

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“

Inhaltsverzeichnis

Begründung Teil I

1.	Allgemeines.....	1
1.0	Vorbemerkung	1
1.1	Lage des Plangebiets.....	1
1.2	Vorhandene Nutzung, Eigentumsverhältnisse	1
1.3	Ziele der Raumordnung	1
1.4	Entwicklung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020, dem Einzelhandelskonzept und dem Flächennutzungsplan.....	2
2.	Städtebauliche Zielsetzungen	2
3.	Planinhalt	4
3.0	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.2	Grünflächen und Erschließung.....	8
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	9
4.0	Schallschutzmaßnahmen	9
4.1	Bodendenkmale und Altlasten	11
4.2	Bäume und Artenschutz	12
5.	Finanzielle Auswirkungen	12
6.	Verfahren	13

Begründung Teil II: Umweltbericht

Anlage zur Begründung: Hildesheimer Liste

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld / Herbert-Quandt-Straße“ umfasst die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne HO 275 „Für das Gebiet zwischen Bavenstedter Straße, Auffahrt B 6, B 6 (Umgehungsstraße) und B 494 Kennedydamm“ (rechtsverbindlich seit 17.05.1989), die 4. Änderung des Bebauungsplans DR 119 „Für das Gebiet zwischen Bavenstedter Str. – Eisenbahn und der B 494 - Müggelsee“ (rechtsverbindlich seit 23.06.1982) sowie die 6. Änderung des Bebauungsplans DR 119 „Für das Gebiet zwischen der B 6, der B 494 und der Bundesbahnstrecke Hildesheim – Lehrte“, (rechtsverbindlich seit 08.06.1988). Diese Bebauungspläne werden mit dem Bebauungsplan DR/HO 275.1 aufgehoben. Zudem überdeckt der Geltungsbereich des Bebauungsplans DR/HO 275.1 einen Großteil des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans DR 119 „Für das Gebiet zwischen B 6, B 494 und der Bundesbahnstrecke Hildesheim – Lehrte“ (rechtsverbindlich seit 12.01.1983) sowie ein Teil des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen 7. Änderung des Bebauungsplans DR 119 „Zwischen Müggelsee, Güldenfeld und Scharlake“ (rechtsverbindlich seit 05.09.1990). Diese beiden Bebauungspläne werden, soweit sie vom Bebauungsplan DR/HO 275.1 überdeckt werden aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans DR/HO 275.1 umfasst den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs der Urfassung des Bebauungsplans DR 82 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans DR 82, d.h. den Bereich an der Herbert-Quandt-Straße. Diese Bebauungspläne werden mit dem parallel zu diesem Bebauungsplan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan DR 82.1 „Kruppstraße / Borsigstraße“ zur Gänze aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtkerns, direkt angrenzend an die Bundesstraße 6. Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesbahnstrecke begrenzt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs umfasst den bebauten Bereich im südlichen Güldenfeld sowie den Kreuzungsbereich Kennedydamm / Bavenstedter Straße. Im Norden wird der östliche Teil des Geltungsbereichs durch die Fläche des ehemaligen Industriestammgleises begrenzt und im Osten endet der Geltungsbereich in der nördlichen Verlängerung der Siemensstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 6 sowie die Bavenstedter Straße begrenzt.

1.2 Vorhandene Nutzung, Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ziele der Raumordnung

Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) des Landkreises Hildesheim ist die Stadt Hildesheim als „Oberzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

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

Die in Aussicht genommene Ausweisung von Flächen für Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ sowie für Gewerbegebiete im Plangebiet entspricht den Zielvorgaben des RROP, dem Bestand sowie den konzeptionellen Zielen der Stadt Hildesheim. Die lokale Wirtschaftsstruktur wird gestützt bzw. weiterentwickelt.

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

1.4 Entwicklung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020, dem Einzelhandelskonzept und dem Flächennutzungsplan

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 der Stadt Hildesheim sind Entwicklungsleitlinien formuliert. Ein Ziel stellt die Konzentration auf eine verstärkte Innenentwicklung dar. Auch „100 plus“ ist als ein Ziel formuliert. Damit ist der Anspruch verbunden, die Einwohnerzahl dieser Stadt auf über 100.000 zu halten und Bürgerinnen und Bürger für diese Stadt neu zu gewinnen, insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturangebote der Stadt. Dies geht u. A. einher mit dem Ziel Hildesheim als Wirtschaftsstandort zu profilieren, wobei hierzu sowohl die Strukturierung der integrierten Standorte als auch die Vernetzung der Stadtorte mit Bindungspotential beitragen sollen. Ein weiteres Ziel stellt die Belebung der Innenstadt dar. Dieser Fokus auf die Innenstadt kann – im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim – u. A. durch den Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten sowie die Festsetzung von Sondergebieten für Einzelhandel befördert werden.

Durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan soll den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020 sowie der Einzelhandelskonzeption der Stadt Hildesheim nachgekommen werden.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist der östliche Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als Sonderbauflächen „Einkaufszentrum, Großflächiger Einzelhandel“ und die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die Fläche der Gärtnerei ist als Grünfläche dargestellt. Bezüglich der exakten Abgrenzung der einzelnen Gebietsarten untereinander gibt es kleinere Randabweichungen im Vergleich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die Festsetzung von „Privater Grünfläche“ ausschließlich für den nördlichen Bereich des Grundstücks der Gärtnerei / des Gartencenters steht somit nicht im Widerspruch zu der Darstellung von Grünfläche im Flächennutzungsplan. Zudem genießt die Gärtnerei materiell sowie formell Bestandsschutz. Insgesamt betrachtet wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Anlass

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Hildesheim 2020 ist die Märkte- und Zentrenkonzeption der Stadt Hildesheim aus dem Jahr 1994 aktualisiert worden. Die neue Märkte- und Zentrenkonzeption (Einzelhandelskonzept) wurde vom Rat der Stadt Hildesheim am 15.12.2008 beschlossen. Sie hat die Steuerung der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung bzw. -ansiedlung zum Ziel. Im Rahmen der neuen Konzeption wurden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Sondergebiete und Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstadt dargestellt und es wurde eine neue Hildesheimer Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente (vgl. Anhang zur Begründung) verabschiedet. Um diese Zielvorstellungen rechtswirksam umsetzen zu können, sind Änderungen bestehender Bebauungspläne im Stadtgebiet erforderlich. Vorrangig sind dabei solche Bebauungspläne zu überarbeiten, bei denen bereits großflächiger Einzelhandel vorhanden ist und bislang noch keine

Sondergebietsfestsetzung erfolgt ist. In diesem Zusammenhang ist es geboten, für den gesamten Bereich um die Bavenstedter Straße die bestehenden Bebauungspläne zu überarbeiten.

Durch den Bebauungsplan DR/HO 275.1 werden 3 rechtsverbindliche Bebauungspläne überdeckt (vgl. Kapitel 1.0). Diese Bebauungspläne werden im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans aufgehoben. Es handelt sich bei diesen Bebauungsplänen um Bebauungspläne, die Art und Maß der baulichen Nutzung regulieren. Zudem werden durch diesen Bebauungsplan Teile der Geltungsbereiche von 2 Bebauungsplänen (vgl. Kapitel 1.0) überdeckt, wovon einer ebenfalls Art und Maß der baulichen Nutzung reguliert und der andere, ein textlicher Bebauungsplan, einen Sortimentsausschluss entsprechend des ehemaligen Einzelhandelskonzepts beinhaltet. Diese beiden Bebauungspläne werden, soweit sie vom Bebauungsplan DR/HO 275.1 überdeckt werden, mit diesem aufgehoben.

Der Bebauungsplan überdeckt zudem einen Teilbereich des Bebauungsplans HO 82 sowie dessen 1. Änderung. Diese beiden Bebauungspläne werden mit dem parallel zu diesem Bebauungsplan in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan DR 82.1 „Kruppstraße / Borsigstraße“ zur Gänze aufgehoben.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans wird in drei Planungsbereiche gegliedert:

- Gewerbegebiete
- Sondergebiete
- Öffentliche und private Grünflächen

Ziel und Zweck

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Aktualisierung der Festsetzungen bezüglich der Zielaussagen der neuen Einzelhandelskonzeption sowie die Konkretisierung und Regulierung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Knapp ein Fünftel des Plangebiets soll unter Beachtung des Bestandes und entsprechend der neuen Einzelhandelskonzeption als Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden und rd. dreieinhalb Fünftel im mittleren Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiete. Ca. ein halbes Fünftel des Plangebiets, der nördliche Bereich des Grundstücks der Gärtnerei /des Gartencenter, soll als private Grünfläche festgesetzt werden.

Verlässliche Aussagen zu Entwicklungsflächen und Standorten sind für Immobilienbesitzer und aus Betreibersicht notwendig, um Einzelhandelsbetriebe betriebswirtschaftlich sinnvoll führen zu können. Der Bebauungsplan soll hier Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Entsprechend der Einzelhandelskonzeption ist es hier primär das Ziel Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ (nach § 11 BauNVO) festzusetzen, in denen der Ansiedlungsschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich liegt. Es bestehen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungspotentiale insbesondere in den Bereichen Möbel und baumarktspezifische Sortimente. Zentrenrelevante Randsortimente sind zu begrenzen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Eine Verlagerung und Erweiterung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe soll nur nach einer Veträglichkeitsuntersuchung nach § 11 (3) BauNVO ermöglicht werden und in Abstimmung mit der Innenstadtentwicklung erfolgen.

In den Gewerbegebieten ist das primäre Ziel Einzelhandel möglichst auszuschließen. Gewerbeflächen in Gewerbegebieten sollen gesichert werden.

3. Planinhalt

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend werden öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung sowie Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung der Gebiete orientiert sich am Flächennutzungsplan 2020, am Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim und am Bestand sowie den Entwicklungsmöglichkeiten.

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“

(Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen)

Ein kleiner Teil am Ostrand des Plangebiets soll als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandel dienen. Es handelt sich hierbei um den Teilbereich eines sich östlich an das Plangebiet angrenzend weiter erstreckenden Sondergebietsbereichs. Unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung bezüglich der Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen, Einzelhandelsnutzungen etc. werden im Bebauungsplan die Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Ausnahmsweise zulässig sind nach Ziffer 1 b der textlichen Festsetzungen:

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

In den Fachmärkten nach Ziffer 1 a können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes sowie jeweils eine absolute Fläche von höchstens 800 m² nicht überschreiten und sortimentsbezogen (vgl. Hildesheimer Liste) jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche umfassen. (Textliche Festsetzung Ziffer 1 c)

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten dürfen nicht unterschätzt werden. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel einen höheren Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche auf, als Betriebe des Facheinzelhandels. Bei Flächenleerständen scheitern adäquate Nachnutzungen zunehmend daran, dass Betreiber von Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen – aufgrund der günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen als die üblichen Facheinzelhandelsbetriebe. Mit der Ansiedlung im Sondergebietsbereich wäre eine Image- und Attraktivitätseinbuße, die mittelfristig zu einem Funktionsverlust des Einzelhandelsbereichs führen kann, verbunden. Entsprechend der Zielsetzung und der Ausrichtung der Sondergebiete, unter Beachtung des Bestandes,

werden Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken ausgeschlossen, da sie der Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes widersprechen. (Textliche Festsetzung Ziffer 1 d)

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (GE₁ bis GE₄)

(Ziffern 2, 3 und 4 der textlichen Festsetzungen)

Spielhallen und artverwandte Vergnügungsstätten haben strukturverändernde Auswirkungen, insbesondere auch aufgrund ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes. Standortagglomerationen von Spielhallen können negative Auswirkungen (trading-down-effect) bis hin zum Funktionsverlust nach sich ziehen. Im Plangebiet hat sich in den letzten Jahren bereits eine Spielhallenkonzentration herausgebildet. Zudem hat sich die Anzahl der Geldspielgeräte innerhalb der Spielhallenkomplexe nach der Änderung der Spielverordnung 2006 erhöht. Dieser Entwicklung der Vergrößerung und Häufung von Spielhallen gilt es in der im Plangebiet entgegenzuwirken. Mit diesem Bebauungsplan erfolgt eine Begrenzung der Gewerbebetriebe des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten bzw. eine Einschränkung der Nutzung von Spielhallenbetrieben in den Gewerbegebieten, sodass hier nur Spielhallen oder Spielhallenkomplexe von maximal 2 Spielhallen entstehen können, die aufgrund ihrer Art und Größe „atypisch“ sind, also wegen ihrer geringen Nutzfläche und ihres kleinen Einzugsbereichs nicht dem Typus der Vergnügungsstätte, wie er für Einrichtungen in Kerngebieten kennzeichnend ist, entspricht. Die Eigenart der Gewerbegebiete im Plangebiet könnte durch eine Häufung von Spielhallen gefährdet sein, mit dem Ergebnis, dass von einer bestimmten Zahl oder Dichte an der Gebietscharakter oder auch das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenraumes „umkippt“. Bei kerngebietstypischen Spielhallen oder Spielhallenkomplexen von 3 oder mehr Spielhallen sind negative Auswirkungen auf die gewerblich genutzte Umgebung anzunehmen. Wenn derartige kerngebietstypische Spielhallen sich dann auch noch häufen, ist auch ein Absinken des Niveaus (trading-down-Effekte) sowie insbesondere Auswirkungen auf den im Plangebiet beginnenden und östlich angrenzend weitergehenden Sondergebietsbereich „Großflächiger Einzelhandel“ zu befürchten. Bei Spielhallen bis zu einer Spielnutzfläche von maximal 105 m², in denen dann gemäß der Spielverordnung maximal 8 Geldspielgeräte (je 12 Quadratmeter Grundfläche darf höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden) aufgestellt werden können (vgl. § 3 SpielV in der Neufassung vom 27. Januar 2006 [BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280]), und wenn maximal 2 Spielhallen räumlich unmittelbar aneinander angrenzend oder innerhalb eines Gebäudes errichtet werden können (Spielhallenkomplex), ist der Störgrad für die Umgebung noch als verträglich anzunehmen. Bei der Berechnung der Spielnutzfläche bleiben Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen außer Ansatz.

Eine Spielhalle im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Unternehmen oder Teil eines Unternehmens, das ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33 c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33 d Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung in der Fassung vom 22.2.1999 (BGBl. I S. 202; zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 14 des Gesetzes vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2258) dient. Dabei findet die Aufstellung der Geräte im räumlichen Verbund oder engem räumlichen Zusammenhang statt.

Entsprechend den verfolgten Zielsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel in den Gewerbegebieten westlich des Kennedydamms sowie in den nicht unmittelbar an der Haupteinfahrtsstraße gelegenen Gewerbegebietsbereichen (GE_{2b}, GE_{3b} und GE₄) ausgeschlossen, sofern er nicht im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen und dieser vom Umfang her untergeordnet sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Mit diesem Ausschluss werden – entsprechend des Einzelhandelskonzepts - auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfasst, da in der näheren Umgebung keine Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten. Diese Festsetzung entspricht auch dem Entwicklungsziel die Sicherung von Standorten für Gewerbebetriebe zu fördern. Nutzungen wie

beispielsweise Autohäuser sollen in den Gewerbegebieten zulässig sein und werden mit dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen.

Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

In den Gewerbegebietsbereichen angrenzend an das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Bereich unmittelbar an der Haupterschließungsstraße (GE₁, GE_{2a} und GE_{3a}) wird, insbesondere unter Beachtung des Bestandes sowie der absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten, Einzelhandel, dass heißt Fachgeschäfte und Fachmärkte, mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Hildesheimer Liste (vgl. Anhang zur Begründung) ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden sich bereits im betreffenden Bereich und stellen eine Ergänzung des Angebots des unmittelbar angrenzenden Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Die „Ansiedlung von größeren Einkaufsmöglichkeiten“ im Gewerbegebiet soll verhindert werden. Ziel ist es eine Beeinträchtigung des Stadtzentrums sowie eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens an dem Knotenpunkt der beiden Bundesstraßen zu vermeiden. Im Einzelfall ist bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von über 800m² im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen, ob und dass geplante Projekte der Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, wonach bei Betrieben mit über 1200 m² Geschossfläche von schädlichen Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 BauNVO auszugehen ist, nicht entgegenstehen. Bei den bestehenden Betrieben im betreffenden Bereich, deren Geschossfläche größer ist als 1200 m², hat diese Prüfung im Rahmen der seinerzeitigen Genehmigungsverfahren ein positives Ergebnis erbracht.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, der im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser vom Umfang her klar untergeordnet ist, ist ausnahmsweise zulässig. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Mit diesem Ausschluss werden – entsprechend des Einzelhandelskonzepts und im Hinblick auf die Sicherung des nahegelegenen Nahversorgungszentrums an der Drispensedter Straße (Fahrenheit Gebiet) - auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfasst. Diese Festsetzung entspricht auch dem Entwicklungsziel die Sicherung von Standorten für Gewerbebetriebe zu fördern. Nutzungen wie beispielsweise Autohäuser sollen in den Gewerbegebieten GE₁, GE_{2a} und GE_{3a} zulässig sein und werden mit dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen.

Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Eine städtebauliche Einheit wird im Sondergebiet durch Festsetzung der maximal höchstzulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen von ca. 15 Metern über Geländeneiveau erreicht. In den Gewerbegebieten wird eine angemessene Bebauung und städtebauliche Einheit durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,6 sowie einer Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ca. 15 Metern über Geländeneiveau erreicht. Lediglich im nördlichen Teilbereich des GE₄, in dem ein Gartencenter angesiedelt ist, erfolgt die Festsetzung eines

niedrigeren Maßes der baulichen Nutzung. Um einen angemessenen Übergang zu den nördlich angrenzenden Grünflächen zu schaffen und orientiert am Bestand, wird für diesen Bereich die Festsetzung der maximal höchstzulässigen Zahl von einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 getroffen. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist hier auf ca. 10 Meter über Geländeniveau beschränkt, was ebenfalls erfolgt ist um einen städtebaulich adäquaten Übergang zwischen den verschiedenen Gebieten zu schaffen.

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

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

Innerhalb des Schutzstreifens für die oberirdisch geführte Versorgungsanlage, hier: 110 KV Leitung, ist die Höhe von baulichen Anlagen, orientiert an den Festsetzungen im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan (4. Änderung des Bebauungsplans DR 119) und in Abstimmung mit dem Netzbetreiber auf 8 m über vorhandenem Gelände beschränkt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber, hier: EON Netz GmbH, abzustimmen. Die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 sind einzuhalten. (Die DIN EN 50341-1 ist zu beziehen über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.) Hinweis: Östlich des Endmastes der 110 KV Leitung und dann Richtung Norden verläuft in der öffentlichen Grünfläche die Kabeleinführung sowie das Erdkabel, was dann über die öffentliche Verkehrsfläche hin zum Umspannwerk Hildesheim/Nord führt. Für dieses Hochspannungskabel ist ein Schutzbereich von 2 Metern zu jeder Seite der Kabelachse einzuhalten. Die Gefahr einer Überbauung besteht hier jedoch nicht, da dieser Bereich als öffentliche Grünfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen ist die Fläche von Garagengeschossen und die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.

3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sowie der Ausrichtung der Gebiete und um städtebaulich angemessene Übergänge zu schaffen wird für die Sondergebiete und die Gewerbegebiete nördlich der Bavenstedter Straße sowie den überwiegenden Teil der Gewerbegebiete westlich des Kennedydamms (südlicher Bereich) die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die „abweichende Bauweise“ entspricht der „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keiner Beschränkung unterliegt. In den Gewerbegebieten südlich der Bavenstedter Straße sowie im nördlichen Gewerbegebietsbereich am Güldenfeld (GE₄), in dem ein Gartencenter angesiedelt ist, wird dementsprechend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan DR/HO 275.1 folgt i. W. dem Bestand. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breite Flächen für eine Begrünung freigehalten werden, eine städtebaulich hinreichende Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung erreicht und gleichzeitig die nötige

Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird. Zudem sind bei der Festsetzung der Baugrenzen die Anbauverbotszone der Bundesstraße 6 sowie die notwendigen Schutzabstände zu Leitungen berücksichtigt worden.

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

3.2 Grünflächen und Erschließung

Grünflächen

Straßenbegleitend und zur besseren städtebaulichen Gliederung sind im Plangebiet einige öffentliche Grünflächen: „Straßenbegleitgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zudem ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine private Grünfläche als Übergang zur nördlich angrenzend gelegenen Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche wird momentan von einer Gärtnerei bzw. einem Gartencenter genutzt. Hier befinden sich auch einige Gewächshäuser.

Verkehr

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

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

Es handelt sich um bereits bebaute Gebiete. Durch diesen Bebauungsplan und die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist keine Erhöhung der Verkehre zu erwarten. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

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

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

Kommunikationsversorgung, Strom- und Gasversorgung

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

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

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

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung

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

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

Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch den bereits bestehenden Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. An zwei Stellen im Plangebiet schneiden sie ein Privatgrundstück bzw. eine öffentliche Grünfläche, sodass sie einen kurzen Streckenabschnitt über Fremdeigentum verlaufen. Für diese beiden Fälle sind die Leitungen im Bebauungsplan langfristig zu sichern. Deshalb werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Da diese Flächen nicht mit Hochbauten überbaut werden dürfen, sind in den betreffenden Bereichen die Baugrenzen zurückgenommen worden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen, sind verpflichtet, ihre Entsorgungsbehältnisse (z.B. Abfallbehälter, DSD Säcke etc.) und Entsorgungsgüter (z.B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

Nach der Neufassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 a neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht vom Büro FLU Planungsgemeinschaft GbR, Freiraum Landschaft Umwelt in Delligsen 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 aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet, bestehender verkehrsbedingter Beeinträchtigungen sowie eines sehr hohen Anteils versiegelter Flächen im Gebiet die möglichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des B-Plans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ eher gering sind. Erhebliche Beeinträchtigungen können vermieden werden.

4.0 Schallschutzmaßnahmen

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG erstellt. Dies ist ein notwendiger Schritt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. Im vorliegenden Fall liegt die Besonderheit darin, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist.

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

Im Bebauungsplan sind Schall-Emissionskontingente festgesetzt. Diese Emissionskontingente dienen zur Kontingentierung und Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet mit dem Ziel, dass an der betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaft die dort anzustrebenden Gesamt-Immissionswerte auch unter Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastung durch die Nutzung der sonstigen vorhandenen, gewerblich und industriell genutzten Flächen eingehalten werden.

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

Gewerbegebiet (GE 1) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²

Gewerbegebiet (GE 2) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²

Gewerbegebiet (GE 3) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²

Gewerbegebiet (GE 4) tagsüber 63 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²

Sondergebiete tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²

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

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

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

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

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

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

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

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

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

4.1 Bodendenkmale und Altlasten

Bodendenkmale

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

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

Altlasten

Rund die Hälfte der bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren und jetzigen Nutzungen im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit – mit Ausnahme einer Teilfläche im Bereich der Altablagerung Nr. 6 – nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans DR/HO 275.1 ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

Innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt eine Grundwassermessstelle. Sie dient der Überwachung der Altablagerung Nr. 6. Die Grundwassermessstellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zu erhalten.

4.2 Bäume und Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) geschützt sind. Geschützt sind u. A. Laubbäume (außer Birken, Kastanien, Pappeln) sowie Schwarzkiefern und Lärchen mit einem Stammumfang ab 150 cm sowie Eiben, Rotdorn und Stechpalmen ab einem Stammumfang von 60 cm. Obstbäume in Haus- und Kleingärten sind nicht geschützt außer Walnussbäumen, Esskastanien u. Baumhasel. Es gelten die Verbote des § 3 der v.g. Satzung. Von den Verboten und Geboten dieser Satzung kann im Einzelfall auf Antrag Befreiung erteilt werden.

Um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen)

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

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

5. Finanzielle Auswirkungen

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

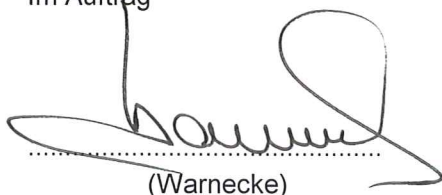
6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.08.2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.09.2009 - 22.10.2009
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.09.2009 - 02.10.2009
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.06.2011 - 01.08.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.07.2011 - 08.08.2011

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

Hildesheim, den 15.08.2011

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 diese Begründung zum Bebauungsplan DR/HO 275.1 „Bavenstedter Straße/Siemensstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 06.09.2011



(Machens)
Oberbürgermeister



Umweltbericht

gemäß § 2 und § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

DR/HO 275.1
„Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“

Auftraggeber:



Stadt Hildesheim
FB 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung
Markt 3
31134 Hildesheim

Auftragnehmer:



FLU Planungsgemeinschaft GbR
Freiraum Landschaft Umwelt
Rotestraße 15
31073 Delligsen

Tel. 05187-75 99 75
Fax: 05187-75 99 74
info@flu-planung.de

www.flu-planung.de

Bearbeitung:

Erfassung und Kartierung:

Kevin Schulz, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Birgit Feichtinger, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Daniel Schneider, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Delligsen, den 24.05.2011

Inhaltsverzeichnis

	Einleitung	3
1.1	Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden	3
1.2	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	4
1.2.1	Darstellung der durch relevante Fachgesetze vorgegebenen Anforderungen und Ziele des Umweltschutzes	4
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in den planungsrelevanten Fachplänen	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte (Schutzgüter) des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	6
2.1.1	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Tiere“ (Brutvögel)	6
2.1.2	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Pflanzen“	7
2.1.3	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Boden“	10
2.1.4	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Wasser“	10
2.1.5	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Klima / Luft“	10
2.1.6	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Landschaft (Landschaftsbild/Stadtbild)“	11
2.1.7	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „biologische Vielfalt“	11
2.1.8	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“	12
2.1.9	Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Kultur und Sachgüter“	12
2.1.10	Hinweise und Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Planungsraums bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Wirkungsanalyse)	13
2.3.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“	13
2.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“	14
2.3.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“	14
2.3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“	15
2.3.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft (Landschafts- bzw. Stadtbild)“	15
2.3.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“	16
2.3.7	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“	16
2.3.8	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“	17
2.3.9	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz	17
2.4	Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung	18
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
2.5.1	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	18
2.5.2	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB	18
2.5.3	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter	19
2.5.4	Beschreibung von unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter	19
2.5.5	Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter	19
2.5.6	Durch vorgeschlagene Maßnahmen erzielbare Kompensations- und Eingriffsbilanz	20
2.5.7	Prüfung in Betracht kommender, anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	20
3	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
3.2	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	20
3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	20
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
4	Literaturverzeichnis	22
5	Anhang	24

1 Einleitung

Die Stadt Hildesheim plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne. Hiermit soll der Rahmen für die rechtsverbindliche Umsetzung der Zielvorstellungen des Märkte- und Zentrenkonzepts (Einzelhandelskonzept) (CIMA 2008) der Stadt Hildesheim, das inzwischen in den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim eingegangen ist, geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine Aktualisierung der Festsetzungen bezüglich konkretisierter Aussagen und Regulierungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Bauliche Maßnahmen sind mit dem Planverfahren zunächst nicht verbunden. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz.

Das Planungsbüro FLU mit Sitz in 31073 Delligsen wurde von der Stadt Hildesheim mit der Erarbeitung des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch beauftragt.

Der vorliegende Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zu dem Bebauungsplan dar. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans auftreten. Darauf aufbauend werden Maßnahmen entwickelt, beschrieben und dargestellt, die dazu dienen, eventuelle erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Die Bewertung des aktuellen Bestandes in Bezug auf die einschlägigen Schutzgüter nach BauGB bzw. UVPG sowie die Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter und die Eingriffsbilanzierung inklusive der Entwicklung nötiger Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen nach der Methodik von BREUER.

Als Grundlage für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden dem Planungsbüro FLU folgende Materialien zur Verfügung gestellt:

- bestehende Bebauungspläne
- die Abgrenzung der Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans (digital)
- vorhandene Beschlussvorlagen zu dem geplanten Bebauungsplan
- Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Hildesheim
- die Stadtgrundkarte der Stadt Hildesheim in digitaler Form
- Katastergrenzen und -bezeichnungen
- ALK-Daten in digitaler Form
- digitale Orthophotos
- Baumkataster der Stadt Hildesheim
- Flächen mit hoher Bedeutung für Tier- u. Pflanzenarten, Stadt Hildesheim
- Biotoptypenkartierung vom Büro GEUM.tec
- Landschaftsbildkartierung vom Büro Aland
- Schallgutachten des TÜV Nord
- Entwurf des Bebauungsplanes DR/HO 275.1 Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs sind in der Karte zum Biotoptypenbestand dargestellt im Anhang 2.

1.1 Beschreibung und Darstellung des Bedarfs an Grund und Boden

Wie in Kapitel 1 erläutert, erfolgt mit der Neuaufstellung des B-Plans DR/HO 275.1 unter anderem eine Aktualisierung der bauleitplanerischen Vorgaben und Regelungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Im Wesentlichen haben sich mit der letzten Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hin zur aktuell gültigen Baunutzungsverordnung 1990 Änderungen in Bezug auf die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ergeben. Vor 1990 wurden auf die Grundflächenzahl bzw. die überbaubare Fläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht angerechnet. Laut der nunmehr gültigen BauNVO 1990 werden diese

Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl angerechnet. Die auf den Grundstücken jeweils zulässige Grundflächenzahl darf dabei durch Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dieses entspricht einem maximal zulässigen Versiegelungsgrad von 80 %.

Zukünftig ist gemäß § 19 BauNVO in den Teilbereichen des Plangebietes DR/HO 275.1 eine Grundflächenzahl einzuhalten, die je nach Lage des Grundstückes zwischen 0,1 und 0,8 liegt. Die im Plangebiet bestehende Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz. Diese neue, für den B-Plan DR/HO 275.1 geltende Rechtslage, führt dazu, dass die maximal zulässige überbaubare Fläche in den Teilbereichen (GRZ) im Plangebiet in der Summe bereits überschritten wird (siehe Tabelle 1.1-1). Tabelle 1.1-1 zeigt allerdings insofern ein verzerrtes Bild, als dass es die durchschnittliche aktuelle Versiegelung der einzelnen Teilbereiche zeigt. Während auf einzelnen Grundstücken der Versiegelungsgrad bereits nahezu 100% beträgt (GRZ=1,0), bestehen daneben auch Teilbereiche und Grundstücke, die weitgehend unversiegelt sind.

Auf Grund dieser Situation ergibt sich für das Plangebiet in seiner Gesamtheit langfristig ein Entsiegelungspotenzial (die Flächeninanspruchnahme wird demnach durch die Umsetzung reduziert), da im konkreten Fall von Bauvorhaben die Zulässigkeit nur durch Verringerung der Versiegelung auf das vorgegebene Maß der jeweiligen GRZ erzielt werden kann.

Das sich so ergebende rechnerische Entsiegelungspotenzial für alle Grundstücke im Plangebiet beträgt insgesamt 395,17m².

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes DR/HO 275.1 eine Fläche von 9,417589 ha.

Tab. 1.1-1: Bedarf an Grund und Boden

Nutzung	Gesamtfläche [m ²]	versiegelte Fläche Bestand		maximal zulässige versiegelte Fläche *		Über- bzw. Unterschreitung der zulässigen Versiegelung (bei jeweils maximal zulässiger GRZ) [m ²]
		m ²	%	m ²	%	
Sondergebiete GRZ = 0,8	12.814,38	9.627,35	75,13	10.251,50	80,0	-624,15 (noch weitere Versiegelung möglich)
Gewerbegebiete GRZ = 0,8	22.689,49	18.434,88	81,25	18.151,59	80,0	283,29
Gewerbegebiete GRZ = 0,6	6.486,42	4.112,43	63,40	5.189,14	80,0	-1.076,71 (noch weitere Versiegelung möglich)
Gewerbegebiete GRZ = 0,4	21.582,81	14.762,43	68,40	12.949,69	60,0	1.812,74
Summe: gesamtes Entsiegelungspotenzial bezogen auf das Plangebiet						395,17

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

1.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Ziele des Umweltschutzes laut relevanten Fachgesetzen

Folgende für das Bauleitplanverfahren relevante Fachgesetze und die darin enthaltenen Ziele des Umweltschutzes und der Landes- und Raumplanung wurden bei der Bearbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 31.07.2009

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.11.2010
- Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 09.12.2004

1.2.2 Umweltschutzziele der planungsrelevanten Fachpläne

Folgende relevante Pläne und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

- relevante Ziele und Festsetzungen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm:
Durch eine vorsorgende Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für eine langfristige wettbewerbsneutrale Sicherung bzw. Wiederherstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen durch Anpassung bestehender B-Pläne an geltendes Recht geschaffen werden (LANDKREIS HILDESHEIM 2001).
- Festsetzungen laut Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim:
Die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim (Stand 16.02.2011).
- Ziele des Naturschutzes laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim:
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (LANDKREIS HILDESHEIM 1993) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine detaillierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft kommen im Geltungsbereich des B-Plans nicht vor.
Im Rahmen der Siedlungs-, Industrie und Gewerbeentwicklung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Ziele des Naturschutzes laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim:
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (LANDKREIS HILDESHEIM 1993) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine detaillierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Geschützte und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft kommen im Geltungsbereich des B-Plans nicht vor.
Im Rahmen der Siedlungs-, Industrie und Gewerbeentwicklung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Örtliche Ziele und Vorgaben der Landschaftsplanung und des Naturschutzes der Stadt Hildesheim:
Folgende für das Plangebiet relevante allgemeine Ziele aus Sicht des Naturschutzes werden durch den Landschaftsplan der Stadt Hildesheim (STADT HILDESHEIM 2000) formuliert:
 - Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und öffentlichen Grünanlagen,
 - Abschirmung von visuell störenden Bauwerken und Gewerbegebieten zur offenen Landschaft.

Konkrete Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans, die das Plangebiet betreffen:

Nördlich angrenzender Freiraum:

- Erhalt und Verbessern des strukturreichen Freiraums als Bestandteil des Grünzugs Nord (Müggelsee - **Freiraum westlich der B 494** - Nordfriedhof - Flugplatz Drispensstedt - Innersteaue Mastberg), über den Grünzug Ost (Kleingartenanlagen um Berliner Kreisel) und Galgenberg verbunden mit dem Grünzug "Innersteaue" einschließlich Lönbruch und Großer Saatner

Grünverbindung Bahnböschungen:

- Bahnstrecken Hildesheim - Bad Harzburg, **Hildesheim - Sehnde**, Hildesheim - Nordstemmen, Böschungsvegetation entlang der Bahnlinie mit Ruderalvegetation; Erhalt und Entwicklung von Schleierfluren und Gebüsch; Bau von Rag- und Spazierwegen mit begleitenden Gehölzreihen

Äußerer Stadtring:

- Aufwertung des Stadtbildes durch Entwicklung eines äußeren Ringes, Verbindung der städtischen Grünanlagen. Erhöhung der Strukturvielfalt und Entwicklung von Alleen an den Hauptverkehrsachsen Linnenkamp, Lerchenkamp, Ehrlicher Straße, **B 6 zwischen Berliner Kreisel und Steuerwalder Straße**, Senator-Braun-Allee

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Nach Absprachen zwischen dem Büro FLU als Auftragnehmer und der Stadt Hildesheim im Sinne eines Scopings, wurde der Untersuchungsrahmen für den vorliegenden Umweltbericht abgestimmt. Die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts zu erfassenden und zu bewertenden Schutzgüter sind danach identisch mit den oben genannten.

Bezüglich des Schutzguts Pflanzen erfolgt laut Absprache die Bearbeitung der Biotoptypen (flächendeckend) und des Baumbestandes.

Bezüglich der Tierarten erfolgt laut Absprache vorwiegend die Bearbeitung der Brutvögel über Stichproben. Alle weiteren Tierartengruppen (Standardartengruppen) werden im vorliegenden Umweltbericht nicht über gesonderte Erfassungen berücksichtigt, da auf Grund der bestehenden Lebensraumsituation und fehlender Lebensraumstrukturen nicht mit planungsrelevanten Tierartenvorkommen zu rechnen ist.

Die Schutzgüter sind durch die einschlägig anerkannten Erfassungsmethoden unter Beachtung der „Abschichtung“ in einem dem Vorhaben entsprechenden Detaillierungsgrad im Bestand zu erfassen, zu beschreiben und anschließend mit Hilfe einschlägig anerkannter Bewertungsverfahren naturschutzfachlich zu bewerten. Die Bewertung des Umweltzustands bezüglich der Schutzgüter erfolgt anhand der Methode nach BREUER, bei Bedarf ergänzt durch weitere Detailverfahren (siehe jeweilige Kapitel).

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

Bestandserfassung:

Die Erfassung der Brutvögel im Planungsraum erfolgte nach Absprache mit der Stadt Hildesheim durch stichprobenartige Beobachtungen im Rahmen der Kartiergänge zur Biotoptypenkartierung zwischen März und Juni 2010 (insgesamt 6 Begehungen). Eine vollständige Erfassung aller im Planungsraum vorkommenden Vogelarten (quantitativ und qualitativ) war nicht Ziel und Gegenstand der Erhebungen.

Genaue Kartierungen dieser Artengruppe waren auf Grund der örtlichen Lebensraumbedingungen und fehlender Strukturen sowie der damit zu erwartenden geringen

Artenzahl und Abundanzen besonders auch naturschutzfachlich bedeutender Arten nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten mit Angabe der Fundstelle tabellarisch aufgelistet.

Tab. 2.1.1-1: Ergebnisse der Bestandserfassung der Vögel.

Lfd. Nr.	Art (wissenschaftlicher Name)	Art (deutscher Name)	Feststellungen im UG (Zufallsbeobachtungen ohne Revier-Zuordnung); ggf. konkreter Fundort	Rote-Liste-Status (nach KRÜGER & OLTMANN 2007)
1	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	stillgelegte Bahngleise im Westen	Keine Gefährdung
2	<i>Pica pica</i>	Elster	div. Grünflächen, Park- und Dachflächen sowie Böschungen	Keine Gefährdung
3	<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	div. befestigte Flächen	Keine Gefährdung
4	<i>Turdus merula</i>	Amsel	div. Grünflächen, Gärten u. Böschungen	Keine Gefährdung
5	<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	div. befestigte Flächen; überfliegend	Keine Gefährdung
6	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	Gebüsch östl. McDonalds	Keine Gefährdung
7	<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	Gebüsch unter Strommast (Kreuzung)	Keine Gefährdung
8	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Gebüsch südöstl. „Piratensee“	Keine Gefährdung
9	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Gebäude MediMax	Keine Gefährdung
10	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	div. Rasenflächen	Vorwarnliste
11	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	Überfliegend bzw. kreisend	Keine Gefährdung

Bewertung:

Die Bewertung des Schutzguts „Tiere“ erfolgt mit Hilfe des Bewertungsansatzes von BREUER (2002). Im Planungsgebiet kommen demnach keine gefährdeten Tierarten vor, bezogen auf die biotopspezifischen Erwartungswerte sind die Arten- und Bestandszahlen stark unterdurchschnittlich.

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

2.1.2 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen“

Bestandserfassung:

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen“ erfolgte durch und auf Grundlage einer eigens zwischen März und Juni 2010 durchgeführten flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Die Ergebnisse dieser Biotoptypenkartierung sind in der Karte im Anhang 2 grafisch dargestellt. Zusätzlich zu den Biotoptypen wurde der Baumbestand mit Baumart und Stammumfang in 1,0 Meter Höhe erfasst. Dieser ist im Anhang 1 aufgeführt und ebenfalls in der Biotoptypenkarte dargestellt. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind in Tabelle 2.1.2-1 zusammenfassend aufgeführt und ausgewertet. Darüber hinaus wurden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Pflanzenarten nachgewiesen.

Bewertung des Biotoptypenbestandes:

Insgesamt hat das Plangebiet einen recht geringen Wert für den Arten und Biotopschutz. Dieses resultiert aus der starken anthropogenen Überprägung des Gebiets und dem hohen Versiegelungsgrad. Aus Sicht des Biotopschutzes sind lediglich die ausgedehnten Gebüsch- und Grünzüge im westlichen Teilbereich des B-Planes DR/HO 275.1, westlich der

B494/Kennedydamm, höherwertiger als die übrigen Grünflächen und die versiegelten Flächen. Dies betrifft vor allem die Randbereiche der (teilweise stillgelegten) Bahnanlagen sowie die Kleingärten und – mit Einschränkung – die unversiegelten Flächen des hier angesiedelten gewerblichen Gartenbaus. Insbesondere von Bedeutung sind diese Bereiche als Rückzugs- und Lebensraum für Tierarten, denn ein über die Typusebene hinausgehender Biotopwert dieser Bereiche resultiert aus der Lebensraumfunktion besonders für Singvögel als Brut- und Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und Singwarte. Hecken und gebüschartige Gehölze bieten zahlreichen Arten (z. B. Laufkäfern und Kleinsäugern) einen Schutz vor Feinden. Weiter dienen diese Lebensräume als Überwinterungslebensraum bzw. als Rückzugsraum. Zudem haben größere Gehölzstrukturen als Verbindungselemente (Vernetzung) zur angrenzenden Agrarlandschaft eine große Bedeutung für den nach den §§ 21 ff. BNatSchG zu entwickelnden Biotopverbund. Das Gesamtbewertungsergebnis des Plangebiets für den Biotopschutz ergibt sich auf Grund des bestehenden Biotoptypenwertes und wird in Tabelle 2.1.2-2 dargestellt.

Bewertung der vorkommenden Pflanzenarten:

Über den erfassten Baumbestand hinaus wurden keine Pflanzen von planungsrelevanten naturschutzfachlichem Wert nachgewiesen. Daher beschränkt sich die Bewertung der Pflanzenarten auf den vorhandenen Baumbestand. Diese erfolgt mit Hilfe der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 sowie nach BREUER (1994) bzw. BREUER (2002) und BIERHALS et al. (2004).

In der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim heißt es in § 1 wie folgt: „Es werden unter Schutz gestellt: Alle außerhalb des Waldes stehenden Laubbäume außer Birken, Kastanien und Pappeln, von den Nadelbäumen Schwarzkiefern und Lärchen, mit einem Stammumfang von 150 cm und mehr, sowie Eiben, Rotdorn und Stechpalmen mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr. Dies gilt nicht für Obstbäume in Haus- und Kleingärten. Esskastanien, Baumhasel und Walnussbäume werden unter Schutz gestellt.“

„Der Stammumfang wird in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend, bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend.“

Im Geltungsbereich des B-Plans kommen insgesamt 58 Einzelbäume vor. Hiervon stehen 8 Bäume laut der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 unter Schutz. Die geschützten Einzelbäume sind im Anhang 1 mit einer roten Baumnummer versehen.

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

Tab. 2.1.2-1: Ergebnisse der Biotoptypenkartierung mit Angabe der absoluten und prozentualen Aufteilung der erfassten flächigen Biotoptypen für den B-Plan DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“.

Biotoptypenkürzel nach VON DRACHENFELS (2004) mit Angabe des Rote- Liste-Status in Klammern (nach VON DRACHENFELS 1996)	Biotoptyp nach VON DRACHENFELS (2004)	Flächenanteile (gerundet)		Wertstufe nach BIERHALS et al. (2004)
		m²	%	
BRR	Rubus-Gestrüpp	292,96	0,311	III
BRS (S)	Sonstiges Sukzessionsgebüsch	113,63	0,121	III
BRU (S)	Ruderalgebüsch	444,07	0,472	III
BRU (S) / URT (3)	Ruderalgebüsch verzahnt mit Ruderalflur trockenwarmer Standorte	318,95	0,339	III
BZE (-)	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (geringe Ausprägung)	253,46	0,269	I
BZE (+)	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (gute Ausprägung)	975,16	1,035	II
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	2.366,60	2,513	I
EGB	Blumen-Gartenbaufläche	3.242,08	3,443	I
ER	Beet/Rabatte	83,84	0,089	I
GRA	Artenarmer Scherrasen	11.885,47	12,620	I
GRA/BE	Artenarmer Scherrasen mit eingestreuten Einzelsträuchern	515,36	0,547	I
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	232,13	0,246	II
HSE (S)	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	1.162,20	1,234	III
HSE (S) /UR	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten verzahnt mit Ruderalflur	87,02	0,092	III
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	609,76	0,647	I
PKR	Strukturreiche Kleingartenanlage	2.502,74	2,658	II
PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	449,96	0,478	I
TFK	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke	1.051,47	1,117	I
URT (3)	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	1,50	0,002	III
Versiegelte Flächen	Gebäude-, Verkehrs- und Gewerbeflächen	67.587,53	71,767	I
Gesamtfläche		94.175,89	100,000	

Tab. 2.1.2-2: Gesamtbewertungsergebnis auf Grund des Biotoptypenwertes für den Bereich des B-Plans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“.

Flächenanteil in m² (gerundet)	Flächenanteil in %	Wertstufe nach BIERHALS ET AL. 2004	
88.045,53	93,491	I	von geringer Bedeutung
3.710,03	3,939	II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
2.420,33	2,570	III	von allgemeiner Bedeutung
94.175,89	100,000		

2.1.3 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Boden“

Die Erfassung des Schutzgutes „Boden“ basiert auf den vorhandenen Daten des Landschaftsplans der Stadt Hildesheim (STADT HILDESHEIM 2000), die für die Erarbeitung des Umweltberichts ausgewertet wurden. Auf Grundlage dieser Datenauswertung und der im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den Umweltbericht gewonnen Erkenntnisse sind die bebauten Flächen (Versiegelung) sowie die einzelnen Grünflächen entlang der Straßen und auf den Baugrundstücken nach BREUER (1994) und BREUER (2002) „von geringer Bedeutung“ für das Schutzgut Boden.

Die Natürlichkeit des Bodens ist im Plangebiet sehr stark eingeschränkt. Die morphologische Veränderung bei Freiflächen ist sehr hoch, der Versiegelungsgrad liegt bei 90%. Die Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Beeinträchtigungen ist auf Grund der bereits bestehenden starken Überprägung gering.

Lediglich die größeren Grünflächen (Kleingärten) im Westen des Plangebiets (Biotoptyp PKR) sowie die daran angrenzenden naturnahen Biotope sind auf Grund der hier vorherrschenden geringeren Versiegelung, geringeren morphologischen Veränderung und der damit kleinräumig höheren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt von „allgemeiner bis geringer Bedeutung“ (Wertstufe II).

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes DR/HO 275.1, im Bereich zwischen Herbert-Quandt-Straße und Bavenstedter Straße treten erhöhte Schadstoffbelastungen im Boden auf. Auf den Flurstücken 39/7-39/12, 40/30, 40/43 40/46-47, 40/49 und 40/52 (Gemarkung Hildesheim, Flur 9) liegen laut Landschaftsplan Altlasten in Form von Asche, Hausmüll, Schlacke, Industriemüll verschiedenster Herkunft sowie Bau- und Trümmerschutt vor.

2.1.4 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „Wasser“

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim (STADT HILDESHEIM 2000) gibt für das Plangebiet eine mittlere bis starke Versiegelung (Stufe IV) wieder.

Im Bereich der versiegelten Flächen im Plangebiet wird das Niederschlagswasser ortsüblich über die Flächenentwässerungen und die Kanalisation in die Vorfluter abgeleitet.

Diese Flächen sind nach BREUER als „von geringer Bedeutung“ für das Schutzgut Wasser zu bewerten. Die Grünflächen entlang der versiegelten Flächen lassen eine Wasserversickerung nur sehr eingeschränkt zu und durch den Straßenverkehr besteht die Gefahr eines erhöhten Schadstoffeintrags in das Grund- und Oberflächenwasser. Auch diese Flächen sind daher als „von geringem Wert“ für das Schutzgut Wasser zu beurteilen.

Lediglich die größeren Grünflächen der Kleingartenbereiche (Biotoptyp PKR) westlich der B494 sowie die daran angrenzenden naturnahen Biotope sind auf Grund der hier vorherrschenden geringeren anthropogenen Überprägung und Versiegelung und der damit kleinräumig höheren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt von „geringer bis allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe II). Oberflächengewässer in Form von Still- oder Fließgewässern sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Die starke anthropogene Überprägung des Plangebiets hat auch Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, so dass für die bebauten Bereiche auch hier eine „geringe Bedeutung“ im Plangebiet vorliegt.

Laut Landschaftsplan der Stadt Hildesheim (STADT HILDESHEIM 2000) liegen im Plangebiet zum größten Teil Gewerbe- und Industrieklimatope und damit klimatische Belastungsräume vor. Durch die starke Versiegelung kommt es zu einer starken sommerlichen Aufheizung mit trockener Prägung und einer starken Veränderung des Windfeldes. Teilweise liegen hohe Emissionen vor. Die Durchlüftung erfolgt kleinräumig bis lokal in Luftzirkulationssystemen.

Lediglich der nordwestliche Teilbereich (westlich der B494) erhält laut Landschaftsplan eine höhere Bewertung als „Übergangsklimatop gehölzreicher Bereiche“. Als klimatische

Ausgleichsräume sind derartige Bereiche von Bedeutung für die Durchlüftung und Luftzirkulation der stark bebauten und versiegelten Belastungsräumen.

Nach BREUER (2002) erfolgt die Bewertung mit Hilfe von zwei Wertstufen:

„von Bedeutung“ = wenig beeinträchtigte Bereiche: Einzelbäume, Hecken und Gebüsche, Gewässer, ausgedehnte Grünzüge.

„von geringer Bedeutung“ = stark beeinträchtigte Bereiche: Siedlungsbereiche, versiegelte Flächen, Scherrasen (Bereiche mit hoher Wärme erzeugender Oberfläche).

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

Die Grundlage für die vorliegende Erfassung und die Bewertung des Landschaftsbildes bildet die Biotoptypenkartierung (siehe Kapitel 2.1.2). Wertmaßstab für die Bewertung des Landschaftsbildes ist der Anteil natürlicher bzw. natürlich wirkender Biotoptypen (KÖHLER & PREIß 2000, BREUER 2002).

Bezogen auf das Plangebiet haben besonders die Flächen mit Gebüsch- und Heckenstrukturen im Vergleich zu den übrigen Flächen einen höheren Anteil natürlich wirkender Biotoptypen. Insbesondere entlang der westlich und nördlich das Plangebiet begrenzenden (teilweise stillgelegten) Bahnanlagen sind natürlich wirkende Bereiche mit angelegte Hecken sowie teilweise ruderaler Vegetation vorhanden. Da diese Flächen aber deutlich durch den Einfluss des Menschen überprägt sind, sind diese Bereiche lediglich „von allgemeiner Bedeutung“.

Hervorzuheben ist auch der Baumbestand im gesamten Plangebiet, der das Landschafts- bzw. Stadtbild sowohl in seiner vertikalen Struktur wie auch räumlich gliedert, belebt und gestaltet. Die Einzelbäume sind auf Grund Ihrer natürlichen Wirkung „von besonderer Bedeutung“.

Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind „von geringer Bedeutung“ für das Landschafts- bzw. Stadtbild, da sie durch die Bebauung und die Verkehrsflächen sowohl visuell als auch akustisch und geruchlich stark beeinträchtigt sind (vgl. ALAND 2007).

2.1.7 Erfassung, Darstellung und Bewertung des Schutzguts „biologische Vielfalt“

Das Schutzgut „biologische Vielfalt“ ist in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ (siehe Abschnitte 2.1.1 und 2.1.2) zu sehen. Die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt innerhalb einer Umweltprüfung hat über den Schutz einzelner konkreter Tier- und Pflanzenarten (siehe jeweilige Schutzgüter) bzw. die Arten und Lebensgemeinschaften hinausgehend das Ziel, einen allgemeinen Schutz (Erhalt) bzw. die Wiederherstellung der naturraumtypischen biologischen Vielfalt (Diversität) der Landschaft bzw. eines Landschaftsraumes zu gewährleisten. Hierbei spielt auch besonders der Schutz der Vielfalt von Habitatstrukturen (Lebensraumbedingungen) eine wesentliche Rolle.

Auch Aspekte, die in den Bereich des Biotopverbundes hineinreichen (Isolation von Lebensräumen und Populationen, Zerschneidungseffekte, Biotopvernetzung, genetische Vielfalt etc.), sind bei der Betrachtung dieses Schutzguts einzubeziehen.

Gehölzstrukturen besitzen für die Brutvögel sowie Kleinsäuger und Insekten aufgrund ihrer Lebensraumfunktion eine, im Vergleich zu den übrigen Flächen, höhere Bedeutung für die biologische Vielfalt im funktionalen Zusammenhang in einem Biotopverbundsystem.

Gleiches gilt für einen Großteil der im Gebiet vorkommenden Ruderalflächen. Diese bieten Brutvögeln und Kleinsäufern Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate sowie Schutz vor Feinden und auf Grund ihres oft vorhandenen Blütenreichtums Nahrungsquellen und bieten auch Überdauerungsmöglichkeiten für Insekten.

Im Planungsraum bilden auf natürlichen bzw. naturnahen Böden Buchenwaldgesellschaften die heutige potentiell natürliche Vegetation (vgl. KAISER & ZACHARIAS 2003). Folgende Arten der bestehenden Einzelbäume und Biotoptypenflächen (siehe Tabelle 2.1.7-1) sind bezogen auf das gesamte Plangebiet auf Grund ihrer besonderen Lebensraumfunktion für Tiere und auf Grund des

Vorkommens heimischer, für Buchenwaldgesellschaften typischer Pflanzen (vgl. ELLENBERG 1996), von höherer Bedeutung für das Schutzgut „biologische Vielfalt“:

Acer platanoides, *Acer pseudoplatanus*, *Betula pendula*, *Fraxinus excelsior*, *Salix caprea*, *Sorbus aucuparia*.

Tab. 2.1.7-1: Für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ bedeutsame Biotoptypen im Plangebiet.

BRR	Rubus-Gestrüpp
BRU	Ruderalgebüsch
BRS	Sonstiges Sukzessionsgebüsch
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
URT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte

Insgesamt ist das Plangebiet laut Landschaftsplan der Stadt Hildesheim zum größten Teil von „eingeschränkter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“. Lediglich ein kleiner Teil des westlich der B494 gelegenen Bereiches ist als Teil des „Grünzuges Nord“ „von allgemeiner Bedeutung“ (STADT HILDESHEIM 2000), Karte 11). Von der „Bavenstedter Straße“ und der B494/Kennedydamm gehen starke Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie eine Zerschneidungswirkung für die Arten und Lebensgemeinschaften aus (STADT HILDESHEIM 2000).

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

Folgende Ausführungen stützen sich auf das schalltechnische Gutachten der TÜV NORD GmbH & Co. KG (TÜV NORD 2011) zum Bebauungsplanverfahren DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ der Stadt Hildesheim.

Bezüglich der menschlichen Gesundheit sowie der Wohnumfeldfunktion sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als „von geringer Bedeutung“ zu bewerten.

Die Werteinstufung ergibt sich aus der bereits bestehenden relativ hohen Vorbelastung durch Lärm durch die Gewerbebetriebe sowie durch den Straßenverkehr, der vor allem durch die B494 das Plangebiet beeinflusst. Bereits heute werden durch Vorbelastungen die schalltechnischen Orientierungswerte (Grenzwerte) gemäß DIN 18005 an den meisten Immissionsorten im Plangebiet erreicht (TÜV NORD 2011). Diese Belastungen wirken auch auf die an den B-Plan DR/HO 275.1 angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehr sowie die gewerbliche Nutzung, die Lärmimmissionen und damit einhergehende geruchliche Belastungen so stark überprägt, dass ihm keine Erholungsfunktion zukommt.

Die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen und die Einzelbäume wirken diesen Beeinträchtigungen entgegen, können diese jedoch kaum vermindern.

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

Besondere Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Seltene historische Kulturlandschaften im Planungsraum bzw. der näheren Umgebung sind nicht vorhanden und es liegen keine bedeutsamen Bauwerke, Baudenkmäler oder archäologischen Verdachtsflächen oder Funde vor.

2.1.10 Hinweise und Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Mensch nimmt durch sein Handeln Einfluss auf alle Schutzgüter. Im Bereich des Planungsraums sind diese Einflüsse durch den hohen Grad der Bodenversiegelung und die Lärm- und Geruchsbelastigungen besonders stark ausgeprägt, was wiederum Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnqualität, aber auch die Tier- und Pflanzenwelt hat. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biototypen) auf das Landschaftsbild und den Menschen.

Im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet der Stadt Hildesheim bildet das Plangebiet mit seinen direkt angrenzenden und in der näheren Umgebung liegenden ausgedehnten Grünzügen (Grüngürtel Müggelsee – Park Drispensstedt – Rückhaltebecken im Osten) einen wichtigen Pufferstreifen zur Wohnbebauung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Planungsraums bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme würde der Status Quo des Planungsraumes und der angrenzenden Grünflächen in ihrer aktuellen Funktionsfähigkeit für die Allgemeinheit und den Naturhaushalt längerfristig bestehen bleiben, denn die Straßenbereiche sowie die Gewerbe- und Industrieflächen und auch die angrenzenden Grünflächen blieben erhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wäre es lediglich von Zeit zu Zeit notwendig, abgängige Äste oder Bäume, die eine Gefahr für die Allgemeinheit darstellen, zu entfernen und gegebenenfalls zu ersetzen. Jedoch wäre ein prognostiziertes zunehmendes Verkehrsaufkommen mit einer Erhöhung der Immissionen und damit einer höheren Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter durch Lärm und Abgase verbunden.

Weiterhin bestünde bei Nichtdurchführung die Gefahr, dass der Versiegelungsgrad und das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das gesamte Plangebiet weiter zunehmen. Diesem soll durch die Neuaufstellung des B-Plans steuernd entgegengewirkt werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Wirkungsanalyse)

Die bestehende Bausubstanz im Plangebiet genießt Bestandsschutz. Erst im Rahmen der Umsetzung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben ist zukünftig der Bestand an die Festsetzungen des B-Planes anzupassen. Hierbei kann es in Einzelfällen zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, wenn dabei z.B. Biototypen der Wertstufe III und höher zerstört werden.

Insgesamt tritt durch diese Anpassung aber eine Verbesserung durch in geringem Maße mögliche Entseidelungen und Baumpflanzungen bezüglich der Schutzgüter ein (siehe folgende Kapitel).

2.3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“

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

Damit ist die Beeinträchtigung des Schutzguts „Tiere“ durch die Umsetzung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ auch im Fall der Durchführung eines konkreten Bauvorhabens (Bauantrags) nicht eingriffsrelevant (vgl. BREUER 2002).

Die ökologische Funktion der von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vor allem der in Tabelle 2.1.1-1 aufgeführten im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans

voraussichtlich nicht erfüllt. Erhebliche Beeinträchtigungen können auftreten, wenn Schnittmaßnahmen an Gehölzen innerhalb des Zeitraumes 1.3.-30.9. vorgenommen werden.

Es besteht daher kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere.

Für den Baumbestand auf den Grundstücken beinhaltet die Neuaufrstellung des B-Planes DR/HO 275.1 neue Festsetzungen, die jedoch grundstücksbezogen erst bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen gültig werden. Der Ist-Zustand genießt solange Bestandsschutz.

In den textlichen Angaben des B-Plans heißt es dazu unter Nr. 11: „Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch bis hochwüchsiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)“.

Im Umsetzungsfall würde es damit zur Neupflanzung von Bäumen und damit zu einer Erhöhung des Baumbestandes im Plangebiet kommen. Dies hätte eine Verbesserung für das Schutzgut „Tiere“ zur Folge, da vor allem Brutvögel diese Bäume dann als Brut- und Nahrungshabitat nutzen können.

2.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet wurden auf insgesamt rund 2.420,33 m² (2,57 % der Plangebietsfläche) Biotoptypen mit der Wertstufe III („von allgemeiner Bedeutung“) ermittelt.

Jede Beseitigung von in der Tabelle (Anhang 1) aufgeführten und in der Karte (Anhang 2) dargestellten Einzelbäumen würde aus naturschutzfachlicher Sicht eine erhebliche und eingriffsrelevante Beeinträchtigung des Schutzgutes „Pflanzen“ darstellen. Diese Beeinträchtigung müsste in diesem Fall durch Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden, indem pro angefangene 50 cm Stammumfang des jeweils gefälltten Baumes ein neuer Baum gepflanzt wird.

Für den Baumbestand auf den Grundstücken beinhaltet die Neuaufrstellung des B-Planes DR/HO 275.1 neue Festsetzungen, die jedoch grundstücksbezogen erst bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen gültig werden. Der Ist-Zustand genießt solange Bestandsschutz.

In den textlichen Angaben des B-Plans heißt es dazu unter Nr. 11: „Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch bis hochwüchsiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)“.

Im Umsetzungsfall würde es damit als Kompensationsleistung zur Neupflanzung von Bäumen und so zu einer Erhöhung des Baumbestandes im Plangebiet kommen. Dies hätte eine Verbesserung für das Schutzgut „Pflanzen“ zur Folge.

Durch Bündelungswirkungen besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

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

Insgesamt kann durch die praktische Umsetzung des B-Plans DR/HO 275.1 eine Verbesserung für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ eintreten. Denn langfristig wird das Maß der überbauten Fläche durch Entsigelung auf ein Maß zu reduziert, das der jeweils zulässigen Grundflächenzahl (0,4 - 0,8) entspricht.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist auf diese Weise theoretisch eine Entsiegelung auf mindestens 395,17 m² (siehe Tabelle 1.1-1) möglich. Durch diese Entsiegelung würde die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf das Schutzgut „Wasser“ durch teilweise Wiederherstellung der Versickerungsleistung und Retentionsfähigkeit der Flächen etwas erhöht werden.

Umgekehrt wäre eine zusätzliche Neuversiegelung der im Plangebiet vorhandenen 26.586,93 m² unversiegelte Flächen im konkreten Planungsfall bzw. bei entsprechender Ausführung einer Baumaßnahme als erhebliche und damit eingriffsrelevante Beeinträchtigung für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ zu beurteilen.

Durch Bündelungswirkungen besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für diese Schutzgüter.

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

Auch für das Schutzgut „Klima/Luft“ liegt eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Bauleitplanung zunächst nicht vor. Erst im Rahmen der Durchführung von konkreten Baumaßnahmen, bei denen Teile der derzeit unversiegelten Flächen von insgesamt 26.586,93 m² versiegelt würden, läge eine erhebliche Beeinträchtigung vor, die dann auszugleichen wäre. Insbesondere gilt dieses für die Zerstörung der Biotoptypen „von Bedeutung“ (s. Kapitel 2.1.5): BRR, BRU, BRS, BZE, HSE, HPS und URT. Analog zu den Ausführungen in Kapitel 2.3.3 zum Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ treten, sofern entsprechende Bauanträge gestellt werden, langfristig auch für das Schutzgut „Klima/Luft“ Verbesserungen durch die praktische Umsetzung des B-Plans durch Entsiegelungen auf mindestens 395,17 m² ein. Durch diese Entsiegelung würde die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ minimal erhöht werden.

Im Plangebiet soll laut Bebauungsplan zukünftig pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch bis hochwüchsiger, heimischer Laubbaum gepflanzt, erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Dieses hätte im Umsetzungsfall eine Verbesserung auch für das Schutzgut „Klima/Luft“ zur Folge.

Die negativen Eigenschaften des derzeitigen trocken-heißen Stadtklimas, hervorgerufen durch die starke Versiegelung und die relativ wenig vorhandenen Großbäume, werden durch diese Maßnahmen gemindert, und damit Verbesserungen für das Geländeklima durch eine dann kühl-feuchtere Prägung erzielt. Vor allem die Pflanzung der zusätzlichen Großbäume bewirkt auch eine Verbesserung der Luftqualität, denn die Bäume wirken als Staub- und Schadstofffilter und sie reichern die Luft mit Sauerstoff an, wobei die CO₂-Konzentration in der Luft gesenkt wird.

Für das Schutzgut bestünde lediglich ein theoretischer Kompensationsbedarf. Nach derzeit geltendem Recht und unter Beachtung des Bestandsschutzes ist eine Beeinträchtigung dieser Flächen im Bereich der Verkehrsflächen, der Sondergebiete und der Gewerbe- bzw. Industriegebiete jedoch erlaubt.

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

Auch für das Schutzgut „Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild)“ liegt eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Bauleitplanung zunächst nicht vor. Diese können aus naturschutzfachlicher Sicht vor allem dann auftreten, wenn natürliche Gartenanlagen, Gebüsch- und Heckenstrukturen sowie blütenreiche Ruderalbereiche durch Umwandlung oder Versiegelung zerstört würden. Im Plangebiet betrifft das insbesondere die Biotoptypen PKR, HSE, BZE(+), BRS und URT, die derzeit im Plangebiet auf 5.286,32 m² bestehen.

Insbesondere als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild) wäre die Beseitigung von bestehenden Einzel- bzw. Großbäumen zu sehen. Auch in Bezug auf das Schutzgut „Landschafts- bzw. Stadtbild“ ist festzustellen, dass auf Grund der textlichen Angaben des B-Plans durch die Pflanzung von Bäumen gemäß Nr. 11 der textlichen Festsetzungen langfristig eine Verbesserung für das Schutzgut „Landschaft (Landschaftsbild bzw. Stadtbild)“ eintritt.

Es besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut.

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

Auch für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ liegt eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung seiner Funktionen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Bauleitplanung zunächst nicht vor. Erst im Rahmen der Durchführung von konkreten Baumaßnahmen kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Diese können insbesondere auftreten, wenn folgende, auf insgesamt 2.420,33 m² vorkommende Biotoptypen überplant würden:

Tab. 2.3.6-1: Biotoptypen, bei deren Zerstörung eine Erheblichkeit eines Eingriffs vorliegt

BRR	Rubus-Gestrüpp
BRU	Ruderalgebüsch
BRS	Sonstiges Sukzessionsgebüsch
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
URT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte

Die Baumpflanzungen gemäß Nr. 11 der textlichen Festsetzungen des B-Plans hätten im Umsetzungsfall eine Verbesserung für das Schutzgut „biologische Vielfalt“ zur Folge, sofern dabei autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial verwendet wird. Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt durch Vernichtung von wertgebenden Tierartenvorkommen treten nicht auf, wenn Gehölze außerhalb der Brutzeit gefällt werden.

Durch Bündelungswirkungen besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut.

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

Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Auch im BImSchG wird der Schutzanspruch der Wohnnutzung definiert.

Auf Grund der starken Vorbelastung und der vorherrschenden Situation im Planungsraum und der angrenzenden Bereiche erarbeitet das Schallgutachten eine Emissionskontingentierung zur Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen mit dem Ziel, an der betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaft aus schalltechnischer Sicht ein verträgliches Miteinander zu ermöglichen (TÜV NORD 2011).

Folgende einzuhaltende Emissionskontingente (siehe Abb. 2.3.7-1) wurden für die Teilbereiche des Plangebiets des B-Plans DR/HO 275.1 festgelegt:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK}	
	tagsüber	nachts
Gewerbegebiet (GE 1)	61 dB(A)/m²	44 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GE 2)	61 dB(A)/m²	43 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GE 3)	61 dB(A)/m²	43 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GE 4)	63 dB(A)/m²	44 dB(A)/m²
Sondergebiet (SO)	61 dB(A)/m²	44 dB(A)/m²

Abb. 2.3.7-1: Einzuhaltende Emissionskontingente im Plangebiet des B-Plans DR/HO 275.1
(Quelle: TÜV NORD 2011).

Aufgrund der plangegebenen Vorbelastung (s. Kapitel 2.18) und der gewachsenen Gemengelage wird es als tolerabel gesehen, wenn die plangegebene Gesamtbelastung an den umliegenden Wohnnutzungen eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte ergibt (TÜV NORD 2011). Durch die Zielwerte der Gesamtbelastung (Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) ist eine Überschreitung der in der DIN 18005 für die jeweiligen Gebietseinstufungen angegebenen Orientierungswerte von in der Tageszeit um 3 dB(A) und in der Nachtzeit um 2 dB(A) gegeben. Die Kontingentierung mit dieser Zusatzbelastung basiert auf der beiderseitigen Pflicht von Anwohnern und Gewerbetreibenden zur Rücksichtnahme und Duldung. Die zukünftige, plangegebene Gesamtbelastung bleibt teilweise unterhalb des in Mischgebieten für die Nachtzeit einzuhaltenden Immissionsrichtwertes von 45 dB(A). Eine für das Wohnen unzuträgliche Belastung ist somit nicht gegeben. Daher werden die vorgeschlagenen plangegebenen Immissionspegel als zulässig angesehen (TÜV NORD 2011).

Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten SO/GE-Gebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind (TÜV NORD 2011).

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens des TÜV NORD (2011) und der obigen Ausführungen sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Schallemissionen, die durch die Umsetzung des B-Plans DR/HO 275.1 hervorgerufen werden, als nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

Auch durch Bündelungswirkungen besteht daher kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut.

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

Da Kultur- und Sachgüter im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ nicht vorhanden sind, liegt keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes vor.

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

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Bundesnaturschutzgesetz, sogenannte FFH- bzw. NATURA2000-Gebiete, befinden sich nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“. Auch Naturschutz-,

Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete anderer Schutzgebietskategorien nach BNatSchG werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

2.4 Zusammenfassende Gesamtbewertung des Vorhabens und Eingriffsbeurteilung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ sind zunächst keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bestehende Bausubstanz genießt Bestandsschutz. Erst wenn von den Anliegern im Plangebiet konkrete genehmigungspflichtige Bauprojekte im Sinne von Veränderungen der bestehenden Bebauung beantragt werden, können damit aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschafts- bzw. Stadtbild“, „biologische Vielfalt“ und „Mensch“ verbunden sein.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für etwaige aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter im Plangebiet rechtlich nicht erforderlich, da dieser Eingriff im Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung (des jetzt im Verfahren befindlichen B-Plans) zulässig war (STADT HILDESHEIM 2010, schriftlich).

Die Bilanzierung dieses potenziellen Eingriffs im Fall einer konkreten Baumaßnahme wurde trotzdem vorgenommen, da gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 die Vermeidung (auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist) in die planerische Abwägung einzustellen ist.

Insgesamt tritt, wie in den vorigen Kapiteln beschrieben, langfristig jedoch eine leichte Verbesserung bezüglich der Schutzgüter, „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschafts- bzw. Stadtbild“, „biologische Vielfalt“ sowie „Mensch“ ein, denn es besteht zukünftig bei allen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes DR/HO 275.1 die Möglichkeit zur Bodenentsiegelung auf ein Maß, das der für die jeweiligen Grundstücke festgeschriebenen GRZ entspricht. Zusätzlich kann pro 1.000 m² Grundstücksfläche je ein heimischer Großbaum gepflanzt werden.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.5.1 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Während der Umsetzung von zukünftig geplanten Baumaßnahmen sind bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle durch die ausführenden Firmen von der Baustelle zu entfernen und ortsüblich zu entsorgen. Der Umgang mit Schmierstoffen und Betriebsstoffen für Maschinen und Geräte hat so zu erfolgen, dass davon keine Gefährdung für die Umwelt ausgeht.

Mit besonderen anlage- bzw. betriebsbedingten Emissionen bzw. besonderen abfalltechnischen oder abwassertechnischen Situationen ist durch die Umsetzung des B-Planes nicht zu rechnen.

Zur Vermeidung unzulässiger und damit im Sinne der Eingriffsregelung erheblicher Schallemissionen durch die Gewerbebetriebe (siehe Kapitel 2.3.7) müssen die Emissionskontingente laut Abb. 2.3.7-1 eingehalten werden.

Im Rahmen möglicher Bodenentsiegelungen ist auf mögliche Kontaminationen im Boden zu achten (Bodenanalysen). Sollten durch Entsiegelungen kontaminierte Bereiche freigelegt werden, die dann z. B. eine Gefahr für das Grundwasser darstellen würden, so wäre dieses durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

2.5.2 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB

Das beabsichtigte Vorhaben bzw. die Neufestsetzung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 entspricht den Vorgaben der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, denn die damit verbundene rechtliche Anpassung in Bezug auf das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO führt im Fall von entsprechenden Bauanträgen langfristig zu einer minimalen Verringerung der überbauten bzw. versiegelten Fläche durch die Entsiegelung von

derzeit versiegelten Flächen auf das Maß einer GRZ für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke, die je nach Grundstücks-Lage zwischen 0,4 und 0,8 beträgt.

2.5.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter

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

Außerdem sollten im Sinne des Vermeidungsgebotes im Rahmen der Eingriffsregelung sollten die Biotoptypenflächen der auf insgesamt 2.420,33 m² vorhandenen Biotoptypen der Wertstufe III („von allgemeiner Bedeutung“) bei der Umsetzung von Baumaßnahmen weitgehend erhalten bleiben.

Zur Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Artenschutz sollten nötige Schnittmaßnahmen an Gehölzen oder die vollständige Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September vorgenommen werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Diese Verringerungsmaßnahmen wirken sich auch auf das Schutzgut „biologische Vielfalt“ aus.

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

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

Zur Vermeidung unzulässiger und damit im Sinne der Eingriffsregelung erheblicher Schallemissionen durch die Gewerbebetriebe (siehe Kapitel 2.3.7) müssen die Emissionskontingente laut Abb. 2.3.7-1 eingehalten werden.

Sofern die Vermeidungsmaßnahmen in vollem Umfang umgesetzt und wirksam werden, entsteht zum derzeitigen Kenntnisstand kein Kompensationsbedarf.

Durch den Erhalt der Einzelbäume im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen und somit Ausgleichsbedarf vermieden werden. Im Fall der Umsetzung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken könnte durch Flächenentsiegelungen auf insgesamt 395,17 m² und Baumpflanzungen theoretisch ein Aufwertungspotenzial entstehen.

2.5.4 Beschreibung von unvermeidbaren, erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter

Zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand können erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter im Rahmen der Umsetzung des B-Plans DR/HO 275.1 durch Vermeidungsmaßnahmen komplett vermieden werden.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

2.5.5 Entwicklung von Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

2.5.6 Durch vorgeschlagene Maßnahmen erzielbare Kompensationswirkung und Eingriffsbilanz

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

2.5.7 Prüfung in Betracht kommender, anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

3.2 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

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

3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Im Rahmen eines durchzuführenden Monitorings ist zu kontrollieren und sicherzustellen, dass die zu vermeidenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (siehe Kapitel 2.5.4) auch tatsächlich dauerhaft vermieden werden bzw. die Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen tatsächlich umgesetzt werden und dauerhaft wirksam sind.

Es ist ebenfalls zu kontrollieren und sicherzustellen, dass bestehende sowie als Ausgleichsmaßnahme ggf. neu zu pflanzende Bäume erhalten bzw. im Falle der Abgängigkeit ersetzt werden. Der Grad der Versiegelung im Plangebiet sollte langfristig beobachtet werden.

Ebenfalls kann das Einhalten der Schallemissionskontingente durch periodisch wiederholte Schallmessungen kontrolliert werden.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hildesheim plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans. Hiermit soll der Rahmen für die rechtsverbindliche Umsetzung der Zielvorstellungen des Märkte- und Zentrenkonzepts (Einzelhandelskonzept) der Stadt Hildesheim, das inzwischen in den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim eingegangen ist, geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine Aktualisierung der Festsetzungen bezüglich konkretisierter Aussagen und Regulierungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nach aktuellem Recht erfolgen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zu dem Bebauungsplan dar. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans auftreten. Darauf aufbauend werden Maßnahmen entwickelt, beschrieben und dargestellt, die dazu dienen, eventuelle erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Durch bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet, bestehende verkehrsbedingte Beeinträchtigungen, auch durch die Autobahn und die südlich an das Plangebiet angrenzende

Bahnstrecke sowie einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen im Gebiet sind die möglichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des B-Plans DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ eher gering. Erhebliche Beeinträchtigungen können vermieden werden.

Die bestehende Bausubstanz im Plangebiet genießt Bestandsschutz. Erst wenn durch die Anlieger genehmigungspflichtige Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken beantragt werden bzw. umgesetzt werden sollen, kann dies im Einzelfall die Verpflichtung zur Entsiegelung und Pflanzung von Bäumen nach sich ziehen und damit insgesamt zu einer Aufwertung des Plangebietes führen.

4 Literaturverzeichnis

- ALAND - ARBEITSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2007): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes für das Gebiet der Stadt Hildesheim im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. Hannover.
- BIERHALS, E., VON DRACHENFELS, O. & M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Heft 4/2004. 231-240. NLÖ. Hildesheim.
- BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/1994. 1-60. NLÖ. Hildesheim.
- BREUER, W. (2002): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 2/2002. 57-136. NLÖ. Hildesheim.
- CIMA (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim – Aktualisierung des Märkte- und Zentrenkonzeptes. Endbericht für den Auftraggeber. Lübeck.
- DRACHENFELS, O. V. (1996): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen. Heft 34. 1-146. NLÖ. Hannover.
- DRACHENFELS, O. V. (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen. Heft A/4. 1-240. Hildesheim.
- KAISER, T. & D. ZACHARIAS (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50 – Arbeitshilfe zur Erstellung aktueller Karten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation anhand der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1:50.000. Informationsd. Naturschutz Niedersachs. Heft 1/2003. 2-60. NLÖ. Hildesheim.
- KÖHLER, B. & A. PREIß (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2000. 1-60. NLÖ. Hildesheim.
- KRÜGER, T. & B. OLTMANNS (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 7. Fassung, Stand 2007. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3/2007, 131-175. NLWKN. Hannover
- LANDKREIS HILDESHEIM (1993): Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim. 367 S. Landkreis Hildesheim. Hildesheim.
- LANDKREIS HILDESHEIM (2001): Regionales Raumordnungsprogramm. 156 S. Hildesheim.
- STADT HILDESHEIM (2000): Landschaftsplan Hildesheim – Erläuterungsbericht und Kartendarstellungen. Hildesheim.
- STADT HILDESHEIM (2009): Beschlussvorlage Nr. 09/269.- Bebauungsplan DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ – Erneuter Aufstellungsbeschluss. Hildesheim.
- STADT HILDESHEIM (2010): Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim; Stand 16.02.2010.
- STADT HILDESHEIM (2010, schriftl.): Schriftliche Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde.
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2011): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“ der Stadt Hildesheim. 15 S. Hannover

Normen, Gesetze und Richtlinien

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung vom 31.07.2009
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22.04.1993
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz in der Fassung vom 9.12.2004
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26.11.2010
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009
DIN 18 005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 Ausgabe 2002
Landschaftsschutzsatzung	Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 19.02.2010

5 Anhänge

FLU Planungsgemeinschaft GbR, 31073 Delligsen
Umweltbericht zum Bebauungsplan HO 275.1 "Güldenfeld / Herbert-Quandt-Straße" der Stadt Hildesheim

Anhang 1: Bestand der Einzelbäume im Plangebiet

Nr. in Karte	Art (abgek.)	Art (lat.)	Art (dt.)	Stamm- umfang [m]	Kartierer	Nr. Erfassung FLU	Nr. Baum- kataster HI
0	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	<0,50	FLU	501	
1	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	<0,50	FLU	502	
2	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	0,90	FLU	497	
3	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	1,00	FLU	496	
4	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	0,90	FLU	495	
5	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	1,00	FLU	494	
6	Fe	Fraxinus excelsior	Esche	2,85	FLU	493	
7	Fe	Fraxinus excelsior	Esche	2,60	FLU	492	
8	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		7
9	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		8
10	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		9
11	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		9
12	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		10
13	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		11
14	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,50	Stadt Hildesheim		12
15	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		13
16	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,70	Stadt Hildesheim		14
17	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		15
18	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		16
19	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		17
20	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		18
21	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		19
22	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		20
23	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		21
24	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	<0,50	FLU	503	
25	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	<0,50	FLU	504	
26	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	<0,50	FLU	500	
27	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	<0,50	FLU	499	
28	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	<0,50	FLU	498	
29	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		5
30	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		2
31	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,70	Stadt Hildesheim		1
32	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	FLU	62	
33	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,80	Stadt Hildesheim		3
34	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	0,60	Stadt Hildesheim		4
35	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	1,0-2,0	Stadt Hildesheim		10
36	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	0,50-1,0	Stadt Hildesheim		9
37	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	1,0-2,0	Stadt Hildesheim		11
38	Sal	Salix alba	Silberweide	3,00	FLU	484	
39	Bp	Betula pendula	Hängebirke	0,60	FLU	487	
40	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	>1,0	FLU	900	
41	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	0,70	FLU	482	
42	Pg	Prunus fruticosa "Globosa"	Kugelkirsche	0,68	FLU	506	
43	Pg	Prunus fruticosa "Globosa"	Kugelkirsche	0,65	FLU	507	
44	Pg	Prunus fruticosa "Globosa"	Kugelkirsche	0,57	FLU	508	
45	Pg	Prunus fruticosa "Globosa"	Kugelkirsche	0,70	FLU	510	
46	Pg	Prunus fruticosa "Globosa"	Kugelkirsche	0,80	FLU	509	
47	Pg	Prunus fruticosa "Globosa"	Kugelkirsche	0,67	FLU	511	
48	Pg	Prunus fruticosa "Globosa"	Kugelkirsche	0,90	FLU	512	
49	Fe	Fraxinus excelsior	Esche	1,80	FLU	60	
50	Aps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	2,65	FLU	63	
51	Bp	Betula pendula	Hängebirke	1,33	FLU	483	
52	Sc	Salix caprea	Salweide	1,20	FLU	485	
53	Sc	Salix caprea	Salweide	0,75	FLU	486	
54	Sc	Salix caprea	Salweide	0,75	FLU	488	
55	Bp	Betula pendula	Hängebirke	1,15	FLU	489	
56	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	1,35	FLU	490	
57	Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	2,00	FLU	491	
58	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	<0,50	FLU	505	

Die Bäume mit **roter** Nummer stehen laut Landschaftsschutzsatzung der Stadt Hildesheim unter Schutz.



Legende

Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 275, 1 "Güldenfeld / Heribert-Quandtstraße"

- | Verschiedene Biotypen | |
|--|--|
| BRU, Rubin-Genotyp | BRU, Rubin-Genotyp |
| BRU, Sonstiges Successionsgebiet | BRU, Sonstiges Successionsgebiet |
| BRU, Ruderalgebieten | BRU, Ruderalgebieten |
| BRU/UT, Ruderalgebiet w/zeitlich mit Ruderalur trockenwarmer Standorte | BRU/UT, Ruderalgebiet w/zeitlich mit Ruderalur trockenwarmer Standorte |
| DOE, Ziegelschutt aus überwiegend einheimischer Gehölzarten | DOE, Ziegelschutt aus überwiegend einheimischer Gehölzarten |
| DOE, Ziegelschutt aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten | DOE, Ziegelschutt aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten |
| EOB, Blumen-Gartenbaufläche | EOB, Blumen-Gartenbaufläche |
| EF, Beet/Rastrasse | EF, Beet/Rastrasse |
| GSA, Artreiner Schottnasen | GSA, Artreiner Schottnasen |
| GRABE, Anreiner Schottnasen mit angrenzenden Einzelbäumen | GRABE, Anreiner Schottnasen mit angrenzenden Einzelbäumen |
| IPS, Sonstiger stadtgrünlicher Gehölzbestand | IPS, Sonstiger stadtgrünlicher Gehölzbestand |
| HEU, Siedlungsgebiet mit überwiegend einheimischen Gehölzarten | HEU, Siedlungsgebiet mit überwiegend einheimischen Gehölzarten |
| HEUR, Siedlungsgebiet aus überwiegend einheimischen Gehölzarten w/zeitlich mit Ruderalur | HEUR, Siedlungsgebiet aus überwiegend einheimischen Gehölzarten w/zeitlich mit Ruderalur |
| PHZ, Neozoonischer Ziergarten | PHZ, Neozoonischer Ziergarten |
| PHZ, Strukturreiche Baumgartenanlage | PHZ, Strukturreiche Baumgartenanlage |
| PZA, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume | PZA, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume |
| TKF, Kies-Schotterfläche | TKF, Kies-Schotterfläche |
| URT, Ruderalur trockenwarmer Standorte | URT, Ruderalur trockenwarmer Standorte |
| WEG, Weg, Grabfeld, Versteine- und Gavelbächen | WEG, Weg, Grabfeld, Versteine- und Gavelbächen |

Pliotypen, Bereiche und Einzelbäume, deren Zerstörung eingriffsrelevant wäre

Biotope der Vertsäufe III - IV, deren Zerstörung als erheblich für das Schutzgut "Pflanzen" bzw. "Tiere" zu werten wäre


● Bestehende Einzelsäume im Plangebiet

- Bestehende Einzelbäume im Plangebiet, die laut Landschaftsschutzsatzung der Stadt Hildesheim geschützte Einzelbäume sind



Kartengrundlage: Stadt Hildesheim

Fluor  **FLU**
 FURNITURE LIVING UNIT
 14. 12. 2011 12:00
 15. 12. 2011 12:00
 16. 12. 2011 12:00
 17. 12. 2011 12:00
 18. 12. 2011 12:00
 19. 12. 2011 12:00
 20. 12. 2011 12:00
 21. 12. 2011 12:00
 22. 12. 2011 12:00
 23. 12. 2011 12:00
 24. 12. 2011 12:00
 25. 12. 2011 12:00
 26. 12. 2011 12:00
 27. 12. 2011 12:00
 28. 12. 2011 12:00
 29. 12. 2011 12:00
 30. 12. 2011 12:00
 31. 12. 2011 12:00
 32. 12. 2011 12:00
 33. 12. 2011 12:00
 34. 12. 2011 12:00
 35. 12. 2011 12:00
 36. 12. 2011 12:00
 37. 12. 2011 12:00
 38. 12. 2011 12:00
 39. 12. 2011 12:00
 40. 12. 2011 12:00
 41. 12. 2011 12:00
 42. 12. 2011 12:00
 43. 12. 2011 12:00
 44. 12. 2011 12:00
 45. 12. 2011 12:00
 46. 12. 2011 12:00
 47. 12. 2011 12:00
 48. 12. 2011 12:00
 49. 12. 2011 12:00
 50. 12. 2011 12:00
 51. 12. 2011 12:00
 52. 12. 2011 12:00
 53. 12. 2011 12:00
 54. 12. 2011 12:00
 55. 12. 2011 12:00
 56. 12. 2011 12:00
 57. 12. 2011 12:00
 58. 12. 2011 12:00
 59. 12. 2011 12:00
 60. 12. 2011 12:00
 61. 12. 2011 12:00
 62. 12. 2011 12:00
 63. 12. 2011 12:00
 64. 12. 2011 12:00
 65. 12. 2011 12:00
 66. 12. 2011 12:00
 67. 12. 2011 12:00
 68. 12. 2011 12:00
 69. 12. 2011 12:00
 70. 12. 2011 12:00
 71. 12. 2011 12:00
 72. 12. 2011 12:00
 73. 12. 2011 12:00
 74. 12. 2011 12:00
 75. 12. 2011 12:00
 76. 12. 2011 12:00
 77. 12. 2011 12:00
 78. 12. 2011 12:00
 79. 12. 2011 12:00
 80. 12. 2011 12:00
 81. 12. 2011 12:00
 82. 12. 2011 12:00
 83. 12. 2011 12:00
 84. 12. 2011 12:00
 85. 12. 2011 12:00
 86. 12. 2011 12:00
 87. 12. 2011 12:00
 88. 12. 2011 12:00
 89. 12. 2011 12:00
 90. 12. 2011 12:00
 91. 12. 2011 12:00
 92. 12. 2011 12:00
 93. 12. 2011 12:00
 94. 12. 2011 12:00
 95. 12. 2011 12:00
 96. 12. 2011 12:00
 97. 12. 2011 12:00
 98. 12. 2011 12:00
 99. 12. 2011 12:00
 100. 12. 2011 12:00
 101. 12. 2011 12:00
 102. 12. 2011 12:00
 103. 12. 2011 12:00
 104. 12. 2011 12:00
 105. 12. 2011 12:00
 106. 12. 2011 12:00
 107. 12. 2011 12:00
 108. 12. 2011 12:00
 109. 12. 2011 12:00
 110. 12. 2011 12:00
 111. 12. 2011 12:00
 112. 12. 2011 12:00
 113. 12. 2011 12:00
 114. 12. 2011 12:00
 115. 12. 2011 12:00
 116. 12. 2011 12:00
 117. 12. 2011 12:00
 118. 12. 2011 12:00
 119. 12. 2011 12:00
 120. 12. 2011 12:00
 121. 12. 2011 12:00
 122. 12. 2011 12:00
 123. 12. 2011 12:00
 124. 12. 2011 12:00
 125. 12. 2011 12:00
 126. 12. 2011 12:00
 127. 12. 2011 12:00
 128. 12. 2011 12:00
 129. 12. 2011 12:00
 130. 12. 2011 12:00
 131. 12. 2011 12:00
 132. 12. 2011 12:00
 133. 12. 2011 12:00
 134. 12. 2011 12:00
 135. 12. 2011 12:00
 136. 12. 2011 12:00
 137. 12. 2011 12:00
 138. 12. 2011 12:00
 139. 12. 2011 12:00
 140. 12. 2011 12:00
 141. 12. 2011 12:00
 142. 12. 2011 12:00
 143. 12. 2011 12:00
 144. 12. 2011 12:00
 145. 12. 2011 12:00
 146. 12. 2011 12:00
 147. 12. 2011 12:00
 148. 12. 2011 12:00
 149. 12. 2011 12:00
 150. 12. 2011 12:00
 151. 12. 2011 12:00
 152. 12. 2011 12:00
 153. 12. 2011 12:00
 154. 12. 2011 12:00
 155. 12. 2011 12:00
 156. 12. 2011 12:00
 157. 12. 2011 12:00
 158. 12. 2011 12:00
 159. 12. 2011 12:00
 160. 12. 2011 12:00
 161. 12. 2011 12:00
 162. 12. 2011 12:00
 163. 12. 2011 12:00
 164. 12. 2011 12:00
 165. 12. 2011 12:00
 166. 12. 2011 12:00
 167. 12. 2011 12:00
 168. 12. 2011 12:00
 169. 12. 2011 12:00
 170. 12. 2011 12:00
 171. 12. 2011 12:00
 172. 12. 2011 12:00
 173. 12. 2011 12:00
 174. 12. 2011 12:00
 175. 12. 2011 12:00
 176. 12. 2011 12:00
 177. 12. 2011 12:00
 178. 12. 2011 12:00
 179. 12. 2011 12:00
 180. 12. 2011 12:00
 181. 12. 2011 12:00
 182. 12. 2011 12:00
 183. 12. 2011 12:00
 184.

 <p>Stadt Hildesheim FD 01 Schulplanung und Studienentwicklung</p>	<p>Lehrplangruppe</p>		<p>Zeichen</p>
	<p>Stunde</p>	<p>Umweltbewusst Leben in Hildesheim</p>	<p>Zeichen</p>
<p>Neuauslobung B-Plan DRHG 275.1 "Guttedorf / Wietzen-Quars-Straße"</p>		<p>Maßstab 1:1000</p>	

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan DR/HO 275.1 „Güldenfeld/Herbert-Quandt-Straße“
Hildesheimer Liste (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept)

Abb. 24: „Hildesheimer Liste“

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) ▪ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung ▪ Schuhe ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulkranzen) ▪ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe ▪ (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelsportausstattung, Waffen) ▪ Bücher ▪ Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte) ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Musikinstrumente ▪ Hausrat ▪ Glas/ Porzellan/ Keramik ▪ Geschenkartikel ▪ Foto, Film ▪ Optik ▪ Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger) ▪ Elektroartikel (Elektrokleingeräte) ▪ Beleuchtung ▪ Computer, Telekommunikation ▪ Uhren und Schmuck ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) ▪ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) ▪ Sanitätswaren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Antiquitäten ▪ Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.) ▪ Tapeten ▪ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat) ▪ Farben, Lacke ▪ Baustoffe, Baumarkartikel, Installationsmaterial ▪ Campingartikel ▪ Sanitärwaren ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Kfz-Zubehör ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung ▪ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiermähnung, Heimtierbedarf) ▪ Fahrräder (inkl. Zubehör) ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße) ▪ Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
<p>davon sind differenziert zu betrachten:</p> <p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel ▪ Schnittblumen ▪ Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment) 	

Quelle: CIMA GmbH 2008