mit der Wertstufe 4 = geringe Bedeutung. Die meisten Arten wurden in den Gehölzbereichen, insbesondere im Nordosten, festgestellt, darunter Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz und Heckenbraunelle. Es handelt sich dabei um häufige und nicht gefährdete Arten. Ein Vorkommen der gefährdeten Feldlerche konnte nicht festgestellt werden.

Für den westlichen Teil des Plangebiets (Intensivgrünland, Obstwiese) liegen keine Erfassungen vor. Nach Lage und Struktur der Fläche besteht eine potenzielle Bedeutung für folgende Arten:

¹ FLU Planungsgemeinschaft, Delligsen

- **Säugetiere:**

Aufgrund der Lage des Gebietes und der benachbarten Strukturen ist davon auszugehen, dass der Bereich ein potenzielles Jagdrevier für Fledermäuse ist. Sommerquartiere können sich in dem ehemaligen Stallgebäude befinden, das mit einer senkrechten Holzverschalung versehen ist und vermutlich auch Öffnungen zum Dachraum aufweist.

Auf der Grünlandfläche kommt der Maulwurf vor. Der Maulwurf ist nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, ist jedoch nicht gefährdet. Weiterhin sind Spitzmaus, Igel, Steinmarder und Eichhörnchen zu erwarten.

(Hinweis: Die meisten heimischen Säugetierarten gehören zu den besonders geschützten Arten, deren Lebensstätten nicht zerstört werden dürfen.)

- **Brutvögel:**

Die Grünlandfläche wird intensiv beweidet und weist deshalb bis auf Brennnesseln keine Krautflora auf. Die wenigen Holundersträucher sind weitgehend abgestorben. Als Brutvögel sind deshalb vor allem Vogelarten zu erwarten, die in Bäumen nisten wie Amsel, Buchfink, Rabenvogel oder Hohltauben. Nester wurden bei der Bestandsaufnahme im Oktober nicht festgestellt. Für Boden- und Gebüschbrüter ist in diesem Bereich lediglich der mit jungen Gehölzen bestandene ehemalige Güllebehälter geeignet. Einzelne Baumhöhlen in den alten Obstbäumen eignen sich als Brutplatz für Höhlenbrüter (Meisenarten, Kleiber, Trauerschnäpper). Der Bereich ist weiterhin Nahrungsbiotop für Singvögel, die in den angrenzenden Gebüsch der Kleingärten nisten. Dabei handelt es sich um häufige und nicht störungsempfindliche Arten (Zaunkönig, Rotkehlchen, Grasmücken-Arten).

- **Amphibien** sind aufgrund fehlender Oberflächengewässer und der geringen Eignung als Landlebensraum nicht zu erwarten.

- **Heuschrecken:** Die Freiflächen sind potentieller Lebensraum von Heuschrecken. Durch die isolierte Lage und den nährstoffreichen Standort hat das Gebiet jedoch keine besondere Bedeutung für Heuschrecken-Arten.

Der Baumbestand kann während des Sommerhalbjahrs als Quartier für Hautflügler dienen, z.B. Bienen-Arten, Hummeln, Wespen, Hornissen, die in den Obstbäumen auch eine Nahrungsquelle finden.

Das mesophile Grünland an der Louise-Cooper-Straße hat aufgrund des Arten- und Strukturreichums sowie der relativ extensiven Nutzung Bedeutung als Lebensraum für Tagfalter und Heuschrecken. Da die Fläche isoliert in einem bereits bebauten Gebiet liegt und es sich nicht um einen Sonderstandort handelt, sind keine gefährdeten Arten zu erwarten.

Auswirkungen:

Die Umwandlung von Acker (Wertstufe 1) und Intensivgrünland der Wertstufe 2 in versiegelte Flächen (Wertstufe 1) stellt gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Mit der Umwandlung von mesophilem Grünland (Wertstufe 3) und Obstwiese (Wertstufe 4) in versiegelte Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Diese sind zunächst durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Darüber hinaus ist das besondere Artenschutzrecht insbesondere für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu beachten.

Weiterhin ist mit der Planung der Verlust von voraussichtlich 23 Bäumen zu erwarten. Davon betroffen ist 1 geschützter Baum (Walnuss), der bei Abriss des ehemaligen Stallgebäudes nicht zu erhalten ist. Dafür sind nach Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Hildesheim als Ersatz 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei den übrigen Bäumen handelt es sich um 6 Birken, 2 Fichten, 1 Korkenzieherweide und Obstbäume.

Von der geplanten Bebauung ist ein Bereich mit Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten betroffen. Die betroffenen Arten des Siedlungsraums finden im Umfeld ähnliche Habitate in ausreichendem Umfang, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten nicht zu befürchten ist. Aus artenschutzrechtlicher Sicht erscheint deshalb eine Bebauung unbedenklich, solange die Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet.

Weiterhin ist vermutlich ein Jagdrevier von Fledermäusen betroffen. Die Auswirkungen auf die Art sind jedoch gering, da mit den angrenzenden Garten- und Grünflächen Ausweichflächen vorhanden sind und Fledermäuse auch innerhalb der bebauten Flächen weiterhin jagen können. Allerdings ist sicher zu stellen, dass keine Sommerquartiere betroffen sind, beispielsweise in dem ehemaligen Stallgebäude. Ggf. sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um Störungen dieser streng geschützten Art zu vermeiden (siehe unter 4.).

Nach den im Sommer 2010 erfolgten Kartierungen ist von der Planung kein Lebensraum der Feldlerche oder des Feldhamsters betroffen.

2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird durch Lösslehm der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den schluffigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte eine Braunerde gebildet. Der Boden zeichnet sich durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit aus (Bodenzahl 93) und ist deshalb aus Sicht des Bodenschutzes besonders schutzwürdig. Es handelt sich jedoch nicht um einen seltenen oder naturnahen Boden oder einen Boden mit naturhistorischer Bedeutung. Die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. In Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung handelt es sich deshalb um einen Boden mit allgemeiner Bedeutung. Die versiegelten Flächen an der Louise-Cooper-Straße und auf der Weidefläche haben eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Mit der künftigen Bebauung wird der Boden des Plangebietes zu 80 % dauerhaft versiegelt. Damit erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen. Betroffen ist ein Boden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Da dies im überwiegenden Teil des Hildesheimer Stadtgebietes der Fall ist und die Funktionsfähigkeit im betroffenen Gebiet beeinträchtigt ist, handelt es sich nicht um einen Boden mit besonderer Bedeutung. Für die Versiegelung durch die geplante Erweiterung des ELAN-Geländes wurde die Kompensation bereits geleistet bzw. festgelegt. Im übrigen Plangebiet ist eine Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 0,7 ha geplant. Davon ist allerdings nur der Teil im bisherigen Außenbereich zu kompensieren (0,37 ha, siehe unten).

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist mit 100 – 200 mm pro Jahr relativ gering. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist aufgrund der schluffigen Böden hoch.

Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von 80 % der Grundstücke ist eine Erhöhung des Oberflächenabflus-

ses und eine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Da es sich überwiegend um eine Bestandssituation mit einer kleinen Abrundung handelt, entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat ein Stadtrandklima. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Gemäß der Klimafunktionskarte des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan 2020 ist das Gebiet ein Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung. Kleinklimatisch hat der stark versiegelte Bereich an der Louise-Cooper-Straße allerdings nur eine geringe Bedeutung.

Beeinträchtigungen der Luft bestehen innerhalb einer Zone von ca. 50 m durch den Fahrzeugverkehr auf der Goslarschen Landstraße (B 6). Die Belastung liegt gemäß den Untersuchungen zum Luftreinhalteplan der Stadt Hildesheim weit unterhalb der Schwellenwerte.

Auswirkungen:

Aufgrund der guten Durchlüftung und der Lage am Stadtrand sind für das Stadtklima keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Umwandlung in ein Gewerbegebiet zu erwarten. Kleinklimatisch kommt es durch Umwandlung der bisherigen Freiflächen in versiegelte Flächen zu Veränderungen, die nur im Nahbereich spürbar sein werden.

2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

In der Landschaftsbildbewertung der aktuellen Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes gehört die Fläche zum Landschaftsraum „Wackenstedter Stieg“ (zwischen Stadtrand und A 7). Dieser Landschaftsraum ist geprägt durch die großflächigen gartenbaulich genutzten Flächen. Die Lindenallee an der B 6 stellt ein wesentliches Strukturelement dar. Beeinträchtigungen sind durch die Lage am Stadtrand und die A 7 gegeben.

Im Plangebiet selbst sind die Grünlandflächen mit Obstbäumen Relikte der traditionellen Kulturlandschaft, die von den Gebäuden und Fundamenten überprägt sind. Es handelt sich um ein überprägtes naturraumtypisches Erscheinungsbild von mittlerer Bedeutung.

An der Louise-Cooper-Straße stellt die bereits erfolgte gewerbliche Bebauung mit stark versiegelten Flächen und modernen Gebäuden eine starke Überprägung des naturraumtypischen Erscheinungsbildes dar. Eigenart und Naturnähe sind hier weitgehend verloren gegangen (geringe Bedeutung).

Auswirkungen:

Die Verdichtung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Louise-Cooper-Straße beinhaltet keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mit der Umwandlung des Grünlandes/Obstwiese als Teil der naturraumtypischen Kulturlandschaft in ein Gewerbegebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Einzelfunde aufgetreten. Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Bodengüte haben die landwirtschaftlich genutzten Flächen eine hohe Bedeutung als Sachgut.

Auswirkungen:

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen. Der Entzug von ca. 0,6 ha Acker aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt keine erhebliche nachteilige Auswirkung für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb dar. Da im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten können, bedürfen die Erdarbeiten gemäß § 10 Abs. 1 NDschG in Verbindung mit § 13 NDschG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Gewerbegebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Durch die Verdichtung eines Siedlungsansatzes am Stadtrand in verkehrsgünstiger Lage werden Transportwege vermindert und die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes vermieden. Damit wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für den dann noch erforderlichen Ausgleich ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für die Baulücke neben dem DRK-Rettungszentrum zu, die gemäß § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen ist sowie die Erweiterung des ELAN-Fitness- und Wellnessparks.

Tabelle 2 Flächengrößen

Außenbereich: Gewerbliche Baufläche GRZ 0,6			5.623 m ²
	Versiegelbar 80 %	4.498 m ²	
	Freiflächen 20 %	1.125 m ²	
Innenbereich nach § 34 BauGB)			3.253 m ²
	Versiegelbar 80 %	2.602 m ²	
	Freiflächen 20 %	651 m ²	
Summe versiegelbare Flächen		7.100 m ²	
Vorhandene/genehmigte Bebauung (einschl. Erschließung)			26.111 m ²
Plangebiet			34.987 m²

Die nachfolgende Tabelle stellt die durch die Planung zu erwartenden Eingriffstatbestände schutzgutbezogen den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) gegenüber, unterschieden nach den jeweiligen planerischen Voraussetzungen:

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung

Schutzgut, Bestand	Planung/Beeinträchtigung	Vermeidung	Ausgleich
Arten und Lebensgemeinschaften			
a) Bisheriger Außenbereich			
0,27 ha Obstwiese, Wertstufe 4 0,21 ha Intensivgrünland, Wertstufe 2 0,08 ha versiegelte Fläche, Wertstufe 1	Umwandlung 0,27 ha Obstwiese in Gewerbegebiet (Wertstufe 1): erhebliche Beeinträchtigung. Kompensationsbedarf: 0,54 ha Umwandlung 0,21 ha Intensivgrünland und 0,08 ha versiegelte Fläche in Gewerbegebiet (Wertstufe 1): keine erhebliche Beeinträchtigung Verlust von 23 Bäumen, davon 1 geschützt Verlust potentiell Sommerquartier Fledermäuse	Beachtung Artenschutz	0,35 ha Anlage Obstwiese 0,49 ha Entwicklung artenreiches Grünland mit Gehölzbeständen Summe: 0,84 ha (+ 0,3 ha) Pflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen als Ersatz für die geschützte Walnuss
b) Bereich Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB (ELAN) gemäß LBP zum Bauantrag			
0,51 ha Acker, Wertstufe 1 0,09 ha Ruderalflur, Wertstufe 3	Umwandlung 0,51 ha Acker in Gewerbegebiet (Wertstufe 1): keine erhebliche Beeinträchtigung Umwandlung 0,09 ha Ruderalflur in Gewerbegebiet (Wertstufe 1): erhebliche Beeinträchtigung Beeinträchtigung 0,05 ha Brutvogelhabitat		0,024 ha Feldhecke weiterer Kompensationsbedarf (mit Schutzgut Boden): 2.687 m² Ersatzgeldsatzung, ggf. Kompensation durch Gehölzstreifen öffentliche Grünfläche (= 2.600 m²)
c) Innenbereich gemäß § 34 BauGB			
0,23 ha mesoph. Grünland, Wertstufe 3 2,02 ha Gewerbegebiet, Wertstufe 1	Umwandlung 0,23 ha mesoph. Grünland in Gewerbegebiet, Wertstufe 1: erhebliche Beeinträchtigung Keine Beeinträchtigung für 2,02 ha Gewerbegebiet		Kein Ausgleich erforderlich gemäß § 1a (3) BauGB
Boden			
a) Bisheriger Außenbereich			
0,48 ha stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 0,08 ha befestigter Boden, geringe Bedeutung, Wertstufe 1	0,37 ha Versiegelung, Wertminderung 1 Stufe Kompensationsbedarf: 3.191 m² x 0,5 = 1.843 m²		Siehe Arten und Lebensgem.: Entwicklung Obstwiese und artenreiches Grünland mit Gehölzbeständen (Rest: 0,3 ha)
b) Bereich Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB (ELAN) gemäß LBP zum Bauantrag (Büro Leonhardt)			
0,6 ha stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 0,14 ha befestigter Boden, geringe Bedeutung, Wertstufe 1	Neuversiegelung von 4.752 m² stark überprägtem Naturboden, Wertstufe 2, erhebliche Beeinträchtigung		0,024 ha Feldhecke weiterer Kompensationsbedarf (mit Schutzgut Boden): 2.687 m² (Kompensation ggf. durch öffentliche Grünfläche = 2.600 m²)
c) Innenbereich gemäß § 34 BauGB			
0,23 ha stark überprägter Naturboden, Wertstufe 2,02 ha Gewerbegebiet, Wertstufe 1	Neuversiegelung 0,48 ha, erhebliche Beeinträchtigung		Kein Ausgleich erforderlich gemäß § 1a (3) BauGB
Wasser			
0,57 ha beeinträchtigte Grundwassersituation, Wertstufe 2	Umwandlung in kleinflächiges Gewerbegebiet, Wertstufe 2		Nicht erforderlich
Klima / Luft			
Freiflächenklima, von Bedeutung, Wertstufe 2	Umwandlung in Gewerbegebiet, keine Wertminderung	Begrünung Stellplätze	Nicht erforderlich
Landschaftsbild			
0,57 ha überprägter Landschaftsbildbereich, Wertstufe 2	Umwandlung in Siedlungsbereich, Wertminderung 1 Stufe	Durchgrünung Gewerbegebiet	0,8 ha Entwicklung Obstwiese und artenreiches Grünland mit Gehölzbeständen

3. Entwicklungsprognose

3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Gewerbegebietes würden die bisherigen Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) bestehen bleiben.

4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Berücksichtigung des Artenschutzes

Vor der Beseitigung der Bäume ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Der geeignete Zeitpunkt ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen (i.d.R. Anfang Oktober bis Februar). Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen.

Dies gilt sinngemäß für das ehemalige Stallgebäude. Als Ersatz für den möglichen Verlust eines möglichen Sommerquartiers von Fledermäusen sind bei den Neubauten Ersatzquartiere vorzusehen (Fledermausbretter oder Hohlräume im Dachrandbereich mit Lüftungsziegeln, sog. Fledermausziegel).

Im Bereich des ELAN-Fitness- und Wellnessparks werden zur Vermeidung von Versiegelung eine Nutzung bereits versiegelter Flächen und die Ausführung der Stellplätze mit einem hohen Fugenanteil vorgesehen. Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Erweiterung des ELAN-Geländes wurden im Rahmen der Baugenehmigung eine Hecke am östlichen Rand des Plangebietes und die Zahlung eines Ersatzgeldes festgelegt.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes durch festgesetzte Baumpflanzungen auf den Stellplätzen und die Entwicklung eines 10 m breiten Pflanzstreifens entlang der Goslarschen Straße, der vor allem der Eingrünung des Gebietes dient. Diese Maßnahme ist außerdem geeignet, die erheblichen Beeinträchtigungen durch die Erweiterung des ELAN-Fitness- und Wellnessparks zu kompensieren, sofern bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nicht andere Maßnahmen durchgeführt wurden.

Darüber hinaus erfolgt zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden eine Maßnahme im westlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem ehemaligen Kasernengelände. Es handelt sich dabei um die Anlage einer Obstwiese sowie die Entwicklung eines artenreichen Grünlandes mit Gehölzbeständen gemäß den Darstellungen des grünordnerischen Fachbeitrages. Bei einer Flächengröße

von 8.423 m² wird der errechnete Bedarf von 7.243 m² vollständig erreicht. Die Stadt Hildesheim hat den Grunderwerb dieser Fläche bereits ausverhandelt und beschlossen. Die notarielle Beurkundung des Grundstücksgeschäfts soll in Kürze erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahme im westlichen Teilgeltungsbereich ist zu 100 % den gewerblichen Bauflächen im Bereich des Flurstücks 25/10, Flur 12, Gemarkung Hildesheim zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Lage an einer Ausfallstraße und die Nähe zu den Kliniken und der A 7 handelt es sich um einen Standort, der auch unter Umweltgesichtspunkten sehr sinnvoll erscheint. Alternative Flächen an den Rändern des Stadtgebietes bzw. der Ortschaften würden hingegen bislang freien Landschaftsraum beanspruchen und zu stärkeren Auswirkungen auf die Umwelt führen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages erfolgte gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung².

Die schalltechnische Untersuchung wurde vom TÜV Nord Umweltschutz erstellt.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Hildesheim überprüft. Vorgesehen ist eine jährliche Kontrolle in den ersten drei Jahren nach der Umsetzung. Danach können die Intervalle auf 3 Jahre verlängert werden.

Voraussetzung für eine wirksame Umweltüberwachung ist auch, dass die kontrollierenden Personen mit der Methodik der Niedersächsischen Biotoptypenkartierung vertraut sind, die Grundlage der Ausgleichsplanung des vorliegenden grünordnerischen Fachbeitrages und damit der Überwachungsmaßnahme ist.

6.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Louise-Cooper-Straße“ werden gewerbliche Flächen festgesetzt, die bereits bebaute Flächen planungsrechtlich absichern und nach Westen abrunden sollen.

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt auf der Nordseite der Goslarschen Landstraße und umfasst überwiegend bereits bebaute Flächen, Acker- und Rasenflächen sowie eine als Schafweide genutzte Fläche. Die Schafweide ist teilweise mit Obstbäumen bestanden und hat in diesem

² NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (jetzt NLWKN) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/1994)
NIEDERS. LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/2006)

Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild, die übrigen Flächen sind von geringer Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Gefährdete Arten wie Feldlerche oder Feldhamster kommen im Gebiet nicht vor. Allerdings ist die Schafweide potenzieller Lebensraum für Fledermäuse und für ungefährdete einheimische Singvögel.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da die schalltechnischen Normen eingehalten werden. Die Bedeutung für Freizeitaktivitäten wird durch die Planung abgesichert (Fitness- und Wellnesszentrum). Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsbezogene Erholung sind keine entsprechenden erheblichen Auswirkungen durch Entwicklung des Gewerbegebietes zu erwarten.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umwandlung der Obstwiese zu erwarten. Zur Kompensation werden Maßnahmen im westlichen Teilgeltungsbereich vorgesehen (u.a. Neuanlage einer Obstwiese). Für die potenziell vorkommenden streng geschützten Fledermäuse stellt die Verkleinerung des Jagdreviers keine Gefährdung der örtlichen Population dar, da Ausweichmöglichkeiten im Nahbereich vorhanden sind. Mögliche Sommerquartiere können durch bauliche Maßnahmen neu geschaffen werden. Nistplätze der besonders geschützten europäischen Singvogelarten werden nicht zerstört, da die Bauzeit Rücksicht auf die Brut- und Aufzuchtzeiten nimmt. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden sind durch die vorgesehene Versiegelung in der Größenordnung von 80 % der Grundstücke gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Für den Bereich der Ackerfläche sind dafür bereits Kompensationsleistungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen (Gehölzreihe). Für den Bereich der Schafweide werden Maßnahmen im westlichen Teilgeltungsbereich durchgeführt.

Für das Landschaftsbild stellt das Plangebiet teilweise einen bereits stark überprägten Bereich dar. Im Bereich der Schafweide handelt es sich um einen Rest der naturraumtypischen Kulturlandschaft. Die Überformung durch die gewerbliche Bebauung stellt eine Beeinträchtigung dar, die durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung (Baumpflanzungen, Gehölzreihen) ausgeglichen wird. Weiterhin werden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf der Ausgleichsfläche erhöht.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Durch die Verdichtung eines bestehenden Siedlungsansatzes und die verkehrsgünstige Lage wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen, da Transportwege vermieden werden und auf die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes verzichtet wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag der Stadt Hildesheim, FB 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung:



Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL), 29.11.2011

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel. 0511 – 14391, Fax 0511 – 15339
Karin.Bukiesl@stadtlandschaft.de