



Stadt Hildesheim

# **Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans "Bei Vier Linden"**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt Hildesheims im Übergangsbereich der Ortsteile Stadtmitte, Ochtersum und Moritzberg. Das in städtebaulich integrierter Lage befindliche Gebiet wird im Norden von der Lucienvörder Allee sowie im Westen von der Alfelder Straße (B 243) begrenzt. Nördlich und westlich schließen Wohngebiete unmittelbar an das Plangebiet an. Im Osten erstreckt sich das Naherholungsgebiet Innerste-Aue.

### **1.2 Gebietsbeschreibung**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Einmündungsbereich des Verkehrsknotenpunkts Alfelder Straße / Lucienvörder Allee / Ulmenweg, das Gelände der ansässigen Gärtnerei und des städtischen Bauhofes sowie eine südöstlich vom Verkehrsknotenpunkt abgehende Privatstraße. Hinzu kommen Teilbereiche der bereits geräumten Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage und einer Modellautorenstrecke sowie des Parkplatzes des angrenzenden Sportvereins VfV Borussia 06.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung**

Das Plangebiet verfügt über eine gute Erreichbarkeit für die angrenzenden Wohngebiete. Insgesamt bestehen gute Voraussetzungen ein Zentrum für die wohnortnahe Versorgung in diesem Teil des Stadtgebietes zu entwickeln. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diese Entwicklungsoptionen für Nutzungen mit Versorgungsfunktion vorbereiten.

Damit wird einem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.07.2011 nachgekommen, der im Bereich Lucienvörder Allee / Vier Linden die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung in Übereinstimmung mit dem „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung von Einzelhandel in Hildesheim West am Standort Vier Linden“ (der CIMA Beratung und Management GmbH vom 05.05.2010) vorsieht. Da es sich hierbei um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt und das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 an dieser Stelle keinen zentralen Versorgungsbereich ausweist, bestand die Notwendigkeit das Einzelhandelskonzept hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche im westlichen Stadtgebiet fortzuschreiben. Insbesondere wurde hierbei die Einordnung des Standortes „Bei Vier Linden“ als weiteren zentralen Versorgungsbereich auf der Ebene eines Nahversorgungszent-



ums überprüft. In diesem Zuge wurde ebenfalls das Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2010 entsprechend der neuen Begebenheiten aktualisiert.

Um nun die entsprechenden Nutzungen aus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts und der Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens der CIMA Beratung und Management GmbH vom 16.01.2014 vorzubereiten, soll anstelle der gemischten Baufläche und eines Teilbereiches der Grünfläche eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans HM/OS 139 „Bei Vier Linden“ werden bereits detaillierte Aussagen zur Umsetzung eines Einzelhandelsvorhabens getroffen. Insbesondere wird hierbei herausgestellt, dass die Lage und die verkehrliche Erschließung eines solchen Vorhabens die Qualität des Eingangsbereichs in das Naherholungsgebiet der Innerste-Aue beeinflussen. Es soll ein städtebaulich geordneter, funktionaler und attraktiver Zugang zum Naherholungsgebiet Innerste-Aue entstehen. Die besondere Herausforderung besteht darin, die Entwicklung des Gebietes durch Festsetzungen insoweit zu lenken, dass den besonderen Nutzungsansprüchen des Einzelhandelsstandortes als auch des Naherholungsraums gerecht wird. Dabei sind insbesondere die baulichen Anlagen in Größe und Gestaltung in die landschaftliche Situation angemessen einzubinden.

### **3. Belange der Raumordnung / übergeordnete Planungen und Fachplanungen**

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß des „Verträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung von Einzelhandel in Hildesheim am Standort Vier Linden“ (2014) und des „Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim“ (2008) in Verbindung mit der „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim – Zentrale Versorgungsbereiche im westlichen Stadtgebiet“ (2014) mit den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim aus dem Jahre 2008 legt zentrale Versorgungsbereiche für die Innenstadt, die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgung in den Ortsteilen fest. Mit der aktuellen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird empfohlen, den Änderungsbereich als zentralen Versorgungsbereich auf der Ebene eines Nahversorgungszentrums auszuweisen. Dieser kann zu einer ausgeglichenen und damit flächendeckenden Verteilung des Angebots innerhalb des Stadtgebietes beitragen und die Versorgungssituation im westlichen Stadtgebiet entscheidend verbessern. Ferner befindet sich der Änderungsbereich in städtebaulich integrierter Lage.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Änderungsbereich als „Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ festgelegt. Zudem liegt der Bereich in einem „Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses“. Zur Abweichung von diesen raumordnerischen Zielen hat der Landkreis Hildesheim im Jahr 2015 ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Am 19.06.2015 ist die Abweichung von den vorgenannten Zielen zugelassen worden, da die Zielabweichung nach Beurteilung des Landkreises als raumordnerisch vertretbar beurteilt wird und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

In der Örtlichkeit ist der betreffende Bereich geprägt durch gewerbliche und gärtnerische Nutzungen, die im derzeitigen Flächennutzungsplan durch Darstellung gemischter Baufläche und Grünfläche gewürdigt wurden. Durch das geplante Sondergebiet wird im Bereich an der Alfelder Straße die gemischte Baufläche, im hinteren Bereich die Grünfläche überplant. Eine vorrangige Erholungsnutzung liegt damit de facto nicht vor. Die Darstellung im RROP bezieht sich auf den gesamten Erholungsraum Innersteaue. Im Hinblick auf die Gesamtgröße des „Vorranggebietes für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ handelt es sich lediglich um eine untergeordnete Teilfläche. Damit ist die tatsächliche und grundsätzliche Funktion des verbleibenden Gebietes durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt. Bei der z. Z. beim Landkreis Hildesheim laufenden



Neuaufstellung des RROP ist vorgesehen, die Darstellung der Realität anzupassen und das Vorranggebiet entsprechend zu verkleinern.

Nach der seitens der Stadt Hildesheim durchgeführten vorgelagerten Schaffung eines Retentionsraumausgleichs im Oberlauf der Innerste und erfolgter Aufschüttung des Plangebietes ist die Überschwemmungsgebietsverordnung so angepasst worden, dass der Planänderungsbereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Innerste liegt. Die neue „Verordnung über die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Innerste und des Kupferstranges in der Stadt Hildesheim“ ist am 12.09.2016 vom Rat der Stadt Hildesheim als Verordnung beschlossen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim rechtskräftig geworden.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz, insbesondere eine notwendige Höhe der Aufschüttung zur Hochwasserfreimachung des Geländes, festgesetzt. Die neue Grenze des Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan übernommen.

### 4. Inhalt der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind innerhalb des Plangebiets eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatzanlagen“ dargestellt. Zudem quert die Begrenzung des „Bodenplanungsgebietes Innerste Aue in der Stadt Hildesheim“ das Plangebiet.

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geändert. Die nachrichtliche Übernahme des querenden Bodenplanungsgebietes bleibt erhalten.

### 5. Verkehr und Infrastruktur

Das Planänderungsgebiet wird im Westen von der Alfelder Straße (B 243) und im Norden von der Lucienvörder Allee erschlossen. Es besteht kein Anlass zur Änderung dieser Verkehrsanbindung. Lediglich der Knotenpunkt Alfelder Straße / Lucienvörder Allee / Ulmenweg ist im Rahmen des Vorhabens anzupassen.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Anpassung der bestehenden Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser an das Einzelhandelsvorhaben durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG. (EVI).

### 6. Immissionsschutz und Umweltbelange

Aus den Entwicklungsoptionen, die die Darstellung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit sich führt, wird sich im Plangebiet eine neue Lärmsituation ergeben. Dementsprechend wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem auch diese zusätzlichen Emissionen im Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung untersucht wurden.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes dieser Wohnnutzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans – insbesondere in Hinblick auf die prognostizierte Hauptlärmquelle des Parkplatzes mit Zufahrt – die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP). Demnach kann innerhalb des Plangebietes ein Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> zugelassen werden.



Der Änderungsbereich liegt im Naturraum der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde. Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim sieht im Zielkonzept für den Teil östlich des Betriebshofes den Erhalt und die Pflege städtischer Grünanlagen vor. Dies gilt hier insbesondere im Zusammenhang mit dem Erhalt der ausgedehnten Sport- und Freizeitanlagen. Darüber hinaus ist die Innerste-Niederung als wichtigste Frischluftleitbahn für das Stadtgebiet von Bebauung freizuhalten. Da es sich im Hinblick auf die Größe des Kulturraums jedoch lediglich um eine untergeordnete Teilfläche handelt, die zudem bereits durch gewerbliche und sonstige beeinträchtigende Nutzungen vorgeprägt ist, bleibt das Ziel des Landschaftsplans im Wesentlichen bestehen. Den Belangen der Förderung der Nahversorgungssituation wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor den Belangen der Landschaftsplanung eingeräumt.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt stattfinden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung wird gem. § 2a BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der u.a. Aussagen zu Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs für die neu beanspruchten Flächen beinhaltet. Die getroffenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes dargelegt. Die Ergebnisse des grünordnerischen Fachbeitrags zu dem parallel erarbeiteten Bebauungsplan werden dabei berücksichtigt. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraumes.

#### 7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Ziel, den Bereich Lucienvörder Allee / Vier Linden, der bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt ist, als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel darzustellen.

#### 7.1.2 Rechtliche Grundlagen

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

##### Rechtsgrundlagen zur Prüfungsveranlassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

##### Rechtsgrundlagen als Maßstäbe zur Beurteilung der Umweltauswirkungen:

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



- *Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003)*

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme**

#### **a) Flächennutzung**

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Gebiet wird derzeit durch einen Gärtnereibetrieb genutzt. Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche befindet sich ein städtischer Bauhof sowie Teilbereiche der bereits geräumten Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage und einer Modellautorenstrecke sowie des Parkplatzes des angrenzenden Sportvereins VfV Borussia 06.

#### **b) Schutzgüter**

##### **• Schutzgut Mensch**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Insbesondere der westliche Teil des Plangebietes ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen auf der Alfelder Straße (B 243), aus dem eine Lärm- und Schadstoffvorbelastung resultiert, geprägt.

Die Lucienvörder Allee spielt als intensiv genutzte Fuß- und Radwegeverbindung sowie als Zugang in die Innerste-Auen eine bedeutende Rolle für die Erschließung und Vernetzung der innerstädtischen Naherholungsräume. Die brachliegenden Flächen haben aktuell aufgrund ihrer abgeschiedenen Lage und eingeschränkten Zugänglichkeit nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

##### **• Schutzgut Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, Artenschutz und biologische Vielfalt**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein heterogen genutztes Areal, das von gewerblich genutzten Bauflächen sowie Brachflächen einer ehemaligen Kleingartenanlage und eines Vereinsgeländes (Auto-Modell-Club) bestimmt wird. Dieser Raum wird zudem eingeraht und durchsetzt von einer ausgeprägten Gehölzkulisse mit Altbaumbeständen. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen in Teilbereichen allgemeine bis besondere Bedeutung für das Schutzgut auf.

Das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes repräsentiert durchweg häufige und nicht gefährdete Arten. Eine Ausnahme stellt der Haussperling dar, der primär eine an Brutplätze gebundene Art ist, und der Vorwarnliste angehört. Das Artenspektrum im Plangebiet und die Häufigkeit einzelner Arten sind als durchschnittlich zu bezeichnen. Eine Bedeutung des Gebietes für gefährdete oder streng geschützte Arten ist nicht feststellbar. Eine Bewertung des Gebietes als Vogelbrutgebiet erscheint aufgrund der geringen Größe nicht sinnvoll. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich als Jagdlebensraum von Fledermäusen genutzt wird. Ein Vorkommen von Reptilien ist aufgrund des Mangels an vegetationsfreien sonnenexponierten Stellen mit lockerem Erdreich für die Eiablage skeptisch zu beurteilen. Desweiteren wurde der Lebensraum von weit verbreiteten, derzeit nicht gefährdeten Heuschreckenarten sowie ein Lebensraumpotential für Wildbienen festgestellt. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten kann jedoch ausgeschlossen werden.



Die Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) umfasst mehrere Bestandteile des Plangebiets der Flächennutzungsplanänderung. Es gibt mehrere streng geschützte Arten, deren Bestand durch die Planänderung gefährdet werden kann. Dabei handelt es sich um Ahorne, Birken, Hainbuchen und eine Traubenkirsche.

Die genaue Darstellung zum Schutzgut erfolgt im Bebauungsplanverfahren

- **Schutzgut Boden**

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung sind schadstoffbelastet. Insbesondere durch die Erz verarbeitende Industrie im Harz ist es zu einer hohen Schwermetallbelastung der Innerste gekommen, sodass durch die Hochwässer die Böden der Flussaue stark mit Blei, Cadmium und Zink kontaminiert wurden. So befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines festgesetzten Bodenplanungsgebietes, in dem u.a. besondere Regelungen zum Bodenschutz, zu Sanierungsmaßnahmen sowie zu Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen gelten.

Grundsätzlich ist der Boden im Plangebiet aufgrund seiner hohen natürlichen Fruchtbarkeit aus Sicht des Bodenschutzes zwar besonders schutzwürdig. Es handelt sich allerdings weder um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandort) noch um einen Boden mit kultur-, naturhistorischer oder geowissenschaftlicher Bedeutung. Der Boden gilt auch nicht als selten.

Die Bodenverhältnisse bei den überwiegend überbauten und versiegelten Bereichen sind für das Schutzgut Boden von geringerer Bedeutung. In den übrigen Bereichen sind die Bodenverhältnisse überprägt und deshalb für das Schutzgut nur noch von allgemeiner Bedeutung – z.B. durch die Nutzung als gärtnerische Betriebsfläche oder die ehemalige Kleingartennutzung.

- **Schutzgut Wasser**

Der ehemalige Weg in der Kleingartenanlage wird von einem sehr schmalen, ca. 20 cm tiefen Seitengraben begleitet, der vollständig in einer Betonhalbschale verläuft und nur zeitweise Wasser führt. Der Seitengraben hat nur eine geringe Bedeutung für dieses Schutzgut.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung.

Die Grundwasserneubildung ist gering und beträgt im wesentlichen, stärker versiegelten Teil 100 – 150 mm/a. In der östlichen Hälfte des Änderungsbereiches ist sie mit 150 – 200 mm/a etwas höher. Die anstehenden Gesteinseinheiten sind als Grundwassergeringleiter klassifiziert. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist gering. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist in der westlichen Hälfte des Plangebiets hoch und geht nach Osten hin in eine mittlere Klassifikation über (LBEG).

Der Natürlichkeitsgrad der Grundwasserverhältnisse ist aufgrund von Versiegelung, Überbauung und gärtnerischer Nutzung als beeinträchtigt zu bewerten.

- **Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet ist als Teil der Innerste-Aue ein klimatischer Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung. Darüber hinaus hat die Innerste-Aue als Frischluftleitbahn, die unbelastete Luft bis in die Innenstadt fließen lässt, eine spezielle Klimafunktion. Lufthygienische Vorbelastungen liegen durch den Verkehrsknotenpunkt Alfelder Straße (B 243) / Ulmenweg / Lucienvörder Allee vor.



- **Schutzgut Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart. Insbesondere die alten Baumreihen und Alleen bestimmen den landschaftsästhetischen Wert. Die brachliegenden Flächen zeichnen sich durch ein hohes Maß an Naturnähe und vielfältiger Strukturierung durch Gehölze, Sträucher und Ruderalfluren aus.

Der Änderungsbereich ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung für dieses Schutzgut.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Als Sachgüter befinden sich im Änderungsbereich Flächen und Gebäude eines Gärtnereibetriebes und eines städtischen Betriebshofes.

- **Wechselwirkungen**

Es werden keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus erwartet.

### **7.3 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die aktuellen Nutzungen voraussichtlich mittelfristig beibehalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter wären durch eine Fortsetzung der aktuellen Nutzungen nicht zu erwarten.

Die aktuellen baulichen Nutzungen sind jedoch langfristig nicht tragfähig: Der städtische Betriebshof könnte an diesem Standort aufgegeben werden, und die Gärtnerei strebt eine Umstellung des Betriebes an. Ein allmähliches Brachfallen des Standortes kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Bei den bereits vorliegenden Brachestadien mit Ruderalfluren und Gehölzanflug würde sich die Entwicklung zu naturnahen Vegetationsgesellschaften fortsetzen. Langfristig würden sich die Grünlandbrachen und Ruderalfluren zu geschlossenen Gebüsch- und Waldgesellschaften entwickeln.

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

- **Schutzgut Mensch**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen, welche eine die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen, welche eine Zunahme von Lärmemissionen (betriebsbedingte und verkehrsbedingte) zur Folge hat. Die Bewertung dieser Beeinträchtigungen erfolgte in einem schalltechnischen Gutachten. Der Schutz der umliegenden Wohnnutzung wird auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels sichergestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Planung führt zu einer Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe 1) bis zu Biotoptypen mit besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 4). Erheblich sind die Beeinträchtigungen dort, wo Biotoptypen der Wertstufen 3 und 4 betroffen sind.

Als streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie können durch die Planung Fledermausarten betroffen sein. Die Planung kann zur Beeinträchtigung von Nahrungs-



habitaten und potenziellen Sommerquartieren führen. Nahrungshabitate fallen nicht unter den Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Außerdem sind im östlichen und südlichen Umfeld größere Jagdgebiete für Fledermäuse vorhanden. Eine Bedeutung des Änderungsbereichs ist für gefährdete oder streng geschützte Vogelarten nicht feststellbar. Für die übrigen Vogelarten ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten nicht zu befürchten, da im Umfeld ähnliche Habitate in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Im Änderungsbereich sind zudem Bäume vorhanden, die unter die Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim fallen (Stammumfang ab 90 cm). Es gibt mehrere streng geschützte Arten, deren Bestand durch die Planänderung gefährdet werden kann.

Für die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter ist daher ein in Umfang und Art der Kompensationsmaßnahme angepasster Ausgleich zu erbringen. Dieser wird auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt und gesichert.

- **Schutzgut Boden**

Infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit einer großflächigen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, einem Bodenauftrag zum Hochwasserschutz des Gebietes und damit mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen. Die Neuversiegelung führt zu einem Verlust aller mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes. Durch den Bodenauftrag für den Hochwasserschutz des Gebietes entstehen eine nachhaltige Zerstörung von Bodenprofilen und Bodenfunktionen und somit erhebliche Beeinträchtigungen.

Auf Bebauungsplanebene werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Bodens und zum Schutz des Bodens festgesetzt.

- **Schutzgut Wasser**

Die Überbauung des Seitengrabens stellt keine Beeinträchtigung dar.

Durch die Neuversiegelung von Boden sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die Versickerungsmöglichkeiten sind wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenverhältnisse generell gering.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Planung sind somit nicht als erheblich einzustufen.

- **Schutzgut Klima/ Luft**

Die Überbauung und Neuversiegelung des Plangebiets beeinträchtigt die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum durch den Verlust von Vegetationsbeständen und offenen Böden sowie durch die Erhöhung der Verkehrsbelastung. Aufgrund des kleinen Flächenanteils des Plangebiets an den Innerste-Auen und den Vorbelastungen ist dies jedoch nicht als erheblich zu bewerten.

- **Schutzgut Landschaft**

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die Option einer Nutzung mit großflächigem Einzelhandel begründet werden, wodurch sich der Gebietscharakter ändern wird. Insbesondere die alten Baumreihen und Alleen bestimmen den landschaftsästhetischen Wert. Die brachliegenden Flächen zeichnen sich durch ein hohes Maß an Naturnähe und vielfältiger Strukturierung durch Gehölze, Sträucher und Ruderalfluren aus. Der Änderungsbereich ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung für dieses Schutzgut.



Im Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen möglich.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Als Sachgüter befinden sich im Plangebiet Flächen und Gebäude eines Gärtnereibetriebes und eines städtischen Betriebshofes. Diese werden nicht mehr benötigt und sind gemäß der Planung für einen Abbruch vorgesehen.

### **7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Mit der Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel“ wird ein im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ dargestellter Bereich überplant. Es handelt sich um ein heterogen genutztes Areal, das von gewerblich genutzten Bauflächen sowie Brachflächen einer ehemaligen Kleingartenanlage und eines Vereinsgeländes (Auto-Modell-Club) bestimmt wird und zudem von einer ausgeprägten Gehölzkulisse mit Altbaumbeständen eingerahmt und durchsetzt wird.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen im Gebiet zu treffen, die die Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere verringern bzw. ausgleichen. Der Schutz der umliegenden Wohnnutzung wird auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels sichergestellt.

### **7.6 Zusätzliche Angaben**

- **Alternativstandort**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierung eines innerstädtischen Standortes ermöglichen. Die vorhandene gewerbliche Nutzung von Teilen des Plangebietes soll städtebaulich und wirtschaftlich eine zukunftsfähigere Grundlage erhalten. Die beabsichtigte höherwertige Nutzung mit Versorgungsfunktion findet hier durch die zentrale Lage und bestehende Infrastruktur gute Voraussetzungen.

Als Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung ist dieser Standort gegenüber etwaigen Neuerschließungen vorzuziehen, weil die Zersiedlung und zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden wird.

Es kommen grundsätzlich keine anderen Planungsalternativen in Betracht.

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

Die Stadt Hildesheim überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen. Dies bezieht sich auf den Bebauungsplan, so dass für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans kein eigenständiges Monitoring erforderlich wird.

### **7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Ziel, den Bereich Lucienvörder Allee / Vier Linden, der bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt ist, als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel darzustellen.



Der Änderungsbereich befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und verfügt über eine gute Erreichbarkeit für die angrenzenden Wohngebiete. Insgesamt bestehen gute Voraussetzungen ein Zentrum für die zentrenverträgliche, wohnortnahe Versorgung der umgebenden Bevölkerung zu entwickeln und somit die Nahversorgungssituation in diesem Bereich zu verbessern. Diese Entwicklungsoptionen für Nutzungen mit Versorgungsfunktion werden durch die Flächennutzungsplanänderung geschaffen. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans HM/OS 139 „Bei Vier Linden“ werden bereits detaillierte Aussagen zu diesem Vorhaben getroffen.

Dementsprechend wurde auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans ein grünordnerischer Fachbeitrag, ein Umweltbericht sowie ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, der u.a. Aussagen zu Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs für die neu beanspruchten Flächen beinhaltet. Die getroffenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

• **Flächenbilanz**

Die Flächennutzungsplanänderung begründet die Umwandlung von ca. 1,4 ha gemischter Baufläche (ca. 0,5 ha) und Grünfläche (ca. 0,9 ha) in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel“.

**8. Verfahren**

<i>Aufstellungsbeschluss</i>	09.07.2014
<i>frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)</i>	02.10.2013 - 04.11.2013
<i>Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)</i>	17.07.2014 -21.08.2014
<i>Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)</i>	22.07.2014 -21.08.2014

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 02.09.2016

Im Auftrage

  
(Brouër)



Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 24.10.2016 beschlossen.

Hildesheim, den 25.10.2016

  
(Meyer)  
Oberbürgermeister