



Stadt Hildesheim

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HM 26, 2. Änderung und zur Örtlichen Bauvorschrift HM 26, 2. Änderung „Mühlenstraße“

Teil 1

1. Allgemeines

1.0 Wahl des Planverfahrens, Umweltbericht

Die vorliegende Planänderung soll eine Nachverdichtung im Innenbereich und die kurzfristige Herstellung von benötigtem Wohnraum ermöglichen. Mit einer geplanten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (s. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind damit nicht vorgeschrieben. Um aber alle Belange im Sinne des §1 Abs. 7 BauGB gerecht abwägen zu können, sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt in einem Umweltbericht (s. Uwe Michel, Hildesheim, 10.01.2019, Teil 2 dieser Begründung) bewertet und dessen Empfehlungen in die Planung eingearbeitet worden (s. auch Pkt. 3.3 der Begründung).

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Michaelisviertels etwa 500 m westlich der Innenstadt und wird im Westen von der Innerste, im Norden von dem ehemaligen Magdalenenkloster und der Magdalenenkirche, im Westen von der Mühlenstraße und nach Süden von einer öffentlichen Wegeverbindung zur Innersteinsel begrenzt. Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 1.500 m².

1.2 Vorhandene Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich befand sich ursprünglich im Eigentum der Kirchengemeinde St. Godehard und wurde an die KWG Kreiswohnbau GmbH, Hildesheim, veräußert.

Das vorhandene Gebäude wurde als Pfarrhaus und der rückwärtige Bereich als Garten genutzt.

Im Bereich der Kaimauer an der Innerste befinden sich Teilflächen des Plangebietes im Eigentum der Stadt. Ein Abschnitt der Kaimauer wiederum tangiert das Grundstück des Vorhabenträgers. Diese Flächen sollen durch einen Grundstückstausch zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt angepasst werden, um die Durchführung des Vorhabens und den grundstücksseitigen Zugang zur Kaimauer zu Unterhaltungszwecken sicherzustellen.

Die Umgebung wird geprägt durch die denkmalgeschützte St. Magdalenen Kirche mit dem Kloster, der Innerste mit der Bischofsmühle und den sich weiter nördlich anschließenden historischen Wallanlagen. Die Nachbarschaft besteht im Übrigen überwiegend aus Wohngebäuden.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt. Aufgrund der zukünftig geplanten Nutzung als Wohnhaus ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.4 Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan HM 26 „Mühlenstraße - Innerste“ aus dem Jahr 1963 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche wurde dem Bestand entsprechend festgesetzt; die Straßenfront wird durch eine Baulinie bestimmt, die übrigen Seiten werden durch Baugrenzen definiert.

Nebenanlagen waren nach den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bei der Überbauung des Grundstückes bisher nicht zu berücksichtigen. Damit war dessen vollständige Versiegelung planungsrechtlich bislang zulässig.

1.5 Hochwasserschutz

Im Westen berührt die Innerste den Planbereich, der aber außerhalb ihres Überschwemmungsgebietes liegt. Die Planänderung hat damit keine Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes.

1.6 Topographie, Bodenverhältnisse

Der Umweltbericht (siehe Teil 2 dieser Begründung) trifft hierzu folgende Aussagen:

„Morphologisch betrachtet ist das Grundstück von Osten nach Westen hängig (Hangkante der Innerste) und in sich westlich des Pfarrhauses durch eine Betonstützmauer gestaffelt. An der Westgrenze ist es durch eine starke Stahlbetonmauer zur Unterstromseite der Wehranlage der Innerste abgefangen.

Bei dem natürlich anstehenden, meist schluffigen Boden handelt es sich um aus Löss gebildete Mittlere Parabraunerde auf Auelehm über Juratonen und Fels. Der anstehende Boden ist durch Aufschüttungen überprägt.

Das Grundwasser liegt über 6 m tief unter dem Niveau der Mühlenstraße und fällt korrespondierend mit dem Innerste-Wasser als Schichtenwasser von Osten nach Westen.“

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Fläche der Verordnung des Bodenplanungsgebiets Innersteaue in der Stadt Hildesheim aus dem Jahr 2008. Der Boden weist hier überwiegend eine Bleibelastung von 1.000 mg, im östlichsten Planbereich von zwischen 200 und 1.000 mg jeweils pro kg Boden auf. In Wohngebieten muss laut Verordnung der Wirkungspfad Boden-Mensch durch den Grundstücksbesitzer mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrochen werden. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten in der Regel Abdeckung mit Bodenmaterial, das die Prüfwerte für Wohngebiete nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) nicht überschreitet, ein Bodenaustausch, eine dauerhaft deckende Begrünung, eine Abdeckung mit Mulch oder eine Versiegelung der Fläche.

Ausgehobenes oder abgeschobenes Bodenmaterial kann außerhalb von Kinderspielflächen, Nutzgärten sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden, soweit keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bestimmte Verwertungsobergrenzen im Bodenmaterial überschritten werden. Jede Verwertung des Bodenmaterials ist der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim spätestens zwei Wochen vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Das Büro Dr. Pelzer & Partner, Hildesheim, hat mit Datum 10.01.2017 „Geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen für das BV Mühlenstr. 23 in Hildesheim“ durchgeführt, dessen Ergebnisse bei der Bebauung des Grundstückes zu berücksichtigen sind. Hindernisse oder Folgerungen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.

2. Städtebauliche Zielsetzungen, Planinstrumente

Das bestehende Pfarrhaus wird für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt. Um die für die Schaffung von benötigtem Wohnraum angestrebte Nachverdichtung in dieser der Innenstadt nahen Lage zu ermöglichen, wird eine Erweiterung der baulichen Nutzung in die rückwärtige Grundstücksfläche geplant. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die beabsichtigte Bebauung des Grundstückes nicht zu. Der geplante Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 zusätzlichen barrierefreien Wohnungen kann deshalb nur auf der Grundlage einer Planänderung realisiert werden

Das Bauvorhaben ermöglicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalfachlichen Belange zudem eine attraktive Schließung der Bebauung an der Mühlenstraße und der stadträumlichen Uferkante entlang der Innerste.

Der Neubau besteht aus zwei durch ein Treppenhaus miteinander verbundene Gebäude und jeweils drei Vollgeschossen und einer Tiefgarage. Das vordere straßenseitige Gebäude, orientiert sich an der Lage des Bestandsgebäudes. Um die Blickbezüge auf die umliegenden historischen und denkmalgeschützten Gebäude weiterhin zu ermöglichen, wird ein Abstand von etwa 4,50 m zum öffentlichen Raum vorgesehen. Durch den geplanten Abstand zur Innerste wird der Blick auf den Magdalenenhof von allen Seiten des Innersten Ufers gewährleistet. Durch die versetzte Lage der Gebäude zueinander werden neben einer ausreichenden Belichtung auch die Blickbezüge auf die Innerste sichergestellt.

Der Neubau erhält zwei Satteldächer, die in Verbindung mit den First- und Traufhöhen der umliegenden Gebäude eine städtebauliche und denkmalgerechte Einbindung des Neubaus sicherstellen sollen.

Die Bereiche der Tiefgarage, die sich oberhalb der Geländeoberfläche befinden, dienen als gartenseitige Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen. Die zu Tage tretenden Außenflächen werden seitlich mit Oberboden abgedeckt, um so das natürliche Bild des Innerstufers zu bewahren. Die Rampe neigung der Tiefgarage folgt weitgehend dem natürlichen Hangverlauf des Geländes.

Die entwurflichen Einzelheiten des Vorhabens, wie etwa zulässige Bauhöhen sowie Dachform und -neigung, werden in einen Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Dieser bildet zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift die rechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung.

Weitergehende Verpflichtungen des Vorhabenträgers, wie z.B. die Fristen für die Fertigstellung des Vorhabens, die Übernahme der Planungskosten und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, werden gem. § 12 BauGB in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden Durchführungsvertrag abgesichert.

3. Planinhalt

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Ziel, Flächen für Wohnungsbau zu schaffen, entsprechend, wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit sind außer Wohngebäuden u.a. auch dem Gebiet dienende Läden oder Gaststätten allgemein zulässig. Nach § 4 Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Hotels, Anlagen für Verwaltung, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden zum Schutz der überwiegend wohngenutzten Nachbarschaft und der denkmalgeschützten Umgebung ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft die gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltenden Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl aus, um eine flächensparende Bebauung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (schonender Umgang mit Grund und Boden) zu ermöglichen.

3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Örtliche Bauvorschrift

Die städtebaulich gewünschte Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, weil die überbaubaren Grundstücksflächen das in versetzter Form geplante Gebäude an der Mühlenstraße und entlang des Innersteufers bereits sehr detailliert abbilden.

Die zulässige Bauhöhe sowie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift zu Dachformen und Dachneigungen sollen dazu beitragen, dass die zukünftige Bebauung im gestalterischen Einklang mit der vorhandenen und zum Teil denkmalgeschützten Nachbarschaft stehen wird.

Für die Dächer der Hauptgebäude werden gem. § 2 der Örtlichen Bauvorschrift Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 45 Grad festgesetzt, um eine städtebauliche und denkmalgerechte Einbindung des Neubaus entlang der Uferkante zur Innerste sowie in die vorhandene Nachbarschaft zu erreichen. Die Gesamtbreite der Dachgauben wird begrenzt, um eine angemessene gestalterische Wirkung der Satteldachflächen sicherzustellen. Die Dachflächen einzelner Gebäudeteile werden hiervon ausgenommen, da sie sich entweder unterordnen oder wie die Dachflächen der Tiefgarage, soweit sie sich nicht unter dem geplanten Gebäude befinden wird, aus funktionalen Gründen als Flachdächer ausgebildet werden müssen. Letztere werden als Terrassen, Wege und Grünfläche in die Gartenflächen integriert.

3.2 Erschließung, notwendige Stellplätze

Der Planbereich ist durch die Mühlenstraße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen oder Anpassungen der bestehenden Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

Die technische Erschließung des Grundstücks ist auf Grund der bestehenden Bebauung ist bereits vorhanden. Der Anschluss an die Wasser- und Energieversorgung, der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und die Regenentwässerung sind gesichert.

Ein vorhandener Kabelverteilungsschrank wird in der Planzeichnung dargestellt.

Für den Erhalt von zwei Kanälen nördlich des geplanten Gebäudes wurde durch den beratenden Ingenieur Franz-Josef Post (Hildesheim, 28.11.2018) ein bautechnisches Sicherungskonzept erarbeitet.

Der Giebel des geplanten Neubaus wird auf eine durchgehende Bohrpfahlwand abgesetzt, sodass die Bauwerkslasten in tiefer liegende Erdschichten abgetragen werden und erforderliche Arbeiten am Kanal ohne zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen ausgeführt werden können.

Die rechtliche Sicherung der Entwässerungsleitungen erfolgt über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen, einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtentwässerung Hildesheim sowie den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hildesheim.

Die Zu- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage wird durch eine bestehende Bruchsteinmauer entlang der nördlichen Nachbargrenze und den Giebel des geplanten Neubaus begrenzt. Sollten Abtragungen und Anschüttungen an der Bruchsteinmauer erforderlich werden, sind hier zusätzliche Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen und entsprechend auszuführen. Die Rampe soll mit Verbundsteinpflaster auf mineralischer Tragschicht hergestellt werden, sodass eine Kanalrevision jederzeit möglich ist. Die minimale Kanalüberdeckung beträgt ca. 0,60 m.

Für die 12 Wohneinheiten werden in der geplanten Tiefgarage insgesamt 12 Einstellplätze vorgesehen. Die gem. § 47 Nds. Bauordnung (NBauO) baurechtlich notwendigen Einstellplätze können damit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Forderungen nach zusätzlichen Einstellplätzen könnten grundsätzlich nur auf der Grundlage eines qualifiziert ermittelten Stellplatzbedarfs innerhalb des Quartiers und einer Stellplatzsatzung durchgesetzt werden. Nach Einführung des Bewohnerparkens innerhalb des Michaelisviertels besteht nach aktueller Einschätzung der Parkplatzsituation allerdings weder ein überdurchschnittlicher Parkdruck noch sonst ein Anlass, bei Plan- oder Genehmigungsverfahren einen höheren Stellplatzschlüssel durchzusetzen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht (s. Teil 2 dieser Begründung) erarbeitet. Darin werden die Auswirkungen der Planung ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich der entstehenden Defizite beschrieben.

Fünf der dreizehn vorhandenen Bäume können auf Grund der Nachnutzung des Grundstücks nicht erhalten bleiben (siehe Bestands-/ Konfliktplan im Umweltbericht). Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt und der Neuanpflanzung von Gehölzen dienen. Innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten wird das Pflanzen tiefwurzelnder Gehölze durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Bei den Neuanpflanzungen entlang der Kaimauer ist zum Schutz vor Schäden durch Wurzeleinwuchs und für Unterhaltungsarbeiten ausreichend Abstand einzuhalten.

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Lage zwischen Gebäudequartieren und den naturnahen Innerstebereichen sowie der für ein städtisches Gebiet vergleichsweise hohen Artenzahl und Nutzungsfrequenz eine hohe Bedeutung als Vernetzungs- und Nahrungsbiotop von streng geschützten Fledermausarten. Bei einer akustischen Erfassung von Fledermäusen im August 2017 wurden bis zu 2.800 Fledermausrufe pro Nacht erfasst. Damit wurde bestätigt, dass der Garten ein bedeutendes Jagdhabitat für die heimischen Fledermausarten ist. An den Bäumen und dem Pfarrhaus konnten hingegen keine Hinweise auf eine Nutzung als Fledermausquartiere gefunden werden.

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner vorhandenen teils verwilderten Vegetationsstrukturen, der Lage am bandartigen Biotopverbund der Innerste-Niederung und der Nähe naturnaher Wallanlagen außerdem einen nicht unbedeutenden avifaunistischen Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum für angepasste Vogelarten (Ubiquisten) dar, die zu meist eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und hier dem Siedlungsraum folgen.

Um die Umweltbelange berücksichtigen zu können, wird das Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse und Mauersegler, wie im Umweltbericht dargestellt, festgesetzt. Danach sind mindestens vier Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten (ggf. mit Verbindung in den Dachraum) in einer Höhe von mindestens 3 m z.B. als zu integrierende Fassadenröhre aus z.B. überstreichfähigem Beton zu schaffen. Außerdem sind direkt am Dachrand in einer Höhe von mindestens 6 m für Mauersegler mindestens drei Einflugmöglichkeiten mit Ein- und Ausflugschlitz mit jeweils dahinterliegender Nistmöglichkeit anzubringen.

Zur Verringerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Schaffung von Pflanzenlebensraum und der Reproduktion von Insekten und der damit verbundenen Nahrungsverbesserung für Fledermäuse und Vögel wird eine extensive Begrünung von Flachdachflächen festgesetzt. Die im Umweltbericht enthaltenen konkretisierenden Vorgaben bezüglich der Anforderungen an die Anlage der Dachbegrünung (Substratstärke, Saatmischung) sind zu beachten.

Da sich die nächtliche Ausleuchtung des Plangebiets als Folge der Bebauung erhöht, wird zur Minderung der Insekten- und damit Nahrungsverluste in den Jagdbiotopen der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten eine insektenfreundliche, d. h. UV-arme Außenbeleuchtung (Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten) festgesetzt.

Das notwendige Fällen bzw. Roden von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher) darf nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres stattfinden, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG, wie etwa das Töten von Jungvögeln, auszuschließen.

Die in Folge der Planung entstehenden Defizite können durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bereits zu großen Teilen kompensiert werden. Dennoch verbleibt ein Defizit von etwa 1.600 Werteinheiten. Bei der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann Planvorhaben jedoch ein Vorrang vor den Umweltbelangen eingeräumt werden, um - bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden und einer optimalen Nutzung vorhandener Infrastruktur - möglichst kurzfristig Wohnraum zu schaffen.

Die Details sind dem Umweltbericht im Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an einer Wehranlage der Innerste. Zu Fragen des Immissionsschutzes wurde mit Datum 30.01.2018 ein entsprechendes Gutachten durch das Büro Dietze, Hildesheim, erarbeitet. Daraus ergibt sich, „dass eine Festsetzung des hier betrachteten Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.“

Es ist allerdings „zu beachten, dass bei geöffnetem Fenster und bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Es werden daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in denjenigen Aufenthaltsräumen empfohlen, deren Fassaden einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, um ein hygienisches Raumklima und einen erholsamen Schlaf bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen. Alternativ können die Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage ausgestattet werden.“

3.5 Denkmalschutz, Archäologie

3.5.1 Denkmalschutz

Der Planänderungsbereich liegt in direkter Nachbarschaft der denkmalgeschützten Klosterkirche St. Magdalenen mit ihren ehemaligen Konventgebäuden (heute Pflegeheim) sowie zudem in der Umgebung der Stadtmauer in der Ritterstraße.

Bei dem geplanten Gebäude im Plangebiet handelt es sich um eine denkmalrechtliche genehmigungspflichtige Maßnahme gemäß § 10, Abs. 1, 4 NDSchG. Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich und unterliegt dem Umgebungsschutz gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG): § 8 NDSchG stellt Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen. So müssen Anlagen, die auf das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken können, in Kubatur, Größe, Form und gestalterischen Einzelheiten auf das benachbarte Denkmal Rücksicht nehmen. Vorhaben in der Umgebung eines Baudenkmal haben demnach den Maßstab einzuhalten, den das Denkmal gesetzt hat. Sie dürfen es nicht erdrücken, verdrängen oder über-tönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert. Dies gilt besonders für unmittelbar benachbarte Anlagen, die an den Punkten, von denen man wesentliche Teile des Baudenkmal wahrnimmt, zusammen mit diesem in den Blick kommen. Das ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Bauten des ehemaligen Magdalenenklosters sind bereits von der Dammstraße aus gemeinsam mit dem geplanten Neubau wahrnehmbar.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der so genannten (Welterbe)„Pufferzone“: Die UNESCO fordert in ihren Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt die Freihaltung der Sichtachsen auf die Welterbestätten, um deren visuelle Integrität zu gewährleisten und verlangt hohe Schutzstandards. Um das unmittelbare Umfeld der Welterbestätten und die historischen Sichtbezüge vor zu starkem Entwicklungs- und Verkehrsdruck zu schützen, wurde in Hildesheim eine Pufferzone ausgewiesen, die das gesamte mittelalterliche Stadtgebiet mitsamt den neuzeitlichen Wallanlagen umfasst. Durch den Schutz der Welterbegüter wird sichergestellt, dass der außergewöhnliche universelle Wert erhalten bleibt und nachteilige Auswirkungen auf das Kulturgut unterbleiben. Die Sichtbeziehung und Fernwirkung auf die Welterbestätten dürfen nicht durch bauliche Maßnahmen behindert oder beeinträchtigt werden.

Im Sinne der zuvor gemachten Ausführungen wurde sowohl bezüglich der „Pufferzone“, als auch bezüglich des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5.2 Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch hoch sensiblen Areal einer in ihren Ursprüngen hochmittelalterlichen Klosteranlage, d.h. konkret im Bereich des in der ersten Hälfte des 13.Jahrhunderts dort gegründeten Nonnenklosters vom Orden der Büssenden Schwestern zur Hl. Magdalena. Von der mehrhundertjährigen Geschichte des Magdalenenklosters ist zwar gegenwärtig nur noch ein Bruchteil oberirdisch sichtbar, wie z. B. die nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebaute ehemalige Klosterkirche, es muss jedoch im Plangebiet von einer Vielzahl archäologischer Befunde und Funde des Hoch- und Spätmittelalters sowie der frühen Neuzeit ausgegangen werden. Bereits 1927 wurde bei Bauarbeiten unmittelbar nördlich des Plangebietes ein großer mittelalterlicher Brakteatenhort entdeckt. Diese Planänderung sieht im Vergleich zur gegenwärtig vorhandenen Bebauung im Plangebiets (Gemeindehaus) eine intensivere Bebauung vor. Im Plangebiet ist daher unbedingt mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt und für die gemäß § 6 Abs. 1 und 2 NDSchG eine Erhaltungspflicht besteht, zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für Planung und Realisierung des Vorhabens sind vom Vorhabenträger zu tragen, entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Stadt Hildesheim entstehen damit keine finanziellen Auswirkungen.



5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.05.2017
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.06. - 17.07.2017
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.06. - 31.07.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.03 – 04.04.2019
Benachrichtigung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	25.02.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	20.05.2019
Bekanntmachung und Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro für städtebauliche Planung Keller, Lothringer Straße 15, 30559 Hannover.

Hannover, den 23.01.2019



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HM 26, 2. Änderung und zur Örtlichen Bauvorschrift HM 26, 2. Änderung „Mühlenstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 22.05.2019


.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister



Teil 2

Umweltbericht

„Wohn-Neubauvorhaben“ Mühlenstraße 23 in Hildesheim

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2BauGB

mit grünordnerischer Auseinandersetzung und Wertstufenbilanzierung

zur

**2. vorhabenbezogenen Änderungen des
Bebauungsplans**

HM 26 Mühlenstraße - Innerste

Bauleitplanverfahren:

Stadt Hildesheim

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

Markt 3

31134 Hildesheim

FON: 05121/ 301-0

FAX: 05121/ 301-95-632

Auftraggeber:

kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

vertreten durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Matthias Kaufmann



Kaiserstraße 15

31134 Hildesheim

FON: 05121 / 976-0

E-Mail: Info@KWG-Hi.de

FAX: 05121 / 976-66

Bearbeitung:

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

**UWE MICHEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT**

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

31139 HILDESHEIM

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

FON: 0 51 21 / 2 25 26

E-MAIL: UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 26.07.2018 – aktualisiert: 10.01.2019



Inhaltsübersicht

<u>Textteil:</u>		Seite
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Vorhabens	4
3	Ziele des Umweltschutzes	4
4.1	Bestandsaufnahme	5
4.1.1	Aktuelle B-Plan-Festsetzungen	5
4.1.2	Realer Bestand	5
4.1.2.1	Vorhandene Bebauung	6
4.1.2.2	Morphologie	6
4.1.2.3	Böden	6
4.1.2.4	Gewässer	6
4.1.2.5	Arten und Lebensgemeinschaften	7
4.1.2.5.1	Vegetation - Flora	7
4.1.2.5.2	Tierarten - Fauna	7
4.1.2.5.2.1	Brutvögel	7
4.1.2.5.2.2	Fledermäuse	8
4.1.2.5.2.2.1	Methode der Fledermauserfassung	8
4.1.2.5.2.2.2	Auswertung der Fledermauserfassung	8
4.1.2.5.2.2.3	Zusammenfassung der Fledermauserfassung	11
4.1.2.6	Orts-/Landschaftsbild	11
4.1.2.7	Wohlbefinden des Menschen	11
4.1.2.8	Kultur- und Sachgüter	11
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
6	Erhaltungsziele	13
7	Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
8	Wertstufen-Bilanzierung	16
8.1	Arten und Lebensgemeinschaften	17
8.1.1	Aktueller Biotop-Bestand	17
8.1.2	Neue Planungsfestsetzungen	17
8.2	Bodenpotenziale	18
9	Schlussbemerkung	18
 <u>Fotos:</u>		
Foto 1	Plangebiet mit Blick von Südwesten	5
 <u>Tabellen:</u>		
Tab. 1	Fledermaus-Artennachweise	9
Tab. 2	Schutzstatus der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermausarten	11
Tab. 3	Heimische Straucharten für „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Sträuchern“	14
Tab. 4	Mittelgroß werdende Baumarten	14
Tab. 5	Biotop-Wertstufenbedeutung	16
 <u>Abbildungen:</u>		
Abb. 1	Quantitative Fledermaus-Artenübersicht	9
Abb. 2	Übersicht der Fledermausrufe in den Nächten vom 12.-18.08.2017	10
 <u>Anlagen:</u>		
Anlage 1	Bestands-/Konfliktplan M 1 : 250	

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Baugrundstück Mühlenstraße 23 in Hildesheim ist mit einem Pfarrhaus und einem größerem Nebengebäude bebaut. Beide Gebäude entsprechen sowohl hinsichtlich der Bauphysik, als auch Raumaufteilungen etc. nicht aktuellen Anforderungen an effiziente Wohngebäude. Eine Sanierung stellt sich nicht als wirtschaftlich dar. Ferner ist die Bebauung im Verhältnis zur Grundstücksgröße im Innenstadtbereich sehr gering, so dass sich eine Nachverdichtung aufdrängt.

Nach dem Abriss der vorh. Gebäude ist eine Neubebauung des Grundstücks mit einem modernen Mehrfamilien-Wohnhaus (mit 12 barrierefreien WE) mit Tiefgarage geplant. Solch eine Neubebauung lässt sich nicht gemäß den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans realisieren.

Aus diesem Grund begehrt die Erwerberin des Grundstücks Mühlenstraße 23 die 2. vorhabenbezogene Änderungen des Bebauungsplans „HM 26 Mühlenstraße – Innerste“.

Für die im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehene Änderung des betroffenen Bereichs des Bebauungsplans HM 26 ist vom Grundsatz keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur Auslegung des B-Plans (§ 3 Abs. 2) als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan erforderlich. Eine vereinfachte Form mit grünordnerischer Wertstufenbilanzierung wird hiermit dennoch zur umfassenden Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten-, Landschafts- und Umweltschutzes als Grundlage der Abwägung vorgelegt. Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der durch die Bauleitplanung möglichen Veränderungen zu beschreiben und zu bewerten. 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.

Auf die das Gebiet durchstreifenden Fledermauspopulationen wird in dieser grünordnerischen Fachauseinandersetzung im Kapitel 4.1.2.5.2.2 ff eingegangen.

Die hier mit vorgelegte grünordnerische Wertstufenbilanzierung bezieht sich speziell auf die primär möglich betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften, den damit ggf. in Verbindung stehenden Veränderungen vom Landschafts-/Ortsbild wie auch der Bodenpotenziale. Es findet eine Auseinandersetzung zwischen dem Bestand und der neu ermöglichten Planung statt.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes liegt ein gesondertes Fachgutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik u. Schallschutz Dietze aus Hildesheim vor und den Abwägungsunterlagen bei. Darauf wird im Kapitel 4.1.2.7 'Wohlbefinden des Menschen' eingegangen.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse liegt ein gesondertes Fachgutachten vom Büro Dr. Pelzer & Partner aus Hildesheim vor und den Abwägungsunterlagen bei. Darauf wird im Kapitel 4.1.2.3 'Böden' eingegangen.

Die Fachgutachten und grünordnerische Wertstufenbilanzierung sollen als Umweltbericht auch im § 13 bzw. 13a-Verfahren in der Abwägung Berücksichtigung finden.

Parallel zum B-Plan-Änderungsverfahren wird auch der Flächennutzungsplan berichtigt, in dem der Änderungsbereich noch als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche“ dargestellt ist und zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird.

2 Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderungen des Bebauungsplans HM 26 "Mühlenstraße – Innerste" hat eine Größe von ca. 0,16 ha. Im Bebauungsplan erfolgen folgende Haupt-Festsetzungen:

- „Allgemeines Wohngebiet“
- „Maß der baulichen Nutzung“ mit einer ‚Grundflächenzahl‘ (GRZ) von 0,4, einer ‚Geschossflächenzahl‘ (GFZ) von 1,2 und ‚Höhe baulicher Anlagen‘ mit der Angabe unterschiedlicher Oberkanten als Höchstmaß in m ü. NN
- Von „Baugrenze“ umgebene Fläche von insgesamt 772 qm
- „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“
- Drei hochstämmige, heimische Laubbäume oder Obstbäume alter Sorten sind anzupflanzen.
- Dachbegrünungsflächen
- Fledermaus- und Mauersegler-Quartierhilfen

3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitplanverfahren und somit bei der 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan HM 26 "Mühlenstraße – Innerste" zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bebauungsplan HM 26 (mit 1. Änderung)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hildesheim
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Landschaftsplan der Stadt Hildesheim
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim

Gem. § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 UVPG, als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Bei dem Planungsgebiet, das bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, und den geplanten Festsetzungen handelt es sich demnach nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (NUVPG).

Die Festsetzungen im 2. vorhabenbezogenen B-Plan-Änderungsverfahren erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauN-VO).

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsaufnahme

Das B-Plan-Änderungsgebiet liegt am Westrand der Innenstadt von Hildesheim im Stadtteil ‚Michaelisviertel‘. Es grenzt im Westen direkt an der Wehranlage der ‚Bischofsmühle‘ an die die Stadt von Süden nach Norden durchfließende Innerste. Das Grundstück ist von Süden von der Dammstraße über die Mühlenstraße erschlossen. Es gehört zur Naturräumlichen Region „Börden“ und dabei zur Unterregion ‚Westteil‘ und unterliegt atlantischen Klimabeeinflussungen.

4.1.1 Aktuelle B-Plan-Festsetzungen

Gemäß dem aktuell gültigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GFZ von 0,3 festgesetzt und darf max. 2-geschossig bebaut werden. Dabei beschränkt sich diese überbaubare Fläche auf die Fläche des vorhandenen Gebäudes.

4.1.2 Realer Bestand

Bei der betroffenen Fläche zur 2. B-Plan-Änderung handelt es sich im aktuellen Bestand um eine Mischung unterschiedlicher Bebauung und verwilderter Gartenflächen, wie sie das nachfolgend Foto widerspiegelt.

Foto 1 Plangebiet mit Blick von Südwesten (von der Innerste-Fußgängerbrücke ‚über dem Wehr‘)



Gartenteil (verwildert)

ehem. Pfarrhaus

Nebengebäude

4.1.2.1 Vorhandene Bebauung

Das mit einem Satteldach gedeckte Pfarrhaus ist zur Mühlenstraße (Osten) zweigeschossig und zur Gartenseite (Westen) dreigeschossig.

Neben den vorhandenen Baukörpern, d. h. dem ehemaligen Pfarrhaus mit einer Grundfläche von ca. 156 qm, dem Nebengebäude in der Südwestecke mit einer Fläche von ca. 55 qm, den befestigten Zuwegungen, der Garagenzufahrt, den Terrassen, den Gartenwegen, Befestigungen aus Rasenpflaster u. ä. in einem Ausmaß von ca. 300 qm beträgt die Gesamtversiegelung aktuell ca. 511 qm. Das entspricht etwa 32 % der Gesamtgrundstückfläche (von ca. 1.601 qm).

4.1.2.2 Morphologie

Morphologisch betrachtet ist das Grundstück von Osten nach Westen hängig (Hangkante der Innerste) und in sich westlich des Pfarrhauses durch eine Betonstützmauer gestaffelt. An der Westgrenze ist es durch eine starke Stahlbetonmauer zur Unterstromseite der Wehranlage der Innerste abgefangen.

4.1.2.3 Böden

Bei dem natürlich anstehenden, meist schluffigen Boden handelt es sich um aus Löss gebildete Mittlere Parabraunerde auf Auelehm über Juratonen und Fels. Der anstehende Boden ist durch Aufschüttungen überprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der „Fläche der Verordnung des Bodenplanungsgebiets Innerste (2008)“ und weist danach teilweise Bleibelastungen auf. Dazu liegt eine vertiefende „Geotechnische und umweltgeologische Untersuchung für das BV Mühlenstraße 23 in Hildesheim“ vom 10.01.2017 vor. Diese vom Büro Dr. Pelzer & Partner aus Hildesheim erstellte Untersuchung liegt den Abwägungsunterlagen bei. Demnach sind in den Auffüllungen ‚Bleiwerte‘ ermittelt und führen zur Z2-Zuordnung nach LAGA. Bei den Bodenarbeiten für die Bebauung ist demnach eine gewisse Berücksichtigung bei der Entsorgung erforderlich, die aber keine Hindernisse der Bauleitplanung darstellen.

Altlastenerkenntnisse zum Baugrundstück sind keine bekannt.

4.1.2.4 Gewässer

Die Innerste tangiert das Plangebiet im Westen als das die gesamte Niederung dominierende Fließgewässer mit der Geräusche produzierenden Wehranlage. Diese Geräusche haben seit der Inbetriebnahme des Wasserkraftwerkes Johanniswehr nachgelassen, da dort der Großteil des Wassers der Innerste abgeführt wird und für die Kanuanlage das weitere Wasser um und nicht über die Wehranlage läuft.

Das Plangebiet liegt oberhalb der HQ 100-Überschwemmungsflächen der Innersteniederung.

Stillgewässer gibt es weder im Plangebiet, noch seiner direkten Umgebung, sondern erst in einer Entfernung von ca. 150 m etwa nördlich mit dem sogen. ‚Seniorengaben‘.

Das Grundwasser liegt über 6 m tief unter dem Niveau der Mühlenstraße und fällt korrespondierend mit dem Innerste-Wasser als Schichtenwasser von Osten nach Westen.

4.1.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

4.1.2.5.1 Vegetation - Flora

Hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften stellen sich die bewachsenen Gartenflächen als eine Mischung aus ehemaligen Nutzgartenflächen (mit Halbstamm-Obstbäumen) und Ziergartenflächen dar, die zwischenzeitlich insgesamt stark verwildert sind.

Die Gliederung der Biotoptypen aus verwilderten artenreichen Scherrasenflächen, ehemals geschnittenen Hecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (Nadelgehölze etc.; aber auch Hainbuche), Zierbeeten, Rankern und Einzelgehölzen wurde örtlich erfasst. Sie, wie auch die vorgenannten Bepflanzungen und Versiegelungen sind im beiliegenden Bestands-/Konfliktplan differenziert dargestellt. Darin sind auch die Arten der Einzelgehölze aufgeführt. Geschützte Biotope sind nicht zu verzeichnen; auch wurden keine Rote-Liste-Arten bei der Biotoptypenkartierung festgestellt.

Von den im B-Plan-Änderungsbereich vorhandenen Gehölzen erfüllt keines die Kriterien des Schutzstatus gem. der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“.

4.1.2.5.2 Tierarten - Fauna

Auf Grund der exponierten Lage am Hang der Innerste und der Lebensraumstruktur der Umgebung ist eine Auseinandersetzung zu den Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse erforderlich. Weitere vertiefte Auseinandersetzungen zu anderen Tierarten bzw. deren Erfassung sind nicht erfolgt und wurden in vorheriger Abstimmung zur Unteren Naturschutzbehörde auf Grund des zu erwartenden geringen Eingriffsumfanges und der bereits bestehenden B-Plan-Festsetzungen auch nicht als erforderlich erachtet.

4.1.2.5.2.1 Brutvögel

Auf Grund der spät im Jahr beginnenden Bearbeitung dieses Umweltberichts mit grünordnerischer Auseinandersetzung und Wertstufenbilanzierung war eine fachgerechte Brutvogelerfassung z. B. nach SÜDBECK et al. mit bis zu sechs empfohlenen Begehungen terminlich nicht mehr möglich. Es wurde darauf verzichtet. Dazu findet jedoch die nachfolgende Potenzialabschätzung statt.

Die vorgenannten Vegetationsstrukturen stellen grundsätzlich Lebensräume für jeweils angepasste Tierarten dar, speziell auch auf Grund ihrer zwischenzeitlichen Verwilderung. Speziell der vorhandene Gehölzbestand bietet buschbrütenden Vogelarten Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum.

Bei der Ortsbesichtigung zur Biotoptypenaufnahme wurde auf ggf. ökologischer Auffälligkeiten geachtet. Dabei konnten im Garten und der Umgebung überfliegend folgende Vogelarten festgestellt werden: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mönchs-Grasmücken, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Star und Stockente, wie auch abendlich Mauersegler. Ferner wurden drei Singvogelnester (zwei Amseln und ein nicht identifizierbares, verlassenes teilzerstörtes Klein-Nest) ohne besondere Suche gesichtet. An den Gebäuden wurden keine Nester z. B. von Schwalben festgestellt, auch auf dem Dachboden konnte keine Nester von Mauerseglern festgestellt werden.

Über langjährige Beobachtungen sind in der Umgebung des Plangebiets der Mühlenstraße 33 folgende Brutvogelarten von Frau Maren Burgdorf (Vorstandsmitglied des Ornithologischen

Vereins von Hildesheim) über die vorgenannten Eintagesfeststellung gesichtet: Baumläufer, Buntspecht, Dompfaff (Gimpel), Eichelhäher, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haustaube, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Im Jahr 2018 wurde erstmals auch der Stieglitz gesichtet, ehemals auch Klappergrasmücken, die aktuell nicht mehr gesichtet wurden. An der Innerste kommen dazu u. a. auch verschiedene Entenarten wie auch die Gebirgsstelze (mit regelmäßiger Brut), der Kormoran und Zwergtaucher vor.

Der Samen der verwilderten Rasen- und ehemalige Staudenflächen wie auch das Obst bieten eine gute Nahrungsgrundlage. Dazu kommt eine Vielzahl sich in den Flächen ansiedelnden und vermehrenden Insekten, die wiederum den Vogelarten, aber auch die Hautflügler Fledermäusen als Nahrung dienen.

Demnach stellt das Bearbeitungsgebiet einen für den städtischen Innenbereich auf Grund seiner Lage am bandartigen Biotopverbund der Innerste-Niederung und der Nähe recht naturnaher Wallanlagen einen nicht unbedeutenden avifaunistischen Lebensraum dar, jedoch zumeist von Ubiquisten, d. h. Arten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und hier dem Siedlungsraum folgenden Vogelarten.

4.1.2.5.2.2 Fledermäuse

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Innerste handelt es sich nach den bisherigen Erfahrungen der Unteren Naturschutzbehörde um eine "Jagdstraße" der Fledermäuse. Aus diesem Grund wurde vertiefende Erkundungen durch den vom NLWKN anerkannten Fledermaus-Regionalbetreuer Karsten Passior unternommen und werden nachfolgend dargestellt.

4.1.2.5.2.2.1 Methode der Fledermauserfassung

Die Untersuchungen erfolgten in der Zeit vom 12. bis 18.08.2017. Als **Untersuchungsmethoden wurden** 2 abendliche und eine morgendliche Begehung mit Ultraschalldetektor vorgenommen. Neben abendlichen Ausflugkontrollen, morgendliche Einflugkontrollen und auch Dachbodenkontrollen erfolgte darüber hinaus vom 12. bis 18.08.2017 jeweils von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang eine automatische akustische Fledermauserfassung. Dafür wurde das „Echtzeiterfassungssystem BatLogger M, BatLogger A+ eingesetzt und die Auswertung fand mit der Lautanalyse-Software BatExplorer statt. Alle Komponenten sind von der Fa. Elekon.

4.1.2.5.2.2.2 Auswertung der Fledermauserfassung

- Keine Fledermausnachweise auf dem Dachboden des Pfarrhauses.
- Kein Quartiernachweis am Gebäude und den Bäumen.
- 17.079 erfasste Fledermausrufe in der Zeit vom 12.-18.08.2017.

Tab. 1 Fledermaus-Artennachweise

Art	Anzahl Rufe	Nachweis Hildesheim
Zwergfledermaus	14.105 Rufe	ja
Wasserfledermaus	Myotis spec. 2.508 Rufe	ja
Teichfledermaus		ja
Fransenfledermaus		ja
Bechsteinfledermaus		ja
Kleine Bartfledermaus		ja
Große Bartfledermaus		ja
Kleine Bartfledermaus	Artenpaar Bartfledermäuse 85 Rufe	ja
Große Bartfledermaus		ja
Kleiner Abendsegler	Artenkomplex Nyctaloid 190 Rufe	ja
Großer Abendsegler		ja
Breitflügelfledermaus		ja
Zweifarbflödermaus		ja
Kleiner Abendsegler	Artenpaar Abendsegler 73 Rufe	ja
Großer Abendsegler		ja
Mückenfledermaus	40 Rufe	ja
Breitflügelfledermaus	43 Rufe	ja
Rauhautfledermaus	31 Rufe	ja
Unbestimmt	4 Rufe	

Wegen der Ähnlichkeit der Rufe lassen sich nicht alle Fledermausrufe sicher einer Art zuordnen. So sind diese in Tabelle 1 aufgelistet für die nachgewiesenen Fledermausarten im Landkreis Hildesheim.

Abb. 1 Quantitative Fledermaus-Artenübersicht

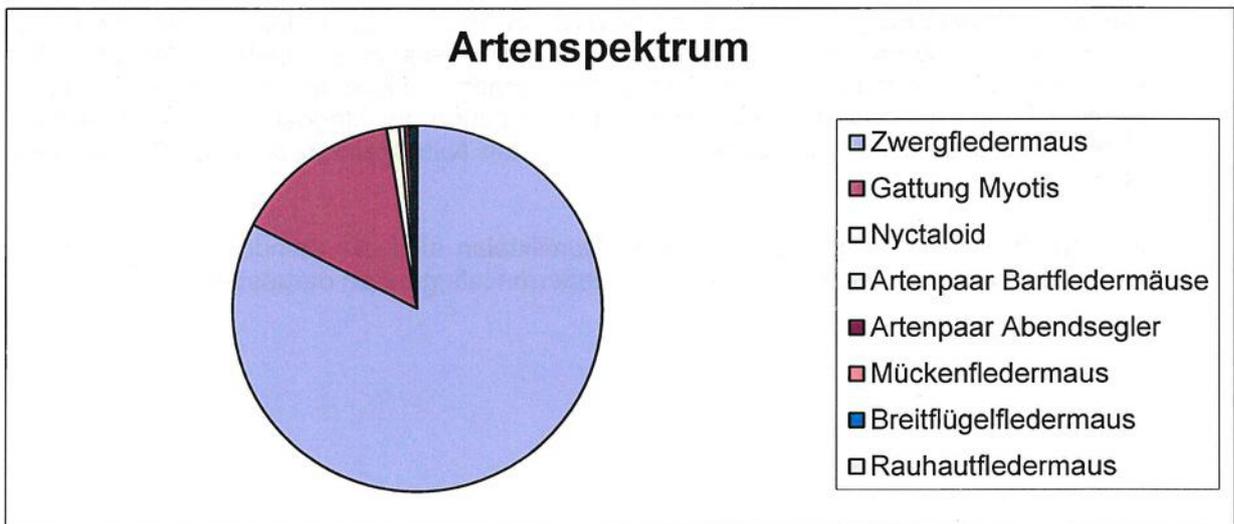
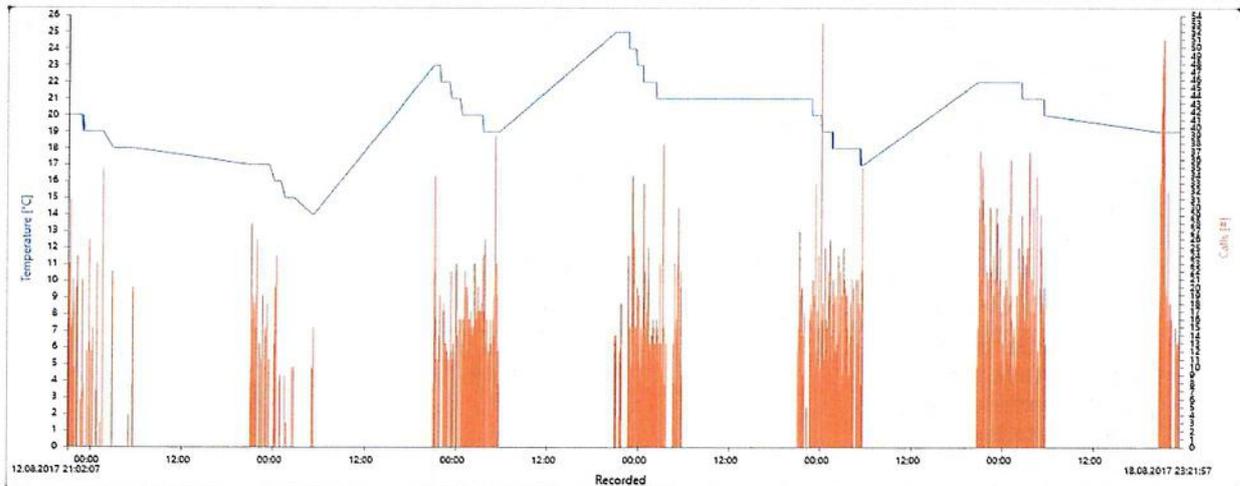


Abb. 2 Übersicht der Fledermausrufe in den Nächten vom 12.-18.08.2017



Die ersten beiden Nächte stand das Mikrofon im kleinen südlichen Garten hinter dem Pfarrhaus und registrierte 1.178 Rufe (ca. 590 Rufe pro Nacht). Davon 749 Zwergfledermausrufe und 239 Rufe von *Myotis spec.* Die restlichen Nächte lauschte das Mikrofon im größeren nördlichen Gartenteil, der scheinbar wegen der signifikant erhöhten Fledermausaktivität (ca. 2.800 Rufe pro Nacht) deutlich bedeutsamer ist als Jagdhabitat. Weithin wurden gelegentlich wenige Balz-/Sozialrufe von Zwergfledermäusen aufgenommen. Gelegentlich wurden bis zu drei Fledermäuse gleichzeitig bei der Insektenjagd im Garten erfasst. Die Rufe der *Myotis*arten sind meist deutlich leiser, als die der übrigen Arten und daher nur etwa fünf bis zehn Meter weit in dem reich strukturierten Garten wahrnehmbar. Das Ergebnis dieser fast sieben Nächte ist analog zum ganzen Sommerhalbjahr zu bewerten unter besonderer Berücksichtigung des saisonalen wechselnden Angebotes an Beuteinsekten.

Die beobachteten Flugrouten verlaufen parallel der Innerste durch den Garten, sowie bidirektional zur Straße Alter Markt, in der ein Fledermausquartier bekannt ist. Die Innerste ist für die saisonal wandernden Fledermausarten eine sehr bedeutende Leitlinie auf den Wegen zwischen ihren Sommer- und Winterquartieren in Europa. Die Gebäude der Magdalenenkirche und des Klosters bieten viele potentielle Quartiermöglichkeiten in den Natursteinfassaden für Spaltenbewohnende Fledermausarten.

In dem als Anhang beigefügten Bestand-/Konfliktplan sind die Standorte der Mikrofone mit der Wirkrichtung ihrer Erfassung wie auch die Fledermausflugrouten dargestellt.

4.1.2.5.2.2.3 Zusammenfassung der Fledermauserfassung

Tab. 2 Schutzstatus der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermausarten

Schutzstatus		Zwergfledermaus	Mückenfledermaus	Rauhautfledermaus	Kleine Bartfledermaus	Große Bartfledermaus	Wasserfledermaus	Teichfledermaus	Fransenfledermaus	Bechsteinfledermaus	Kleiner Abendsegler	Großer Abendsegler	Breitflügelfledermaus	Zweifelfledermaus
FFH-Richtlinie	Anhang II							X		X				
	Prioritäre Art													
	Anhang IV	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Anhang V													
Berner Konvention	Anhang II	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bonner Konvention	EURO-Bats-Abkommen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bundesnatur- schutzgesetz	§7, Abs. 2, Nr. 13: besonders geschützt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	§7, Abs. 2, Nr. 14: streng geschützt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Vom 12. bis 18.08.2017 wurde eine ökologische Bestandsaufnahme durch akustische Dauerfassung von Fledermäusen im Garten des Grundstückes Mühlenstraße 23 zu Hildesheim durchgeführt. Dabei wurden vier Fledermausarten sicher bestimmt, die Artenpaare Abendsegler und Bartfledermäuse bestimmt, die Gattung Myotis und die kaum sicher bestimmbareren Arten aus dem Komplex der so genannten Nyctaloide. Mit bis zu 2.800 Fledermausrufen pro Nacht ist der Garten ein bedeutendes Jagdhabitat für die heimischen Fledermausarten. An den Bäumen und dem Pfarrhaus konnten akut keine Hinweise auf eine Nutzung als Fledermausquartier gefunden werden. Die Untersuchung beinhaltet keine Bewertung der Verbotstatbestände durch die geplante Baumaßnahme.

4.1.2.6 Orts-/Landschaftsbild

Das Orts-/Landschaftsbild des Umfeldes der B-Planänderungsfläche ist sehr unterschiedlich geprägt. Nach Norden und Nordosten schließt ein eher historisch geprägtes Umfeld mit dem Altenheim im ehemaligen Kloster mit der St. Magdalenen-Kirche an. Im Osten und Süden schließen Nachkriegs-Wohnbebauungen unterschiedlicher Epochen an. An der Innerste bzw. auf ihrer Insel dominieren moderner geprägte Nutzbauten (Gaststätte) und die als Jazz-Club wie auch Bürogebäude genutzte ehemalige Bischofsmühle mit moderner Aufstockung.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim ist der Planungsraum innerhalb einer „Innerstädtischen Landschaftsbildeinheit mit besonderer Bedeutung für das Naturerleben in der Stadt und/oder besonderer kulturhistorischer Bedeutung“ dargestellt.

4.1.2.7 Wohlbefinden des Menschen

Für das Wohlbefinden des Menschen hat die direkte B-Planfläche mit ihren Grünflächen und vorhandenen Bebauung in ihrer optischen Bindewirkung zwischen den umgebenden, sehr unterschiedlichen Bebauungen, dem Gewässer etc. keine herausragende Sonderstellung. Sie ist

Teil des differenzieren Gesamtgefüges ohne besondere Bedeutung für das Wohlbefinden des Menschen.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes des Plangebiets liegt das Fachgutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik u. Schallschutz Dietze aus Hildesheim vor und den Abwägungsunterlagen bei. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein allgemeines Wohnungsgebiet (WA) im Sinne der BauNVO §4 weder für Verkehrslärm noch für Gewerbelärm überschritten. Es bestehen also keine Hindernisse hinsichtlich der entsprechenden Ausweisung des Gebiets in der Bauleitplanung. Dem Gutachten nach werden u. a. auch auf Grund der nahe gelegenen Wehranlage der Innerste für bestimmte Fassadenbereiche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

4.1.2.8 Kultur- und Sachgüter

Erkenntnisse zum Vorkommen von Kultur- und Sachgütern liegen keine vor. Diese können auf Grund des historisch geprägten Umfeldes jedoch nicht ausgeschlossen werden, da u. a. lt. Baugrunduntersuchung größere Flächen der geplanten Bebauung aus unterschiedlichen Auffüllungen bestehen.

Bei den Bodenarbeiten für die Bebauung wird demnach eine gewisse archäologische Begleitung erforderlich werden.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Durch die planungsrechtliche Absicherung der Vergrößerung des „Allgemeinen Wohngebiets“ mit einer GRZ von 0,4 sind insgesamt 640,4 qm Baufläche zzgl. der möglichen 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen (= 320,2 qm) können bzw. sollen umfangreichere Bebauungen ermöglicht werden, als sie bisher gem. dem aktuell rechtsgültige B-Plan möglich sind. Die 640 qm Restflächen des 1.601 qm großen Grundstücks sind somit unversiegelte Vegetationsflächen (= 40 % des Gesamt-B-Plan-Änderungsbereichs) und dem Bodenhaushalt zur Verfügung stehen. Davon sollen 275 qm als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ festgesetzt werden, von denen 80 % der Fläche, die der Nutzer wählt, zu bepflanzen sind. Das sind 220 qm. Davon sind wiederum mind. 75 % aus heimischen Arten zu bepflanzen und weiterzuentwickeln. Auf den weiteren Vegetationsflächen sind ‚Gartenflächen‘ unterschiedlicher Ausprägung mit Rasen, Zierbeeten etc. zu erwarten.

Es ist bei der Anwendung der neuen Festsetzungen mit Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu rechnen.

Im vorliegenden Fall stellt sich der primäre Eingriff durch die Verringerung der Vegetationsmasse gegenüber dem aktuellen Status und die zu erwartende zusätzliche Versiegelungen mit dem Verlust der Bodenfunktion und den damit einhergehenden allgemeinen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, der Vegetationsentwicklung, der Tierwelt, dem Landschaftsbild und dem Kleinklima (Verringerungen der Luftschadstoffbindung und Luftfeuchtigkeit) dar. Dazu kommen die speziellen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Eingriffe in die Gehölzbestände und verwilderte Gras- und Staudenflur, d. h. der Verluste an Lebens-, Rückzugs- und Vermehrungsraum wie auch als Insekten-/Nahrungsproduktion u. a. für angepasste Tierarten wie die geschützte Brutvogelfauna aber auch ‚überfliegende‘ Fledermauspopulation.

Auf die Wertigkeit der Veränderung wird in der Wertstufenbilanzierung näher eingegangen.

Für das Schutzgut Mensch bzw. das Wohlbefinden des Menschen sind keine veränderten Auswirkungen gegenüber dem Bestand bzw. den durch die aktuellen B-Planfestsetzungen möglichen Nutzungen zu erwarten.

6 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die nach der 2. Änderung des Bebauungsplans HM 26 „Mühlenstraße - Innerste“ möglichen Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Nutzungsstruktur widerspricht nicht grundsätzlich den im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim für die betroffenen Flächen u. a. dargestellten Zielkonzepte – Anforderung an die Nutzungen:

- „Erhalt alter Ortskerne und/oder strukturreicher Siedlungsflächen“
wie auch
- „Erhalt und Entwicklung von Grünzügen im Siedlungsbereich“

Hinsichtlich des Landschaftsbilds liegt der Planungsraum innerhalb einer „Innerstädtischen Landschaftsbildeinheit mit besonderer Bedeutung für das Naturerleben in der Stadt und/oder besonderer kulturhistorischer Bedeutung“.

Basierend auf diesen Erkenntnissen erfolgten die Bestandsdarstellung, die Ermittlung der Konflikte, wie auch der daraus sich ergebenden notwendigen grünordnerischen Maßnahmen, als auch Planungsoptimierungen.

7 Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Oberstes Leitziel einer landschaftspflegerischen Planung ist die Vermeidung von Eingriffen. Ist diese nicht komplett möglich sollen neben Verringerungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds geeignete grünordnerische/landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen angewendet werden.

Die zum Erreichen einer Kompensation des Eingriffs im Sinne des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft) BNatSchG (in der am 01.03.2010 in Kraft getretenen Fassung) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, aber auch Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind nachfolgend detailliert beschrieben.

Die notwendige Beseitigung von Gehölzbeständen dürfen gem. § 47 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz [NAGBNatSchG]) wie auch zur Vermeidung unnötiger artenschutzrechtlicher Konflikte (wie z. B. Eingriffe in Vogel-Vermehrungsstätten etc.) gem. § 39 BNatSchG ausschl. in der Zeit vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. durchgeführt werden.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Westen parallel der Innerste und zum Altenheim an der Nordseite sollten erhalten werden, soweit es die Baumaßnahmen zulassen.

In den Bereichen parallel der Westgrenze, der Südgrenze und etwa der Hälfte der Nordgrenze sollen auf mind. 80 % derer Gesamtlänge zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen z. B. auf Buschbrüter, wie auch auf das Landschaftsbild und das Kleinklima i. M. ca. 3 m breite Gehölzstreifen bzw. Hecken erhalten bzw. neu geschaffen werden. Dieses soll durch die Festsetzung von 273 qm „**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**“ erfolgen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sollen mind. 80 % der Flächen bepflanzt und davon wiederum mind. 75 % dauerhaft aus heimischen Arten bestehen. Dafür eignen sich u. a. folgende Straucharten.

Tab. 3 Heimische Straucharten der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Sträuchern“

Arten (bot. Name)	(dt. Name)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball

Innerhalb der Flächen sind auch geschnittene Hecken aus den vorgeg. Gehölzarten oder aber auch aus folgenden heimischen Baumarten wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Feldahorn (*Acer campestre*) möglich. Die Festsetzung von ‚nur‘ 80% der Länge der drei genannten Grundstücksgrenzen dient dazu, um Gartenzugänge zu ermöglichen und in den Gärten z. B. auch nah an die Innerste herantreten zu können wie auch weitläufige Blickachsen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Zusätzlich sollen auf dem Grundstück mind. drei hochstämmige, heimische und dabei mind. **mittelkronige Laubbaumarten oder Obstbäume** alter Sorten gepflanzt werden. Die Lage soll nicht festgesetzt werden. Bei der Bepflanzung sollen die Bäume einen Stammumfang von mind. 14 cm haben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Diese Festsetzung bzw. Maßnahme trägt zur Anreicherung der Tierarten-Lebensräume, des Kleinklimas wie auch des Orts-/Landschaftsbildes bei. Dafür eignet sich die Verwendung folgender Baumarten 2. Ordnung (= mittelgroße Bäume).

Tab. 4 Mittelgroß werdende Baumarten

Arten (bot. Name)	(dt. Name)
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Obstbaumarten alter Sorten	

Der neue Gebäudekomplex soll auf dem Flachdach zwischen den beiden abgegrenzten, bebaubaren WA-Flächen wie auch den nicht als Wege und Terrassen ausgebildeten Tiefgaragendächern

eine **extensive Dachbegrünung** mit einer Substratstärke (einschl. systemabhängiger, eventueller Dränageschicht) von mind. 8 cm erhalten. Dieses dient u. a. zur Verringerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses, zur Schaffung von Pflanzenlebensraum mit der damit verbundenen Anreicherung des Klimas, der Reproduktion von Insekten und der damit wiederum verbundenen Nahrungsanreicherung der das Gebiet überfliegenden Vögel und Fledermäuse.

Für die Dachbegrünung soll eine Saatmischung z. B. der Regel-Saatgut-Mischung RSM 6.1 „Extensive Dachbegrünung“ gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. – FLL, DIN 189172 verwendet werden. Diese besteht zu ca. 65 Gewichts-% aus Gräsern und zu ca. 35 Gewichts-% aus Kräutern. Die Gesamtzusammensetzung stellt sich dann bei der Ansaat in etwa wie folgt dar:

Gräsern: ca. 2% *Agrostis capillaris*, ca. 5% *Anthoxanthum odoratum*, ca. 10% *Festuca brevipila*, ca. 10% *Festuca nigrescens*, ca. 20% *Festuca trichophylla*, ca. 3% *Poa compressa*, ca. 15% *Poa pratensis*

Kräutern: ca. 5% *Anthoxanthum odoratum*, ca. 1,5% *Achillea millefolium*, ca. 2% *Allium schoenoprasum*, ca. 3% *Anthemis tinctoria*, ca. 2% *Campanula rotundifolia*, ca. 6% *Dianthus carthusianorum*, ca. 6% *Dianthus deltoides*, ca. 1% *Hieracium pilosella*, ca. 2% *Leucanthemum vulgare*, ca. 2% *Petrorhagia saxifraga*, ca. 6% *Prunella grandiflora*, ca. 1,5% *Thymus pulegioides* und ca. 2% *Thymus serpyllum*

Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5g/qm. Für eine gleichmäßige Verteilung auf der Ansaatfläche ist die Vermengung des Saatguts mit einer Ansaathilfe möglich, wie z. B. Sojaschrot. Dabei wird die gesamt-Aussaattiefe einschl. der Ansaathilfe auf 10 g/qm erhöht.

Zum Gräser- und Kräutern können *Sedum*-Sprossen mit max. 2 g/qm gemischt werden. Dann kann die Saatmenge auf 4 g/qm reduziert werden.

Als weiterer Ausgleich für den Wegfall von naturnäheren Biotopen bzw. möglichen Rückzugsgebieten geschützter Fledermaus- und Vogelarten zur Förderung des Lebens- und Vermehrungsraums für spezielle Tierarten des Planungsraums und seiner Umgebung bietet sich u. a. die **Anbringung von Quartierhilfen für Fledermäuse und Mauersegler** am neuen Gebäudekomplex gem. den nachfolgenden Detaillierungen an.

A) Fledermaus-Quartiere

Im Plangebiet sind mind. vier Fledermaus-Sommer- oder Ganzjahresquartiere (ggf. mit Verbindung in den Dachraum) und dabei in einer Mindesthöhe von 3 m über Geländeneiveau zu schaffen. Hierzu können handelsübliche, aufgesetzte oder bündig eingefügte Fledermauskästen (z. B. Wandsysteme, Fassadenröhren u.a. aus Holzbeton) verwendet oder entsprechende für Fledermäuse geeignete pestizidfreie Spaltenquartiere in Hohlräumen (Spaltmaß rund 3 cm, Höhe und Breite mindestens 15 cm) baulich gezielt realisiert werden. Die Fläche unmittelbar unterhalb des Einschlupfes der Quartiere und die Innenseiten der Quartiere müssen Haltemöglichkeiten bieten (rauer Verputz, Holz etc.). Ein Schlitz von 10x3 cm ist ausreichend als Einschluöffnung, die waagrecht sowie senkrecht angeboten werden kann. Sofern zwischen eigentlichem Quartier und Einschluöffnung eine Strecke zu überwinden ist, müssen die anzulegenden Hohlräume als Zugang zum Quartier eine Höhe von mindestens 3 cm anbieten. Im Umkreis von mindestens 3 m vor und unterhalb der Einflüöffnungen darf kein Hindernis sein. Die bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten ausgerichteten Quartiere sind vor zu starker Hitze (Sonneneinstrahlung) und Schlagregen zu schützen und dauerhaft zu erhalten

B) Mauersegler-Nisthilfen

Im Plangebiet sind für Mauersegler, die Koloniebrüter darstellen, mind. eine Gruppe aus drei Nisthilfen im Bereich der obersten Gebäudeteile zu schaffen. Die Differenzhöhe unter dem Einflug soll mind. 6 m über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen betragen. Hierzu können

handelsübliche, aufgesetzte oder bündig eingefügte Nistkästen/-steinen (Kunsthöhlen) verwendet oder entsprechende Nistgelegenheiten baulich gezielt - bevorzugt an Gebäudeecken - z. B. im Traufkasten oder unter Spezialpfannen mit Einflugöffnung realisiert werden. Der Bereich vor und unter den Einflugöffnungen muss im Umkreis von mindestens 5 m hindernisfrei anfliegbar und die Landefläche unmittelbar unterhalb der Öffnungen entweder rau oder weich sein (rauer Verputz, Holz, fein gerippte Bleche etc.). Die Einflugöffnungen müssen 6x3 cm in ovaler Form bzw. 5 cm Durchmesser aufweisen und horizontal oder von unten anfliegbar sein, wobei der Abstand zwischen zwei Einschlüpfen mindestens 80 cm betragen muss. Für die pestizidfreien Bruträume selbst sind als Grundmaß ca. 20 x 30 cm horizontaler Boden und 16 cm Höhe vorzusehen. Die Nistmöglichkeiten sind vor zu starker Hitze (Sonneneinstrahlung) und Schlagregen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Als Folge der Bebauung wird sich die nächtliche Ausleuchtung des Plangebiets erhöhen. Zur Minderung der Insekten- und damit Nahrungsverluste in den Jagdbiotopen der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten wird eine insektenfreundliche, d. h. **UV-arme Außenbeleuchtung** (also Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten) als zumutbare und verhältnismäßige Vermeidungsmaßnahme empfohlen.

Hinsichtlich der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist im Bebauungsplan eine **maximale Oberkante (hier Firsthöhe) der möglichen Bebauung** festgesetzt, die etwa 12 m über dem Straßenniveau der Mühlenstraße liegt.

8 Wertstufen-Bilanzierung

Ziel einer ökologisch ausgeglichenen Planung ist ein Gleichgewicht zwischen den zu erwartenden und unvermeidbaren Eingriffen und den Aufwertungen herbeizuführen. Rechnerisch zeigt dieses die folgende Wertstufenbilanzierung. Sie dient der Ermittlung des Vergleichs zwischen dem Bestand bzw. den durch die vorhandenen B-Planfestsetzungen und denen die durch die B-Planänderung ermöglichten Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt. Sie erfolgt gem. der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, jetzt NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) unter Berücksichtigung der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/12) nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell. Danach bedeutet:

Tab. 5 Biotop-Wertstufenbedeutung

Wertstufe (WS)	Bedeutung
5	= von besonderer Bedeutung
4	= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
3	= von allgemeiner Bedeutung
2	= von allgemeiner bis geringerer Bedeutung
1	= von geringerer Bedeutung

Die Multiplikation der Wertstufe (WS) mit der Größe der betroffenen Fläche in qm ergibt die Werteinheit (WE), die verloren geht, bzw. aufgewertet wird. Beispielhaft sind demnach 1 qm mit 1 WS → 1 WE, 3 qm mit 1 WS → 3 WE und 1 qm mit 3 WS → 3 WE. Besteht demnach eine Differenz der Werteinheiten (WE) zwischen ‚Bestand‘ und ‚Planung‘ muss diese im Fall des negativen Umfangs z. B. über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden bzw. im Fall des positiven Umfangs kann dieser als Ausgleich für anderweitige erforderliche Kompensationsmaß-

nahmen angerechnet werden. Im Fall der Gleichheit zwischen ‚Bestand‘ und ‚Planung‘ wird gewährleistet, dass es sich um eine ausgeglichene und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt.

Die Wertstufenbilanzierung erfolgt zwischen dem aktuellen vorhandenen Bestand, d. h. wie er im anhängenden Bestands-/Konfliktplan dargestellt ist und der B-Planfestsetzungen unter der Berücksichtigung der hier in dieser Ausarbeitung dargestellten grünordnerischen Maßnahmen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen sind.

Eine differenzierte schutzgutbezogene Bilanzierung erfolgt nicht. Dieses geschieht ausschließlich für die Schutzgüter a) „Arten und Lebensgemeinschaften“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild und b) „Bodenpotenziale“. Mit den sonstigen Schutzgütern liegt dahingehend eine Überlagerung vor, so dass diese nicht gesondert bilanziert werden müssen.

8.1 Arten und Lebensgemeinschaften

8.1.1 Aktueller Biotop-Bestand

ca. 1.090 qm Verwilderte, artenreiche Ziergartenflächen x i. M. WS 3 = ca.	3.270 WE
ca. 511 qm versiegelte Flächen (Gebäude und sonstige Befestigungen) x i. M. WS 1 = ca.	<u>511 WE</u>
Wertstufen-Summe des aktuellen Bestands ca.	3.781 WE

8.1.2 Neue Planungsfestsetzungen

GRZ von 0,4 x 1.601 qm Grundstücksfläche = 640,4 qm Baufläche zzgl. der möglichen Flächen für Nebenanlagen von 320,2 qm = 960,6 qm x i. M. WS 1 = ca.	961 WE
ca. 80 qm Dachbegrünungsflächen innerhalb der vorgenannten Baugrenzen mit einer Aufwertung von zusätzlich x i. M. WS 1 = ca.	80 WE
218 qm (80 % der 273 qm) „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ x i. M. WS 3 = ca.	654 WE
ca. 420 qm Private Grünfläche als Ziergartenflächen x i. M. WS 1 = ca.	420 WE
3 St. Mittelkronige Laub- oder Obstbäume mit einem Ansatz von 20 qm/St. = 60 qm innerhalb der vorgenannten ‚Grünflächen‘ mit einer Aufwertung von zusätzlich x i. M. WS 1 = ca.	<u>60 WE</u>
Summe der neuen Planungsfestsetzungen ca.	2.175 WE

Die Differenz zwischen der Summe der neuen Planungsfestsetzungen und der Summe des aktuellen Bestands stellt ein **Defizit für Arten und Lebensgemeinschaften von für ca.**
dar.

1.594 WE

Dadurch wären hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese können jedoch bei Planvorhaben nach § 13 a BauGB entfallen.

8.2 Bodenpotenziale

Innerhalb des ca. 1.601 qm großen 2. B-Plan-Änderungsgebiets HM 26 sind gem. den bereits oben näher beschriebenen, unterschiedliche Versiegelungen möglich:

Aktueller Bestand ca.	511 qm
Neue Planungsfestsetzungen ca.	<u>961 qm</u>
Differenz ca.	+ 450 qm

Ca. 450 qm Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz mit einem Wertfaktor-Ausgleich von 1 : 0,5 bedingen eine **Ausgleichsfläche, die aus der Bodennutzung herausgenommen werden muss** von ca. **225 qm**

Dadurch wären hinsichtlich der Bodenpotenziale externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese können jedoch bei Planvorhaben nach § 13 a BauGB entfallen.

9 Schlussbemerkung

Im hier vorliegenden Fall der 2. Änderung des Bebauungsplans HM 26 mit der Zielsetzung zur Ermöglichung einer verdichteten Wohnbebauung auf dem Grundstück Mühlenstraße 23 in Hildesheim ist im Vergleich zu dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans mit zusätzlichen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Umwelt-Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, wie auch Menschen, als auch Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

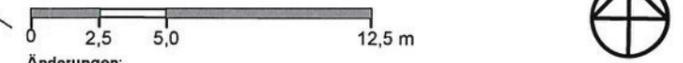
Es besteht die Möglichkeit grünordnerische Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Fläche umzusetzen. Für deren Rechtsverbindlichkeit werden sie im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus besteht ein Defizit ökologischer Ausgleichsmaßnahmen. Bei Planvorhaben nach § 13 bzw. 13a BauGB kann auf externe Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden.

- Ende vom Textteil -



- Planungs-/Grundstücksgrenze
- Bestand:
(es erfolgte keine exakte Einmessung)
- Vorh. Einzelbaum des Siedlungsbereichs
Keine Gehölzbestände, die den Schutzstatus gem. "Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim" erfüllen
 - Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen; zumeist verwildert
 - Hecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen; zumeist verwildert
 - Artenreicher Scherrasen verwildert
 - Befestigte Gartenwege und Terrassen (zum Großteil überwuchert)
 - Vorh. Stützmauern (Geländeversatz) und Treppen
 - Vorh. Bebauung
- Fledermauserfassung:
- Fledermausflugroute
 - Mikrofonstandorte mit Wirkrichtung zur Fledermauserfassung
- Planung/Konflikt:
- Entfall von Einzelbäumen
 - Gepl. Baugrenze
 - Gepl. Wege und Pflasterflächen (Nebenanlagen)
 - Exemplarisch 223 qm "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"



Änderungen:

Nr.	Datum	Art der Änderung
1	10.01.2019	Anpassung der "Fläche zum Anpflanzen ... und für die Erhaltung von ... sonstigen Bepflanzungen" an der Nordwestgrenze

Mühlstraße 23 in 31134 Hildesheim

Grünordnerischer Fachbeitrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bestands-/Konfliktplan
mit Beispiel für Bepflanzung in festzusetzenden
Baum-/Strauchflächen
M 1 : 250

Bauherr und Auftraggeber:

kwg Kreiswohnbau-Gesellschaft Hildesheim mbH

Kaiserstraße 15 31134 Hildesheim
FON: 05121 / 976-0 E-MAIL: Info@kwg-Hi.de FAX: 05121 / 976-66

Bearbeitung:

Freiraum-, Garten-, Landschafts- und Umweltplanung

UWE MICHEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT

BISCHOF - GERHARD - STR. 20 31139 HILDESHEIM
I-NET: WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE FON: 05121 / 225 26
E-MAIL: UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE FAX: 05121 / 247 49

Hildesheim, den 24.01.2018 (Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt)

Index beachten