



**Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. Nr. 25, S. 1057 ff)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434)

- Textliche Festsetzung**
- 1.) Die festgesetzten Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.
- a) Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte ohne zentrenrelevante und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Hildesheimer Liste (vgl. Anhang zur Begründung)
- Ausnahme: zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
  - Gewerbebetriebe aller Art i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
  - Gastronomische Betriebe bzw. Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 200 m² sowie Kioske bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 50 m²
  - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
  - Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- b.) In den Fachmärkten nach Ziffer 1 a) können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes sowie jeweils eine absolute Fläche von höchstens 800 m² nicht überschreiten und sortimentsbezogen (vgl. Hildesheimer Liste) jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche umfassen.
- Bei Gewerbebetrieben aller Art kann der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.
- c.) Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme von Spielhallen unzulässig.

(§11 Abs. 1 und 2 und § 11 Abs. 9 BauNVO sowie Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.) Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. (§22 Abs. 4 BauNVO)

3.) In den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Schall-Emissionskontingente nicht überschreiten:

Sondergebiet (SO1) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²  
Sondergebiet (SO2, SO3 und SO4) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr). Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006 erfolgen. (§1 Abs. 4 BauNVO)

4.) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze) (vgl. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)

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

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen. (§ 1 Abs. 4 Nr. 24 BauNVO)

5.) Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten SO-Geieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind. (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.) Auf die zulässige Geschossfläche mit anzurechnen ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen ist die Fläche von Garagengeschossen und die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen. (§20 Abs. 3 BauNVO)

7.) Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen.

Innerhalb des Schutzstreifens für die oberirdisch geführte Versorgungsanlage, hier: 110 KV Leitung, ist die Höhe von baulichen Anlagen auf 10 m über vorhandenem Gelände beschränkt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen. (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

8.) In den Sondergebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen unzulässig. (§23 Abs. 5 BauNVO)

9.) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

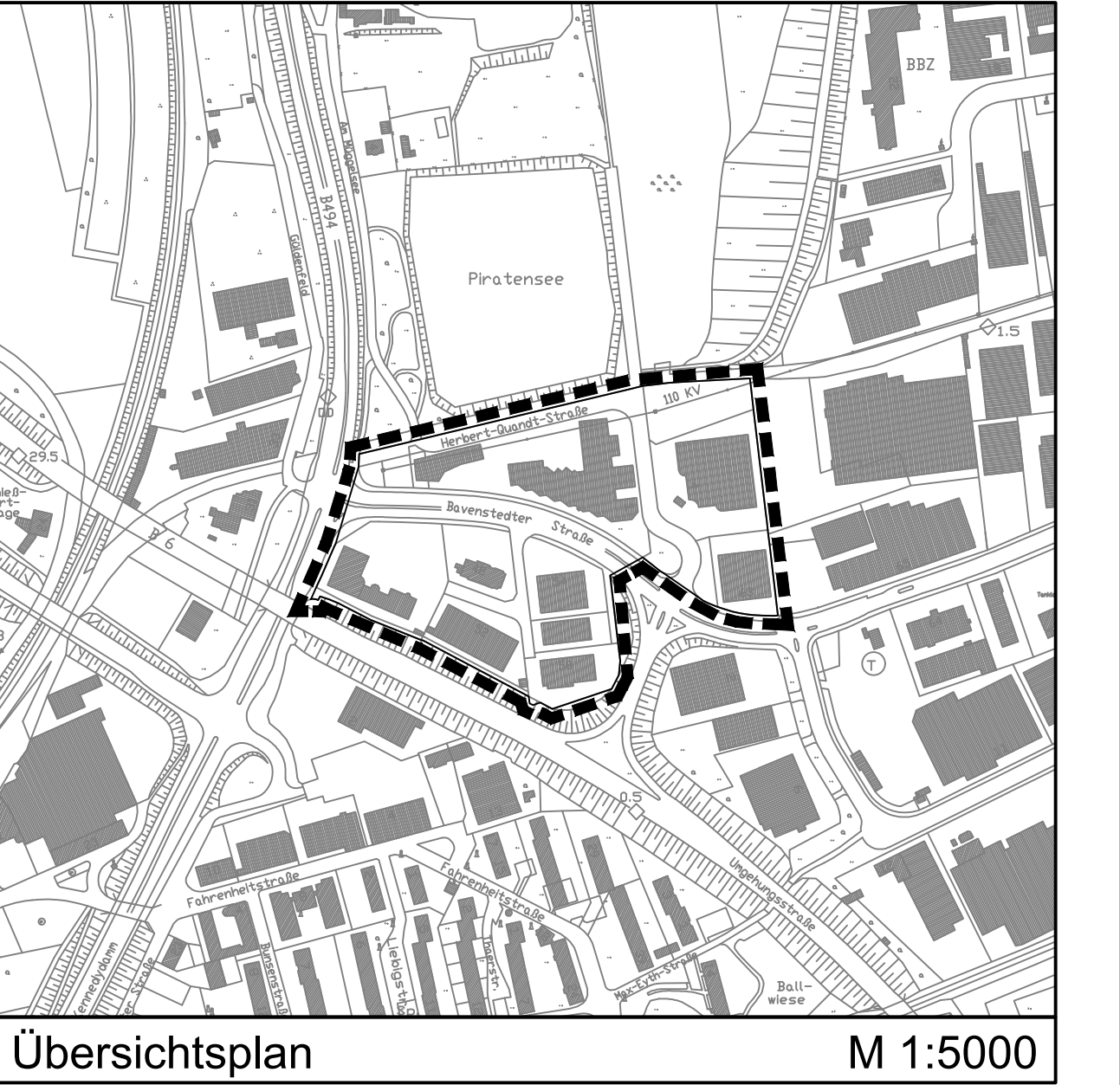
**3. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**4. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**5. Flächen zum Anpflanzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**6. Sonstige Planzeichen**

**7. Nachrichtliche Übernahme**



<p>Kartengrundlage:</p> <p>Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung Hildesheim Flur 9 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.</p> <p>© 2015</p> <p><b>LGLN</b> Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p>	<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die abtbebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (4.7/2016 vom 09.05.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hildesheim, den 21.08.2017..... LGLN, Regionaldirektion Hannover/Katasteramt Hildesheim</p> <p>gez. Hoberg.....</p>	<p>Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.</p> <p>Hildesheim, den 16.05.2017..... Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung</p> <p>gez. S. Bröuer.....</p>	<p>Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 24.02.2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2016 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.03.2016 bis 21.04.2016. Gleichseitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Hildesheim, den 22.07.2017..... Der Oberbürgermeister im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer.....</p>	<p>Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Hildesheim in der Sitzung am 31.05.2017 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Hildesheim, den 22.07.2017..... Der Oberbürgermeister im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer.....</p>
<p>Der Entwurf mit Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 20.08.2017 bis 19.07.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 10.06.2017 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den 22.07.2017..... Der Oberbürgermeister im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer.....</p>	<p>Der Entwurf mit Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 28.08.2017 als Sitzung beschlossen. Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beauftragt, ihr wurde zugestimmt.</p> <p>Hildesheim, den 30.08.2017..... Der Oberbürgermeister im Auftrage</p> <p>gez. Dr. J. Meyer..... (L.S.) Oberbürgermeister</p>	<p>Hildesheim, den 10.11.2017..... Der Oberbürgermeister im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer.....</p>	<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind wieder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Verletzungen der Vorschrift über das Verhalten des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans nach Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.</p> <p>Hildesheim, den ..... Der Oberbürgermeister im Auftrage</p> <p>gez. S. Bröuer.....</p>	

**Hinweise**

Alltasten und Alltastenverdachtsflächen

Ein Großteil der Grundstücke (hier bebaubare Flächen/Grundstücke) innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren und jetzigen Nutzungen im Alltastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit - mit Ausnahme einer Teilfläche im Bereich der Altablagerung Nr. 6 - nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.


Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es mehrere Grundwasseremissionsstellen. Diese sind zu erhalten.

Brandschutz

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherren zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Artenschutz

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

 **Stadt Hildesheim**

**1. Änderung des Bebauungsplans DR/HO 275.1**

**"Herbert-Quandt-Str."**

Maßstab 1:1000

16.05.2017