



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 303 "Am Sachsenring"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Nordstadt. Es wird umschlossen durch den Sachsenring im Norden, die Ludolfingerstraße im Westen und die Bahngleise im Süden. Im Osten wird das Plangebiet vom Zubringer der Bundesstraße 6 Richtung Kennedydamm begrenzt.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das nördliche Plangebiet ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan HN/HO 35 „Kennedydamm“ als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Böschungslage liegt nunmehr in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Im süd-westlichen Geltungsbereich befindet sich das Gebäude des Gesundheitsamts und des Straßenverkehrsamts.

Die angrenzende Freifläche ist derzeit ungenutzt. Sie wird als Grünfläche von der unmittelbaren Wohnbevölkerung zur Naherholung, d. h. in der Regel zu Spaziergängen genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Heinrichstraße befinden sich im Eigentum des Landkreises Hildesheim. Die Flächen nord-östlich des Gesundheitsamtes werden jedoch zur Realisierung dieser Planung in Privateigentum übergehen. Die Flächen südlich der Heinrichstraße befinden sich im Privatbesitz.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Dieser wird parallel durch die 73. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden im Zuge dieser Änderung teilweise als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen südlich der Heinrichstraße sind als „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Diese Flächen werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung angepasst.

Die Sicherung der Nahversorgung wird als Entwicklungsziel im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 aufgeführt. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und Fachmarktes mit nicht zentrenrelevanten Produkten wird diesem Ziel nachgekommen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im Plangebiet befindet sich derzeit das Gebäude des Gesundheitsamts und des Straßenverkehrsamts des Landkreises Hildesheim. Die angrenzenden Freiflächen waren ursprünglich für bauliche Erweiterungen der Kreisverwaltung gedacht. Nach dem Neubau des Kreishauses an der Bischof-Janssen-Straße benötigt der Landkreis Hildesheim die unbebaute Grundstücksfläche nicht mehr und wird diese veräußern.

Um einen Verbrauchermarkt und einen Fachmarkt zu ermöglichen, die zur Versorgung des gesamten umliegenden Wohngebiets beitragen, wird im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Aufgrund der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße mit Buslinie hat die Baufläche als Einzelhandelsstandort eine große Bedeutung für die Infrastruktur des umliegenden Wohngebiets.

Ein Lebensmittelmarkt, der derzeit an der Martin-Luther-Straße besteht und für das notwendige Sortiment zu klein ist, soll auf die freie Fläche am Sachsenring umgesiedelt werden. Ferner ist ein Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Produkten (z. B. Getränkemarkt) geplant.

Die Verbesserung der Infrastruktur und die Sicherung der Versorgung der unmittelbaren Wohnbevölkerung soll erreicht werden. Konkret werden durch den Bebauungsplan HN 303 „Am Sachsenring“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um mit der Verlagerung des Lebensmittelmarkts eine städtebaulich gewünschte Entflechtung im Stadtteilgebiet zu erreichen. Gleichzeitig wird die Anforderung an eine optimale Verkehrsanbindung geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund reicht der derzeitige Standort für den Lebensmittelmarkt nicht aus. Mit der Umsiedlung kann der Betrieb zur Nahversorgung in der südlichen Nordstadt langfristig gesichert werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend werden Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit der Einschränkung durch die textliche Festsetzung Ziffer 2. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Auch Spielhallen werden ausgeschlossen, weil hier nicht durch eine Ausnahme eine Nutzung ermöglicht werden soll, die im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet generell nicht zulässig ist.

Nach den räumlichen Zielvorstellungen des „Märktekonzepts der Stadt Hildesheim“ sind außerhalb der Innenstadt zentrenrelevante Sortimente unzulässig. Davon ausgenommen sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Eine für diesen Bebauungsplan gültige Liste ist als Anlage beigefügt.

Die Liste enthält darüber hinaus auch die nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Diese beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums nicht und sind daher allgemein zulässig.

Das Ansiedeln eines Verbrauchermarkts und eines Fachmarkts mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht den Aussagen des „Märktekonzepts der Stadt Hildesheim“ im Sinne einer Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs.

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Kombination von Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO, um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angemessenen Rahmen zu halten.

Die Festsetzung der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen erfolgt, um auszuschließen, dass im Plangebiet Betriebe angesiedelt werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend beeinflussen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 103 m über NN festgesetzt. Dieses Maß entspricht einer Höhe von etwa 15 m über der Geländeoberfläche. Damit wird einerseits eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Mischgebiet gewährleistet und andererseits sichergestellt, dass die angrenzende Wohnbebauung mit Firsthöhen von etwa 15 m nicht unangemessen hoch mit baulichen Anlagen überragt wird. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

Alle Gebäude im Plangebiet weisen maximal zwei bis vier Vollgeschosse auf. Es werden daher zwei bzw. drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um innerhalb des Mischgebietes die möglichen Gegensätze zwischen vorhandener Bebauung und Neubebauung zu begrenzen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der südlichen Böschungskante am Sachsenring verläuft eine fußläufige Wegeverbindung Richtung Südosten in Richtung Heinrichstraße.

Einstellplatzanlagen sollen durch Anpflanzung von Bäumen ein aufgelockertes Bild erhalten. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude des Gesundheitsamts bzw. Straßenverkehrsamts entspricht der abweichenden Bauweise, die der offenen entspricht, ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Durch die Baufeldtiefe wird der städtebaulichen Zielsetzung einer angemessenen, aufgelockerten Bebauung entsprochen. Sie ist der Maßstäblichkeit der geplanten Nutzung angepasst.

Südlich der Heinrichstraße ist das Straßenbild von einer Blockrandbebauung geprägt. Die Bebauung auf dem Grundstück zwischen Sachsenring, Ludolfingerstraße und Heinrichstraße zeigt künftig ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung auf.

Die Flächen östlich des Plangebiets und straßenbegleitende Flächen (südlichen und westlichen Bereich des Grundstücks des Gesundheitsamtes / Straßenverkehrsamts) sind flächendeckend als private Grün- und Freiflächen zu entwickeln. Zudem verhindert dies das Entstehen von durchgehend versiegelten Flächen an den Grundstücksgrenzen, die direkt an den Straßenraum angrenzen und für den Betrachter zusammen mit den Verkehrsflächen wie eine große versiegelte Fläche wirken könnten.

Der Wertstoffsammelplatz südlich des Sachsenrings / östlich der Lufolfingerstraße soll einem ansprechenden Stadtteilplatz weichen. Der neue Stellplatz mit Containern zur Erfassung von Wertstoffen (Glascontainer und Altkleidercontainer) ist nördlich der Anlieferzone des Fachmarktes / Getränkemarktes vorgesehen. Ein weiterer Wertstoffsammelplatz befindet sich bereits heute in der Heinrichstraße.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet „Am Sachsenring“ wird über den Sachsenring, die Ludolfingerstraße und die Heinrichstraße erschlossen.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf der angrenzenden Freifläche östlich des Gebäudes des Gesundheitsamts und des Straßenverkehrsamts ist eine neue verkehrliche Anbindung an den Sachsenring erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde auch der Straßenabschnitt zwischen Ottostraße und Ludolfingerstraße untersucht und ein Gesamtkonzept erarbeitet.

Im Knotenbereich Sachsenring / Ludolfingerstraße ist ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen, weil diese Lösung einerseits unter den gegebenen Verkehrsbedingungen eine optimale Abwicklung der Verkehre gewährleistet und andererseits die Verkehrslärsituation gegenüber einer mit Lichtzeichen geregelten Kreuzung nicht verschlechtert. Gleichzeitig bietet diese Lösung optimale Bedingungen zur Führung der Fuß- und Radfahrerverkehre in allen Quadranten und trägt somit dem Aspekt der Schulwegsicherung Rechnung. Hierbei ist besonders erwähnenswert, dass es sich bei den Schülern, die die anliegende Anne-Frank-Schule besuchen, um besonders schutzbedürftige Kinder handelt.

Durch eine Kreislösung wird ein quartiersbezogenes Geschwindigkeitsverhalten erreicht. Die Folge ist Geschwindigkeitsreduzierung und sichere Schulwege durch Zebrastreifen. Ferner wird der neue Lebensmittelmarkt verkehrssicher erschlossen. Die Straßenraumproportionen werden optimiert.

Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken des Gesundheitsamts / Straßenverkehrsamts und des Lebensmittelmarkts sind als Einfahrtsbereiche deutlich gekennzeichnet. Mit Ausnahme dieser Zufahrten werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um zusätzlichen Fahrverkehr zu vermeiden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI). Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Das auf dem Grundstück östlich des Gesundheitsamts / Straßenverkehrsamts anfallende Schmutzwasser ist zur Ludolfingerstraße hin abzuleiten. Das nach der Bebauung des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser kann weder in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ludolfingerstraße noch in die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Heinrichstraße und Sachsenring abgeleitet werden, da diese hydraulisch ausgelastet sind. Lediglich die Menge des von dem bislang unbebauten Grundstück abfließenden Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal „Heinrichstraße“ abgeleitet werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf dem

Grundstück zurückzuhalten (z. B. Rückstaukanal mit Drosselabfluss oder Regenrückhaltebecken).

3.4 Grünflächen und Pflanzgebote

Das Plangebiet hat auf Grund der weitläufigen Vegetationsflächen im Landschaftsbild die Wirkung eines Stadtrandbereiches. Es wird durch die in ihrer zum Teil dominanten Dammlage massiv wirkenden Verkehrswege stark eingeschränkt. Auch der große Gebäudekomplex von Straßenverkehrsamt / Gesundheitsamt ist sehr städtisch geprägt.

Die vorhandene Großbaumstruktur am Gesundheitsamt / Straßenverkehrsamt prägt den Charakter des Gesamtgebietes positiv. Sie ist soweit wie möglich zu erhalten und entsprechend festzusetzen; u. a. mit dem Ziel, dass die Bäume bei Abgängigkeit zu ersetzen sind. Dieses soll durch standortheimische Arten erfolgen. Zu den festgesetzten Einzelbäumen gehören jedoch nicht die bereits schlagreifen Pyramidenpappeln.

Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind in ihrer Art zu erhalten, weiter zu entwickeln und bei Abgängigkeit durch möglichst heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste zu ersetzen. Eine Pflanzliste findet sich im grünordnerischen Fachbeitrag der als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

Auch die flächigen Gehölzbestände der Straßenböschungen und parallel der Bahnlinie sollen zur Verminderung möglicher Eingriffe und somit zur Stabilisierung im Sinne der Artenvielfalt und Lebensgemeinschaften wie auch des Landschaftsbildes erhalten werden. Daher sind innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ auf den Böschungen flächendeckend Strauch- / Baumbestände heimischer Art zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die derzeit unbebaute Fläche wird mit der Umsiedlung eines Nahversorgers, eines Fachmarktes und notwendiger Einstellplatzanlagen versiegelt. Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wird eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen. So wird eine Grünfläche an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt.

Diese im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Art zu erhalten und extensiv als Gras- und Krautflächen zu unterhalten.

Dafür ist jeweils etwa eine Hälfte (von Jahr zu Jahr Ost- und Westhälfte alternierend) einmal jährlich im Herbst (nach dem Aussamen) zu mähen. Das dabei anfallende Schnittgut ist nach einer Ablagerungszeit von ein bis zwei Wochen abzutransportieren. Neuanpflanzungen von Gehölzen sind in den Flächen untersagt.

Bei maximaler Ausnutzung der Grundstücke (entsprechend den Festsetzungen) verbleiben mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt. Diese 20 % sind als Ausgleich der artenschutzrechtlichen Eingriffe in die Lebensräume angepasster und geschützter Tierarten, wie auch der Eingriffe in das Landschaftsbild dauerhaft einer Vegetation zur Verfügung zu stellen.

Mindestens ein Viertel hiervon ist zur langfristigen Sicherung geeigneter Brutbiotope für Buschbrüter anzulegen. Dafür eignet sich u. a. eine drei Meter breite Hecke direkt im Trennbereich zwischen den überbaubaren Flächen (Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf) und der privaten Grünfläche.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind 5 % dauerhaft flächendeckend als lineare Strauchhecken aus primär domänenreichen Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation (gem. Pflanzliste) herzustellen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Um auch über die Verkehrsflächen hinaus eine Durchgrünung des Mischgebietes zu gewährleisten ist innerhalb der Baugebiete je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen, in seiner Art zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Im Stammbereich müssen jeweils mindestens 9 m² gegen Überfahren geschützt sein. Diese sind von Versiegelung, Verdichtung und Leitungsquerungen freizuhalten.

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

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im Zusammenhang mit besonderem Biotop- und Artenschutz folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Art zu erhalten und als extensive Gras- und Krautflächen zu pflegen. Dafür ist jeweils etwa eine Hälfte (von Jahr zu Jahr Ost- und Westhälfte alternierend) einmal jährlich im Herbst (nach dem Aussamen) zu mähen. Das dabei anfallende Schnittgut ist nach einer Ablagerungszeit von ein bis zwei Wochen abzutransportieren. Neuanpflanzungen von Gehölzen sind in den Flächen untersagt.

Eine Konkretisierung ist dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.6 Werbeanlagen

Das Mischgebiet liegt an einem Verkehrsweg von übergeordneter Bedeutung entlang der Bundesstraße 6 und am östlichen Rand des Sanierungsgebiets „Südliche Nordstadt“. In nahezu 20jähriger Sanierung ist dieser Teil der Nordstadt durch Stadterneuerungsmaßnahmen aufgewertet worden. Städtebauliche Missstände sind beseitigt, störende Betriebe verlagert, Fassaden saniert und das Straßenbild verbessert worden. An der Fassade des Gebäudes Sachsenring 44 befindet sich ein Fassadenbild welches unter Denkmalschutz steht. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Zielsetzungen und der unter Denkmalschutz stehenden Fassade Sachsenring 44 durch Werbeanlagen im Mischgebiet ist zu begrenzen. Daher werden Werbeanlagen für Fremdwerbung zum Schutz der genannten städtebaulichen Ziele im Mischgebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen der ansässigen Betriebe sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs durch Werbeanlagen ist im Sinne der Verkehrssicherheit auszuschließen. Werbeanlagen dürfen daher nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung und das Ortsbild sind freistehende Werbeanlagen nicht im Böschungsbereich des Sachsenrings zulässig und sie dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbeanlagen darf maximal 8 m² groß sein. Zudem sind Werbeanlagen innerhalb der Pflanzgebots- sowie Grünflächen unzulässig.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Grünordnung und Naturhaushalt

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

Es wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der den Bestand kartiert und Vorschläge zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft macht.

Die aufgrund der Bestandserhebung und Bilanzierung im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelten notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen innerhalb des Plangebiets realisiert werden.

Eine Konkretisierung findet sich im grünordnerischen Fachbeitrag.

4.2 Schallimmissionen

Das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR hat die vorhandene Lärmbelastung und die durch die Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes und Fachmarktes zusätzlich auftretende Schallimmission in dem Gebiet dargestellt und dessen Auswirkung auf umgebende Nutzungen ermittelt.

Die vorhandene Bebauung befindet sich in einer historisch gewachsenen Struktur. Die vom Verkehrsgutachter für den „Prognosenullfall 2020“ genannten Verkehrszahlen führen an der am stärksten betroffenen Wohnbebauung im Knotenpunkt Sachsenring / Ludolfinger Straße zu einer Immissionsbelastung von rund 71 dB(A) am Tage und rund 61 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden bereits im „Nullfall“ die sogenannten „Sanierungsgrenzwerte“ (tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) erreicht bzw. geringfügig überschritten.

Bei der Umgestaltung des Sachsenrings rückt die Straßenfahrbahn und damit die Immissionsquelle weiter von der Wohnbebauung ab. Es liegt kein erheblicher baulicher Eingriff und somit keine wesentliche Änderung vor. Ebenso ist beabsichtigt in der Ludolfingerstraße vom Sachsenring bis zur Heinrichstraße die zulässige Höchstgeschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf 30 km/h herabzusetzen. Diese Maßnahme würde insgesamt zu einer Minderung der von der Ludolfingerstraße ausgehenden Straßenverkehrslärmemissionen um etwa 2 dB(A) im Bereich des nördlichen und bis zu 2,5 dB(A) im Bereich des südlichen Teilstreckenabschnitts führen.

Selbst für den Fall, dass der gesamte künftige Ziel- und Quellverkehr ausschließlich über die Ludolfingerstraße fahren würde, könnte mit der angesprochenen Geschwindigkeitsreduzierung eine Zunahme der von dieser Straße ausgehende Lärmimmissionen vermieden werden.

4.3 Altlasten

In der Kartierung der Stadt Hildesheim sind keine Altlastenverdachtsflächen in diesem Bereich gekennzeichnet.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist gemäß § 2 a BauGB in der Begründung im Kapitel „Umweltbericht“ darzulegen.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und dieser als Anlage 1 beigelegt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Entwicklung des Mischgebiets einhergehenden Kosten fallen für die Stadt Hildesheim neutral aus.

7. Verfahren

Im Verlauf der Beteiligungsverfahren gem. § 3 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise haben Eingang in den Bebauungsplan und seine Begründung bzw. den Umweltbericht gefunden.

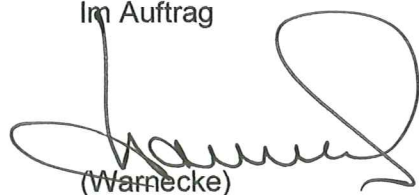
Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	24.04.2006
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	02.05.2006 - 29.05.2006
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	17.08.2007 - 21.09.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	14.03.2008 - 14.04.2008
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	13.03.2008 - 17.04.2008

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

Hildesheim, den 04.02.2008

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 den Bebauungsplan HN 303 „Am Sachsenring“ mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Hildesheim, den 04.05.2009



(Machens)
Oberbürgermeister

(L.S.)



Umweltbericht
zum B-Plan HN 303
„Am Sachsenring“
in der Stadt Hildesheim

Auftraggeber:

Hanseatic Bauträger GmbH

Alfelder Str. 109

FON: 05121 / 74993-0

31139 Hildesheim

FAX: 05121 / 74993-33

B-Plan-Aufstellung:

Stadt Hildesheim

Der Oberbürgermeister

Markt 3

FON: 05121 / 301-0

FB 61.3 Stadtplanung und Stadtentwicklung

31134 Hildesheim

E-MAIL: Stadtplanung@Stadt-Hildesheim.de

FAX: 05121 / 301-632

Bearbeitung:

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

I-NET: WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE

E-MAIL: UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE

UWE MICHEL

LANDSCHAFTSARCHITEKT

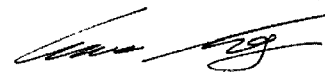
31139 HILDESHEIM

FON: 0 51 21 / 2 25 26

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 05.12.2007

aktualisiert: 28.01.2008



Inhaltsübersicht

		Seite
1	Einleitung	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Beschreibung des Vorhabens	3
1.3	Ziele des Umweltschutzes	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme	5
2.1.1	Boden	5
2.1.2	Gewässer	5
2.1.3	Arten und Lebensgemeinschaften	5
2.1.3.1	Vegetation	6
2.1.3.2	Tierarten	6
2.1.4	Landschaftsbild	6
2.1.5	Kultur- und Sachgüter	6
2.1.6	Menschen	6
2.1.7	Klima	6
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	7
2.2.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	7
2.2.1.1	Schutzgut Mensch	7
2.2.1.2	Schutzgut Tiere	8
2.2.1.3	Schutzgut Pflanzen	8
2.2.1.4	Schutzgut Boden	8
2.2.1.5	Schutzgut Wasser	9
2.2.1.6	Schutzgut Klima/Luft	9
2.2.1.7	Schutzgut Landschaft	9
2.2.1.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Schutzgüter	9
2.2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	10
2.2.2	Erhaltungsziele	10
2.3	Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	10
2.3.2	Verringerungsmaßnahmen	10
2.3.3	Ausgleichsmaßnahmen	11
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
2.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	11
2.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	11
3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1 Einleitung

Die Stadt Hildesheim stellt für das Gebiet im Bereich des Straßenverkehrsamt und des Gesundheitsamtes und seiner Umgebung den Bebauungsplan HN 303 „Am Sachsenring“ auf. Ziel dieses Bauleitplans ist es, die aktuellen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und für die bisher nicht bebauten Flächen die planungsrechtliche Grundlage zur bedarfsgerechten Entwicklung eines Mischgebiets zu schaffen.

1.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Er muss für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur Auslegung des B-Plans (§ 3 Abs. 2) vorliegen wird hiermit als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan den Unterlagen beigelegt. Er ersetzt dabei nicht die ordnungsgemäße Ermittlung der Abwägungsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, sondern ist ein gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben dem von der Stadt Hildesheim aufgestelltem Bebauungsplan HN 303 „Am Sachsenring“ wurden folgende Fachgutachten von externen Auftragnehmern erarbeitet:

- Verkehrstechnische Untersuchung – DIPL.-ING. ULFERT HINZ, Langenhagen, Juni 2006, Auftraggeberin: Hanseatic Bauträger GmbH
- Schalltechnische Berechnungen – BONK – MAIR – HOPPMANN GBR, Garbsen, 07.11.2006, Auftraggeberin: Hanseatic Bauträger GmbH
- Baugrund- und umweltgeologische Untersuchungen für den Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes am Sachsenring in Hildesheim - DR. PELZER UND PARTNER - Partnerschaft Diesing, Kumm, Dres. Pelzer, Strackenbrock-Gehrke, Türk, Hildesheim, 31.07.2006, Auftraggeberin: Hanseatic Bauträger GmbH
- Grünordnerischer Fachbeitrag - UWE MICHEL, LANDSCHAFTSARCHITEKT, Hildesheim, 04.12.2007, aktualisiert am 18.01.2008, Auftraggeberin: Hanseatic Bauträger GmbH

Weitere Fachgutachten wie z. B. zu Abfällen und Ver- und Entsorgung, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, wie auch Planungen zu Alternativen und anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Fall nicht mehr erforderlich.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Das B-Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim und eine Gesamtgröße von ca. 3,92 ha. Die genaue Struktur, die Vegetation etc. ist der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung) zum grünordnerischen Fachbeitrag genau zu entnehmen.

Auf Grund der vorh. Bebauung, Gesamtstruktur und der Umgebung handelt es sich bei dem B-Plangebiet bereits um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im Norden und Osten liegen aktuell noch nicht bebaute Flächen. Dabei handelt es sich um etwa ein Drittel des gesamten B-Plangebietes.

Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet folgende Haupt-Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet – MI mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 und einer unterschiedlichen GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 bzw. 0,8, einheitlicher Höhenbegrenzung auf 103 m ü. NN wie auch Einschränkungen, so dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, ausgeschlossen werden.

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Verwaltung‘ mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6, einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 und einer Höhenbegrenzung auf 103 m ü. NN.
- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Erhalt von 25 Bäumen und Pflanzung von 24 Bäumen

Weiterhin werden über textliche Festsetzungen weitere Vegetationsmaßnahmen wie z. B. Einzelbaumpflanzungen, flächige Gehölzflächen und Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Im B-Plangebiet befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude (Heinrichstraße 25).

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind keine weiteren, über den o. g. Umfang hinausgehenden Gutachten gefordert, noch vertiefende Hinweise hinsichtlich weiterer zu berücksichtigender Belange bzw. Sachverhalte eingegangen.

Das auf dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird über vorh. und neu geplante Regenwasserkanäle abgeleitet.

Zur Aufstellung des hier betrachteten B-Plans HN 303 findet für das betroffene Gebiet zeitgleich die 73. F-Planänderung statt.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Neben den speziellen Erkenntnissen der bereits im Kapitel 1.1 erwähnten vier Fachgutachten für das Gebiet wurden zur weiteren Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des B-Plans auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landschaftplan der Stadt (LP)
- Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim (F-Plan)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP)
- Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim

Bei dem Planungsgebiet, der bereits vorhandenen Bebauung, der vorgesehenen Zielrichtung der Festsetzungen, wie auch der Größe handelt sich nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Festsetzungen im B-Plan erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass sich jede Baumaßnahme auf die Umwelt auswirkt. Dieses kann negativ, aber auch positiv sein.

2.1 Bestandsaufnahme

Zur Ableitung von

- Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, nachfolgend als Zusammenfassung dargestellt.

2.1.1 Boden

Aktuelle sind etwa 55 % der Gesamtfläche des B-Plangebietes bebaut bzw. mit Verkehrsflächen vollversiegelt. Bei dem Rest handelt es sich um unterschiedlich strukturierte Vegetationsflächen.

Der natürliche Untergrund besteht aus einer unterschiedlich (ca. 1 bis 2 m) mächtigen, schluffig-feinsandigen Deckschicht aus Lösslehm/Schwemmlöss. Er ist von Feinsanden und Feinkies fluvialer und glazifluvialer Herkunft unterlagert. Näheres ist den beim Auftraggeber (Hanseatic Bauträger GmbH, Adr. siehe Deckblatt) einzusehenden Baugrund- und umweltgeologischen Untersuchungen zu entnehmen.

Der natürliche Boden wird aus Parabraunerden gebildet. Die Natürlichkeit der ursprünglichen Geländemorphologie ist weitgehend nicht mehr vorhanden. Auch in den nicht bebauten Bereichen gibt es Geländeänderungen; u. a. für eine die Fläche durchziehende Entwässerungstrasse. Ferner wurde die Flächen für Zwischenablagerungen und eine zwischenzeitliche Containerbebauung genutzt.

In Auffüllbereichen wurden vereinzelt organoleptische Veränderungen festgestellt. Ein Hinweis auf relevante Gefährdung liegt nicht vor.

Die nicht versiegelten, weitläufigen Freiflächen stehen dem Bodenhaushalt und dem Vorkommen von Bodenlebewesen weitgehend zur Verfügung. Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

2.1.2 Gewässer

Fließgewässer und natürliche Stillgewässer gibt es im B-Planbereich keine.

Das Grundwasser steht in einer nicht bekannten Tiefe an. Bei den bis zu 4,5 m unter das Gelände reichenden Baugrund- und umweltgeologischen Untersuchungen wurde es nicht angetroffen.

Die etwa 45 % nicht versiegelten, weitläufigen Freiflächen stehen der Grundwasserneubildung weitgehend zur Verfügung.

2.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Etwa 45 % der Gesamtfläche des B-Plangebietes sind unterschiedlich strukturierte Vegetationsflächen. Davon bilden etwa 80 % eine zusammenhängende Fläche nördlich und östlich vom vorhandenen Gesundheitsamt/Straßenverkehrsamt. Diese Flächen stehen primär den Arten und Lebensgemeinschaften zur Verfügung. Details dazu sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

2.1.3.1 Vegetation

Innerhalb des B-Plangebietes gibt es insgesamt etwa 38 Einzelbäume. Davon fallen aktuell keine unter den Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ (in der Fassung vom 16.12.2002).

Im Bearbeitungsgebiet sind ist ein flächiger Standort mit der auf der Vorwarnliste der „Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen“ aufgeführten Art „Echtes Eisenkraut“ festgestellt. Im Kern des Bearbeitungsgebiets, in dem mit der weiteren baulichen Entwicklung zu rechnen ist, dominieren gras- und krautreiche Biotoptypen (GMZ b, wie auch UHT und UHM). Hinsichtlich der Vegetationsausstattung ist das Gebiet von zumeist geringer bis allgemeiner Bedeutung.

2.1.3.2 Tierarten

Fast alle im B-Plangebiet vorkommenden Vegetations-Biotoptypen (außer artenarmer Scherrasen und Rabatten) stellen Lebensräume dar, die einer Vielzahl von Kleintierarten (primär Brutvögel und Insekten) Nahrung, Unterschlupf und Vermehrungsgelegenheiten bieten können.

Einige der im B-Plangebiet vorkommenden Tierarten sind in der Anlage 1 vom „Gesetz zur Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten“ (Bundesartenschutzverordnung) als besonders geschützte Arten aufgeführt. Sie unterliegen dem Störungsverbot. Demnach darf ihnen nicht nachgestellt und ihr Lebensraum nicht zerstört werden. Im vorliegenden Fall trifft dieses speziell auf die Brutvögel zu. In seiner Gesamtheit stellt sich das B-Plangebiet für Tierarten von zumeist geringer Bedeutung dar.

2.1.4 Landschaftsbild

In der Umgebung einer sehr unterschiedlichen Bebauung (Schulen, Gewerbe, Mehrfamilienhäuser, Verwaltung) die bereits auch im B-Plangebiet herrscht, stellt sich das Gebiet mit der Vielzahl von Verkehrswegen sehr städtisch dar. Darin bilden die weitläufigen Grünland- und halbruderalen Bestände wie auch die Einzelbäume und Gehölzbestände im direkten B-Plangebiet optische Ausnahmen und bereichern das Landschaftsbild.

2.1.5 Kultur- und Sachgüter

Außer dem unter Denkmalschutz stehendem Wohnhaus Heinrichstraße 25 sind keine historischen Kultur- bzw. Sachgüter im Planungsgebiet bekannt.

2.1.6 Menschen

Hinsichtlich des Wohlbefindens der Menschen stellt sich das B-Plangebiet als vorbelasteter Bereich dar. Von den Verkehrswegen geht Lärmimmission aus. Auf diese Thematik wird näher in den schalltechnischen Berechnungen eingegangen, auf die hiermit verwiesen wird.

Die Vegetationsbestände wirken sich kleinklimatisch wie auch optisch positiv auf das Wohlbefinden des Menschen der Umgebung aus. Die freien Gras- und Krautbestände sind von ‚Trampelpfaden‘; u. a. zum ‚Hunde ausführen‘ durchzogen.

2.1.7 Klima

Das Kleinklima ist aktuell durch die relativ hohe Vegetationssubstanz, die dadurch höhere Luftfeuchtigkeit und geringere Aufheizung im städtisch geprägten Umfeld speziell im östlichen Teil positiv beeinflusst.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der durch die Planung möglichen Vorhaben nachfolgend beschrieben und bewertet. Dieses erfolgt nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen mit Angaben zu den jeweils betroffenen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter.

Bei einer GRZ von 0,6 ist unter der Berücksichtigung der möglichen Überschreitungen nach BauGB und den grünordnerischen Festsetzungen und mit den möglichen Überschreitungen mit einem Gesamtversiegelungsgrad von etwa 72 % des Gebietes gegenüber aktuell etwa 55 % zu rechnen.

Schon derzeit handelt es sich bei dem B-Plangebiet planungsrechtlich um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Demnach sind umfangreiche bauliche Veränderungen prinzipiell auch ohne B-Plan über Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des Artenschutzrechts möglich. Die Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetzgebung greift somit hier nicht. Um jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen der Abwägung allumfassend nachvollziehen zu können wird auf beide Belange eingegangen.

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselbeziehungen untereinander zusammenfassend beschrieben.

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Von dem Betrieb der zum Plangebiet gehörenden Straße Sachsenring und der im Osten liegenden Auf-/Abfahrt der Umgehungsstraße gehen u. a. Lärm-Belastungen auf die Umgebung aus. Dazu gehört auch das direkte B-Plangebiet als ein vorbelasteter Bereich.

Die anlagebedingt zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen bedingen sich primär durch den Verlust an Vegetationsstruktur, der zu erwartenden stärkeren/dichteren Bausubstanz, den damit einhergehenden Veränderungen des Mikroklimas und der daraus als optische Störwirkung zu empfindenden Veränderung des Landschaftsbildes.

Baubedingt kann durch die mit den Bauaktivitäten verbundenen Erschütterungen, Staubeentwicklungen und (Bau-)Lärm eine Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen stattfinden; d. h. speziell der südöstlich angrenzenden Anlieger.

Betriebsbedingt ist durch die Ansiedlung bzw. den Betrieb sowohl eines Lebensmittelmarktes, wie auch Getränkemarktes mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 940 Kfz-Zufahrten, wie auch die gleiche Anzahl an Abfahrten im Gebiet zu rechnen. Darauf ist in der Verkehrstechnischen Untersuchung wie auch Schalltechnischen Berechnungen näher eingegangen. Durch eine auf die erhöhten Verkehrsströme angepasste Anbindung und den Umbau der Kreuzung Sachsenring/Ludolfingerstraße soll der verstärkten Emission im B-Plangebiet entgegengewirkt werden.

Durch die Erhöhung der Verkehrsströme kann gegenüber der vorherigen Nutzung eine Veränderung der Luftverunreinigung stattfinden. Im B-Plangebiet wird sich durch Park- und Zulieferverkehr etc. die Menge der Abgase erhöhen.

Teile des geplanten B-Plangebietes dienen bisher einer sehr eingeschränkten Erholungsnutzung (Hunde ausführen). Diese Nutzung wird eingeschränkt.

Die im B-Plan festgesetzten Begrünungen helfen im Betrieb des Mischgebietes und den Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Straßenverkehrsamt und Gesundheitsamt) langfristig die Auswirkungen auf den Menschen u. a. mit zu mindern.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. ‚Natura 2000-Gebiete‘ beeinträchtigt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf Tiere bedingen sich primär durch den Verlust an vorh. Vegetationsstruktur. Dadurch werden Lebensräume für angepasste Tierarten verändert, die z. T. unter die Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG fallen, bzw. gehen sie teilweise auch dauerhaft verloren.

Insbesondere zur Vogelbrutzeit können baubedingt Konflikte entstehen. Zu deren Vermeidung sind Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit auszuführen. Ansonsten besteht baubedingt keine absehbare Gefahr von negativen Auswirkungen auf Tiere.

Die im B-Plan festgesetzten Begrünungen und die Art ihrer Unterhaltung helfen im Betrieb der Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Straßenverkehrsamt und Gesundheitsamt) und des Mischgebiets langfristig die Auswirkungen auf die Tiere mit zu mindern. Es werden als Ausgleich neue Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsräume entstehen; u. a. für die beeinträchtigten buschbrütenden Vogelarten.

2.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Anlagebedingt gehen durch die vermehrte Flächeninanspruchnahme unterschiedliche Vegetationsbestände dauerhaft verloren.

Baubedingt besteht die Gefahr der Beeinträchtigung verbleibender Vegetationsbestände. Zum Erhalt der halbruderalen Gras- und Staudenflur im Osten ist diese während der Bauzeit abzusperren.

In den im B-Plangebiet festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ (mit Pflegebindungen) finden Pflanzen unterschiedlicher Art mittel- bis langfristig weiterhin angepassten Lebensraum. Ferner werden zur Artenanreicherung zwischen der Bebauung sowohl Einzelbaumstandorte wie auch flächige Gehölzbestände festgesetzt.

2.2.1.4 Schutzgut Boden

Anlagebedingt findet über das Maß der bebauten Flächen hinaus eine Veränderung der bereits zum großen Teil vorbelasteten Bodenstruktur durch zusätzliche Versiegelung wie auch Verdichtung von belebtem Boden statt.

Baubedingt kann es zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen kommen. Das Material ist zur Vermeidung erhöhter Auswaschung von Schadstoffen zu separieren. Ferner können ggf. auch nicht langfristig versiegelte Flächen zwischenzeitlich benutzt und deren Bodenstruktur erneut beeinträchtigt werden.

Betriebsbedingt besteht keine absehbare Gefahr, von negativen Auswirkungen auf den Boden.

2.2.1.5 Schutzgut Wasser

Anlagebedingt wird durch Versiegelung und Bodenverdichtung eine geringere Fläche zur Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen. Es findet eine Erhöhung des Oberflächenwasserabfluss wie auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung statt.

Baubedingt kann es zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch der erhöhten Auswaschung von Schadstoffen kommen.

Wie bisher aus den bereits bebauten Bereichen und den dazu gehörenden Straßen- und Stellplatzflächen wird auch das Oberflächenwasser des gepl. Mischgebietes und den dazu gehörenden Stellplatzflächen teilweise über eine Regenwasser-Sammelkanalisation abgeleitet. Es findet durch die vermehrte Versiegelung im Betrieb ein erhöhter Anfall von Niederschlagswasser statt. Die unter der Lösslehmauflage anstehenden Feinsande und Feinkiese eignen sich grundsätzlich Niederschlagswasser über eine Versickerung aufzunehmen. Dieses ist geplant und wird im entsprechenden Bauantragsverfahren nachgewiesen. Alternativ ist zur Drosselung von Hochwasserspitzen die Integration eines in den Regenwasserkanal für Starkregenereignisse zu dimensionierenden Retentionskanals möglich.

Betriebsbedingt besteht das Risiko, dass durch von versiegelten Parkplatz- und Verkehrsflächen abfließendes Regenwasser bei einer Schadstoffbelastung Einträge in die Vorflut gelangen.

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet wird wie bisher auch schon von der Bebauung über eine Schmutzwasser-Sammelkanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

Durch den größer möglichen Umfang an Versiegelungen als er derzeit bereits umgesetzt wurde, wird die Grundwasserneubildung geringer.

2.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch die zu erwartende Erhöhung der Baumasse bzw. Versiegelung und den Verlust an Vegetationsstruktur wird sich im B-Plangebiet und seiner direkten Umgebung anlagebedingt eine im Betrieb des Mischgebietes auswirkende Veränderung des Mikroklimas einstellen. In Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung wird im Umfeld versiegelter Flächen die Boden- und Lufttemperatur ansteigen, sich dadurch der Warmluftabfluss gering erhöhen und die Luftfeuchtigkeit verringern. Die geplanten, die Stellplätze überkronenden Bäume sollen dieses langfristig etwas vermindern.

Während der Bauzeit kann zeitweise eine erhöhte Staubemission auftreten.

Betriebsbedingt wird sich im B-Plangebiet die Menge der Abgase durch Park- und Zulieferverkehr erhöhen.

2.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die schon vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung, wie auch das Straßenverkehrsamt/Gesundheitsamt und die Verkehrsflächen belastet aktuell schon das Landschaftsbild. Durch den zu erwartenden Verlust an Vegetationsstruktur und die Erhöhung der bereits z. T. schon vorhandenen Baumasse wird das Landschaftsbild langfristig zusätzlich negativ beeinflusst.

2.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

Mit umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, wie z. B. auch Bodendenkmäler, ist nicht zu rechnen.

2.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

2.2.2 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die in B-Plan vorgesehenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Erhaltungsziele die im B-Plangebiet möglich sind, werden durch die folgenden Festsetzungen berücksichtigt:

- a) Erhalt einer großen Anzahl der vorhandenen Bäume
- b) Erhalt der vorhandenen flächigen Vegetation speziell am Ostrand als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ mit entsprechenden Auflagen zu langfristigen Pflege

Die vorhandenen Baukörper und gestalteten Freiflächen erlangen durch die B-Planfestsetzungen eine planungsrechtliche Sicherung ihrer aktuellen Nutzungen.

2.3 Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die im vorherigen Kapitel dargelegten Erhaltungsmaßnahmen stellt auch eine Art der Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen dar.

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Das B-Plangebiet liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Eine der Umgebung angepasste Entwicklung mit weiteren Baukörpern und befestigten Flächen ist prinzipiell auch ohne Bebauungsplan möglich. Durch die Aufstellung des B-Plans erfolgt eine planungsrechtliche Festsetzung bereits vorhandener Nutzungen wie auch eine klare Definition weiterer geplanter Nutzungen. Es wird jedoch keine weitere Bebauung an bisher nicht bebaubaren Flächen neu festgesetzt. Dieses vermeidet neue Eingriffe an anderer Stelle, die noch nicht mit einer entsprechenden Vornutzung belegt sind.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG einzuhalten.

2.3.2 Verringerungsmaßnahmen

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. Auch bei der Veränderung der vorh. Bausubstanz ist das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden im B-Plan nicht gesondert festgesetzt. Die Energieversorgung Hildesheim (EVI) hat das Gebiet in seine Versorgungsnetze (Gas, Wasser, Strom) aufgenommen und kann auch eine weitere Entwicklung versorgen.

Die Darstellung des Landschaftsplans von Hildesheim wird teilweise berücksichtigt. Dieses geschieht u. a. dadurch, dass das Straßenbegleitgrün der Verkehrsflächen als Grünverbindung unverändert bleibt. Ferner werden im B-Planbereich „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“, der Erhalt von 25 Bäumen und die Pflanzung von 24 Bäumen festgesetzt. Dabei wird die aktuelle Größe der Grünverbindungen/Grünzüge, für die keine planungsrechtliche Absicherung besteht, verkleinert.

Für die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Siedlungsabfälle ist der jeweilige Grundstücksbesitzer zuständig. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim hat das Gebiet in seinen Entsorgungszyklus aufgenommen und kann auch eine weitere Entsorgung gewährleisten.

Die im B-Plan festgesetzten Begrünungen helfen im Betrieb des Gewerbe- und Mischgebietes langfristig die Auswirkungen auf das Klima durch Staubfilterung und Anreicherung der Luftfeuchtigkeit zu mindern. Dieses dient u. a. der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im B-Plangebiet.

Die im B-Plan festgesetzten flächigen Begrünungen (speziell an den Rändern) und die Einzelbäume helfen im Betrieb des Gebietes langfristig die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit zu mindern.

2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auch im aktuellen Innenbereich ist für die zu erwartenden Eingriffe in Lebensstätten von besonders geschützten Arten wie z. B. Wildbienen, Libellen und Avifauna ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt für die buschbrütende Avifauna durch die Festsetzungen von Strauchbepflanzungen. Für die anderen betroffenen Tierarten (Hautflügler) wird dieses primär durch die Festschreibung der Pflege der Privaten Grünfläche berücksichtigt.

Da es sich planungsrechtlich um einen Innenbereich handelt, ist ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. NNatG nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die vorhandene Bebauung, die regional für die Nordstadt günstige Lage für einen Lebensmittel- wie auch einen Getränkemarkt, die Möglichkeit der Optimierung der verkehrstechnische Anbindung, die Umgebung, wie auch der Situation des „Innenbereichs“ bieten sich die planungsrechtlichen Festsetzungen an, die hier nicht einzeln noch einmal aufgeführt werden sollen. So kommen grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans sind bei den gleichen Zielen des B-Plans nach vorherigen Varianten im Planungsprozess und unter weitestgehender Berücksichtigung der Übernahme der vorh. Struktur mittlerweile auch keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mehr möglich bzw. anzustreben.

2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

Da im Bauleitplanverfahren keine bautechnischen Fragen (Wahl der jeweiligen Bauverfahren etc.) geklärt werden, konnten insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen nur aus Erfahrungswerten abgeschätzt werden.

2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der B-Planfestsetzungen obliegt der Bauaufsicht bei der Stadt Hildesheim. Im Bedarfsfall geschieht dieses ggf. unter Hinzuziehung des zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes. Bei Naturschutzmaßnahmen kann für die Überwachung zur Einhaltung der B-Planfestsetzungen die untere Naturschutzbehörde hinzugezogen werden. Die Kontrolle der Baum- und Strauchpflanzungen soll innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen und

nachfolgend im Abstand von drei Jahren erfolgen. Die Kontrolle der extensiv zu mähenden Grünfläche im Osten des B-Plan-Gebiets soll jedes zweite Jahr durchgeführt werden.

Kommt es baubedingt zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch der erhöhten Auswaschung von Schadstoffen ist zur Überwachung die bei der Stadt Hildesheim angesiedelte Umweltbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde einzuschalten.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hildesheim stellt für eine geordnete Nutzung des Geländes zwischen Sachsenring, Ludolfingerstraße und Heinrichstraße, in dem sich neben Wohn- und gewerbebauten das Gesundheitsamt und das Straßenverkehrsamt befinden und die Ansiedlung sowohl eines Lebensmittelmarktes wie auch eines Getränkemarktes vorgesehen ist, den Bebauungsplan HN 303 „Am Sachsenring“ auf. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 3,92 ha. Es handelt sich um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zur Festsetzung der aktuellen wie auch der geplanten Nutzungen und Verkehrsflächen. Ferner werden Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Einzelbäume und Pflanzenlebensräume, wie auch zum Umgang mit der verbleibenden Vegetationssubstanz festgesetzt. Diese grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich primär zur Sicherung von Flächen, um artenschutzrechtlich auszugleichende Eingriffe im B-Plangebiet selber ausgleichen zu können.