

# Bebauungsplan HN 250 A

## 2. Änderung

## „Cheruskerring“

- Begründung -  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

### Gliederung:

1. Ziele und Zwecke der Planung	2
2. Art, Umfang und Grundlagen der Bebauungsplan-Änderung	3
2.1 Lage und Zustand des Plangebietes	3
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
2.3 Beabsichtigte Vorhaben im Plangebiet und Vorgaben des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim	6
2.4 Raumordnung und Landesplanung	9
3. Städtebauliches Konzept	9
4. Inhalt des Bebauungsplanes	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“	10
4.1.2 Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen	11
4.1.3 Zur Innenstadt- und Raumordnungsverträglichkeit eines zusätzlichen Bekleidungs-Fachmarktes	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ)	16
4.2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse	16
4.3 Bauweise und überbaubare Flächen	17
4.4 Verkehr	18
4.4.1 Verkehrsuntersuchungen	18
4.4.2 Straßenverkehrsflächen	20
4.4.3 Sonstige Regelungen zum Verkehr	21
4.5 Grün- und Freiflächen	22
4.5.1 Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	22
4.5.2 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	23
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	24
6. Umweltsituation	25
6.1 Natur und Landschaft	25
6.2 Immissionssituation	26
6.3 Altlasten	26
7. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz	27
8. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	27
Anhang: Textliche Festsetzung	nach 28

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Am 10. 06. 1996 hat der Rat der Stadt das „Märktekonzept für die Stadt Hildesheim“ beschlossen. In der Einleitung dazu wird ausgeführt: *„Hildesheim ist Oberzentrum und hat als solches die Versorgungsfunktion für die Gesamtregion sicherzustellen. Die Stadt steht dabei in enger Konkurrenz zu gut erreichbaren und starken Nachbarzentren. Die sich daraus ergebenden Chancen, Möglichkeiten aber auch Defizite wurden 1994 in einem von der GfK-Marktforschung erstellten Markt- und Standortgutachten aufgezeigt. Im Grundsatz wird festgestellt, daß die Stellung Hildesheims gefestigt und ausgebaut werden muß. Als Grundvoraussetzung muß der innerstädtische Einkaufsbereich optimiert werden und ein marktfähiges Gleichgewicht zwischen außen- und innerstädtischem Einzelhandelsangebot ist zu beachten.“*

Das erwähnte Gutachten der GfK-Marktforschung, Nürnberg, kommt zu folgendem Schluß: *„Der Schaffung eines ausgewogenen und marktfähigen Einzelhandelsangebotes zwischen Innen- und Außenstadt kommt eine Schlüsselfunktion für die weitere Entwicklung der Stadt Hildesheim sowie die Sicherung ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion zu.“* (Kurzfassung des Gutachtens, S. 16) und *„Die Stadt Hildesheim muß in ihrer Versorgungsfunktion gefestigt und ausgebaut werden. Grundvoraussetzung ist die Optimierung des innerstädtischen Einkaufsbereiches und ein marktfähiges Gleichgewicht zwischen außenstädtischem und innerstädtischem Einzelhandelsangebot.“* (ebd. S. 18)

Während es bei der Entwicklung der Innenstadt wesentlich um qualitative Verbesserungen und die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit bestimmten innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten geht, steht bei der Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Außenstadt ein **erweitertes Flächenangebot** für außenstadtrelevante Branchen und Sortimente im Vordergrund:

*„Die Chance der Außenstadt liegt darin, sich in außenstadtrelevanten Branchengruppen und Absatzformen als Einkaufsstandort besser als bisher zu profilieren und für das gesamte Marktgebiet eine stärkere Magnet- und Versorgungsfunktion auszuüben. Die Attraktivität der Außenstadt meint hier die Ausgewogenheit der innen- und außenstadtrelevanten Angebote zur Stärkung der Gesamtstadt Hildesheim als Einkaufsstandort bzw. -schwerpunkt im definierten Marktgebiet. Mit den Standorten Cheruskerring/Nordstadt und Bavenstedter Straße sind in der Nordstadt von Hildesheim bereits zwei Fachmarkttagglomerationen vorhanden. Zur Sicherung der potentiellen Kaufkraft in der Stadt Hildesheim müssen die Angebote in den Agglomerationen des großflächigen Einzelhandels verbessert bzw. weiter ausgebaut werden.“* (ebd., S. 17)

Da gleichzeitig die am Standort Cheruskerring/Nordstadt angesiedelten Einzelhandelsbetriebe Erweiterungsabsichten geäußert haben, wurden zur Umsetzung der Ziele des Märktekonzeptes zunächst der Flächennutzungsplan im Bereich des „Standortes Cheruskerring/Nordstadt“ geändert (49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Märktekonzept“) und die Flächen für Fachmärkte und Einzelhandelsgroßbetriebe erweitert.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A „Cheruskerring“ soll nunmehr

- sowohl in dem bestehenden und als solches verbindlich beplanten Sondergebiet „Einkaufszentrum“ am Cheruskerring,



- als auch auf den hieran angrenzenden Erweiterungsflächen, die im Flächennutzungsplan neu für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind, die Zulässigkeit von Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen i. S. des Marktkonzeptes der Stadt Hildesheim planungsrechtlich abschließend geregelt werden.

## 2. Art, Umfang und Grundlagen der Bebauungsplan-Änderung

### 2.1 Lage und Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A liegt im „Gewerbegebiet Mitte“ etwa 1 km nördlich des Stadtzentrums von Hildesheim.

Entsprechend der Ziele und Zwecke der Planung umfaßt das Plangebiet die Betriebsgelände der Firma Metro AG (SB-Warenhaus „Real“, Gartencenter „Meisert“ und Möbelmarkt „Unger“, insgesamt ca. 5,1 ha), der Firma Prevo (Heimwerkermarkt, ca. 0,7 ha) und der Firma Max Bahr (Heimwerkermarkt, ca. 0,9 ha) mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen und zugehörigen Stellplatz- und Wirtschaftsflächen. Die einzigen derzeit noch nicht für großflächigen Einzelhandel genutzten Flächen sind das Gelände eines leergefallenen und inzwischen abgebrochenen Produktionsgebäudes der Firma Senking mit zugehörigem Behelfsparkplatz am Cheruskerring (ca. 2,3 ha) und die Erweiterungsfläche des Max-Bahr-Baumarktes am Römerring (ca. 1,4 ha), für die jedoch bereits ein genehmigter Bauantrag zur Erweiterung des Baumarktes vorliegt, sowie innerhalb des Geländes vorhandene (private) Verkehrsflächen (ca. 0,2 ha).

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A „Cheruskerring“ umfaßt damit ca. 10,6 ha.

Das Plangebiet ist entsprechend der bisher ausgeübten Nutzungen weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Bei den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet, die ausschließlich zu Einzelhandels- und zugehörigen Zwecken genutzt werden, handelt es sich überwiegend um I-geschossige, teilweise auch II- und III-geschossige Hallengebäude mit einer Höhe von bis zu ca. 16 m. Offene begrünte Flächen finden sich nur am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes entlang des Cheruskerrings und im Südwesten entlang des Römerrings. Im straßenbegleitenden Pflanzstreifen am Cheruskerring finden sich auch einige Bäume, darunter eine großkronige Platane; von einem teilweise dichten Gehölzstreifen wird die Straße Römerring bzw. die Einmündung der Senkingstraße in den Römerring begleitet (bepflanzte Straßenböschungen). Innerhalb der Parkplatzflächen am Cheruskerring stehen 28 in einem regelmäßigen Raster gepflanzte „Parkplatzbäume“, teilweise abgängig oder in schlechtem Zustand. Darüberhinaus sind noch einzelne Bäume verstreut im Plangebiet vorhanden.

max.  
15m

Das Plangebiet wird im Norden und Westen von den Hauptverkehrsstraßen Cheruskerring und Römerring, im Süden wird das Plangebiet vom Betriebsgelände der Fa. Senking, das nicht Bestandteil des Plangebietes ist, und von der Senkingstraße begrenzt. Nach Osten schließen sich weitere gewerblich genutzte Grundstücke an.

Zufahrten zum Plangebiet bestehen derzeit im Norden (im Zuge der Kreuzung Cheruskerring/Münchewiese die Hauptzufahrt zum Gelände der Metro AG), im Nordwesten (die Zufahrt vom Cheruskerring zum Max-Bahr-Baumarkt) und im Süden (Anlieferung zum Gelände der Metro AG sowie Zufahrt zum Prevo-Baumarkt von der Senkingstraße).

Das Plangebiet ist nahezu eben (Höhe über NN am Cheruskerring im Norden 87,7 m, an der Senkingstraße im Süden 87,3 m). Die einzige stärkere Geländebewegung ergibt sich im Südwesten des Plangebietes, wo der Römerring in Dammlage auf das Niveau der anschließenden Brücke über die Gleisanlagen geführt wird (Höhe über NN an der Einmündung Senkingstraße/Römerring 93,2 m), wodurch sich Höhenunterschiede zwischen Dammkrone und -fuß von 5 bis 6 m ergeben. Die steile Böschung des Straßenkörpers liegt dabei überwiegend innerhalb des Plangebietes.

Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan HN 250 A (rechtsverbindlich seit 1986) setzt für das bisherige Gelände der Metro AG ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest ohne flächige oder branchenspezifische Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Außer Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind hier nur noch zulässig Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO bis zu 1 % der zulässigen Geschoßfläche.

Die übrigen Teile des Plangebietes sind als „Gewerbegebiete“ (Gelände des Prevo-Baumarktes) bzw. „Industriegebiet“ (Gelände der Firma Max Bahr und die Gewerbebrache) festgesetzt, wobei die im Rahmen der Gewerbe- und Industriegebiete zulässigen Nutzungen nur insofern beschränkt sind, als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm in Teilbereichen ausgeschlossen wurden.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im SO-Gebiet „Einkaufszentrum“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,85 bei überwiegend III zulässigen Vollgeschossen fest. Im GE-Gebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 bei ebenfalls III zulässigen Vollgeschossen festgesetzt, im GI-Gebiet eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0. Darüber hinaus ist im gesamten Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximale Höhe von 115 m ü. NN beschränkt. Das bedeutet für das Plangebiet mit einer überwiegenden Höhe um 87 bis 88 m über NN eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf etwa 27 bis 28 m.

Die Überbaubarkeit der Flächen ist durch Baugrenzen nur geringfügig eingeschränkt (3 bis 5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen). Ausgenommen hiervon ist lediglich der Parkplatz des SB-Warenhauses, der durch die Fest-



setzung von Baugrenzen als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Hier ist lediglich ein kleines Baufenster mit zulässiger I-geschossiger Bebauung eingeschnitten.

Innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten Parkplatzfläche sind 32 Baumstandorte als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Als weiterer Baumstandort ist die vorhandene Platane am Straßenrand des Cheruskerringes zum Erhalt festgesetzt.

Weitere grünordnerische Festsetzungen sind nicht getroffen worden. Zwar ist für Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan HN 250 A durch ergänzende textliche Festsetzung geregelt, daß je 3 qm ein einheimischer Laubstrauch und je 150 qm ein heimischer hochwerdender Laubbaum anzupflanzen sei, solche Flächen sind jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung, sondern nur in anderen Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes HN 250 A festgesetzt.

Die Flächen, die unmittelbar an das Plangebiet der 2. Änderung angrenzen, sind durch Bebauungspläne ebenfalls verbindlich beplant:

- Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen (Cheruskerring, Römering, Senkingstraße) sind entweder Bestandteil des Bebauungsplanes HN 250 A oder durch den Bebauungsplan HN 246 beplant;
- das an der Senkingstraße außerhalb des Plangebietes gelegene Betriebsgrundstück der Firma Senking gehört ebenso wie die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen ebenfalls zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 250 A.

Die Verkehrsflächen sind als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Für das an der Senkingstraße gelegene Betriebsgelände der Firma Senking trifft der Bebauungsplan HN 250 A zu Art und Maß der Nutzungen die gleichen Festsetzungen wie für die GI-Gebiete im Plangebiet der 2. Änderung. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als GE-Gebiete bzw. als „Bahnanlagen“ (Industriegleis) festgesetzt.

## **2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Für die Stadt Hildesheim liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (wirksam seit dem 24. 11. 1979, zuletzt geändert durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11. 11. 1998), der im Osten des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“, im Westen „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt. Die Stadt Hildesheim hat am 10. 06. 1996 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan für mehrere Teilflächen im Norden des Stadtgebietes zu ändern (49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Märktekonzept“ [Feststellungsbeschluß gefaßt am 11. 05. 1998]). Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes werden die innerhalb des Plangebietes gelegenen, bislang als Gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen ebenfalls als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A und ihre Festsetzungen sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entsprechen der dort dargestellten beabsichtigten Entwicklung des Stadtgebietes von Hildesheim.

### 2.3 Beabsichtigte Vorhaben im Plangebiet und Vorgaben des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim

Die Firma Metro AG beabsichtigt auf ihrem derzeitigen Betriebsgelände unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke des bisherigen Prevo-Baumarktes und der Gewerbebrache eine bauliche und funktionale Neuordnung und Erweiterung vorzunehmen. Nach Angaben der Metro AG sind im Einzelnen beabsichtigt:

- die Erweiterung des bestehenden, 7.900 qm Verkaufsfläche umfassenden SB-Warenhauses um 2.500 qm auf 10.400 qm Verkaufsfläche (einschließlich sog. „Shop-Zone“ und gastronomischer Einrichtungen) auf insgesamt **15.000 qm Geschoßfläche**,
- Abbruch des derzeit noch vorhandenen, 2.500 qm Verkaufsfläche umfassenden Baumarktes und Neubau eines Baumarktes mit 10.000 qm Verkaufsfläche auf insgesamt **11.000 qm Geschoßfläche**, und
- Neubau eines Bekleidungsmarktes mit 3.200 qm Verkaufsfläche auf **3.600 qm Geschoßfläche**

sowie den Weiterbetrieb

- des vorhandenen Gartencenters mit 1.500 qm Verkaufsfläche auf **1.750 qm Geschoßfläche**, und
- des vorhandenen Möbelmarktes mit 7.800 qm Verkaufsfläche auf **10.500 qm Geschoßfläche**.

Die Firma Max Bahr beabsichtigt, den bestehenden, 3.600 qm Verkaufsfläche umfassenden Baumarkt um 4.100 qm auf 7.700 qm Verkaufsfläche und insgesamt **8.400 qm Geschoßfläche** zu erweitern. Für dieses Bauvorhaben liegt bereits eine auf der Grundlage der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes HN 250 A erteilte Baugenehmigung vor. Während des laufenden Planverfahrens hat die Firma Max Bahr zwar ein von der genehmigten Bauvoranfrage abweichendes baulich-räumliches Konzept vorgelegt, nach dem nunmehr rd. 8.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen sind, die insgesamt beanspruchte Geschoßfläche bleibt jedoch bei 8.400 qm.

Nach den räumlichen Zielvorstellungen des „Märktekonzept der Stadt Hildesheim“ sollen in der Außenstadt

- weitere Flächen für großflächigen Einzelhandel angeboten,
- dieses Flächenangebot und damit die grundsätzliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen gleichzeitig an bestimmten Standorten gebündelt und
- dadurch und durch weitere ergänzende Maßnahmen die Entwicklung städtebaulich unvertretbarer Standorte in der Außenstadt unterbunden werden.

Hierdurch soll sowohl die weitere Entwicklung der Innenstadt als auch die der Außenstadtstandorte gesichert und gefördert werden.



*„Das Märktekonzept nimmt die bisherige Entwicklung unter Berücksichtigung möglicher Kaufkraftpotentiale auf. Die dargestellte Beschränkung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten auf einen vorhandenen und einen zu entwickelnden Standort ist wichtige Voraussetzung, um noch mögliche Potentiale richtig zu bündeln. Dieses Konzept schafft nicht nur Planungs- und Investitionssicherheit, sondern unterbindet auch unnötige, in der Praxis nicht durchsetzbare Bodenpreisspekulationen, die insbesondere in alten Gewerbegebieten zu erheblicher Verunsicherung führen.“ (Märktekonzept, S. 3)*

Das „Märktekonzept der Stadt Hildesheim“ enthält darüber hinaus auch eine nach „außenstadtrelevanten Sortimenten“ und „innenstadtrelevanten Sortimenten“ differenzierte Branchenstruktur, nach der diese „Sortimente“ entsprechend der Vorgaben des Gutachtens der GfK-Marktforschung den verschiedenen Standorten (Innen- und Außenstadt) zugeordnet werden.

Neben dieser grundsätzlichen Aufteilung kann die Innenstadtrelevanz im Einzelnen jedoch auch abhängig sein von der jeweiligen Sortimentsstruktur bzw. der Anbietungsform. Im Märktekonzept ist dies insoweit berücksichtigt als *„ggf. nur solche innenstadtrelevante Sortimente auch auf Standorten der Außenstadt zugelassen werden (können), wenn dadurch die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Innenstadthandels nicht geschmälert wird oder sie ausschließlich Randsortimente betreffen.“* (Märktekonzept, S. 2).

D. h. daß neben der im Märktekonzept vorgenommenen allgemeinen Sortimentszuweisung, die grundsätzlich gilt, im Einzelfall auch andere Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden können,

- wenn deren Innenstadtverträglichkeit im jeweiligen Fall nachgewiesen wird und
- diese im Rahmen der Abwägung des Einzelfalles bestätigt wird.

Während Baumärkte und Gartencenter sowie Möbelmärkte den Zielvorgaben des Märktekonzeptes für die Außenstadt eindeutig und zweifelsfrei entsprechen, weist das SB-Warenhaus sowohl mit seinem Nahrungs- und Genußmittel- als auch mit seinem Non-Food-Bereich Sortimente auf, die als grundsätzlich innenstadtrelevant einzustufen sind. Das gleiche gilt für den beabsichtigten Bekleidungsmarkt.

Hierbei ist zu beachten, daß der bislang rechtskräftige Bebauungsplan HN 250 A für das derzeit von der Metro AG genutzte Gelände ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ vorsieht, das hinsichtlich Branchen und Sortimenten **nicht**, hinsichtlich der Größen nur durch die maximal zulässige Geschoßfläche eingeschränkt ist. Daher wären die von der Metro AG beabsichtigten Erweiterungsvorhaben innerhalb des derzeit festgesetzten SO-Gebietes „Einkaufszentrum“ sowohl planungsrechtlich zulässig als auch hinsichtlich ihres Flächenanspruches möglich:

- Da die zulässige **Art der Einzelhandelsnutzungen** hinsichtlich Branchen und Sortimenten derzeit **nicht** eingeschränkt ist, wären alle beabsichtigten Vorhaben nach ihrer Branchenzugehörigkeit und Sortimentsstruktur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes des Bebauungsplanes HN 250 A zulässig.

- Da die zulässige **Größe der Einzelhandelsnutzungen** sich ausschließlich aus den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt, wäre die beabsichtigte Geschoßfläche von ca. **41.850 qm** ebenfalls zulässig, da sich bei einem Gelände von ca. **50.600 qm** innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und einer GFZ von 0,85 sich eine zulässige Geschoßfläche von ca. **43.000 qm** ergibt.
- Die beabsichtigten Vorhaben wären im derzeit festgesetzten Sondergebiet auch hinsichtlich ihres Flächenanspruches möglich. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige überbaubare Grundfläche von ca. **20.200 qm**, die innerhalb einer knapp 30.000 qm zusammenhängend überbaubaren Fläche nachzuweisen ist. Innerhalb der zusammenhängend überbaubaren Fläche sind durchgehend III Vollgeschosse zulässig. Bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundfläche von 20.200 qm muß die Bebauung durchgehend II-geschossig erfolgen (mit einem untergeordneten „Rest“, der innerhalb eines III. Geschosses realisiert werden müsste). Bei voller Ausnutzung der zulässigen III Vollgeschosse wird nur eine Grundfläche von knapp 14.000 qm beansprucht. Da für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan die BauNVO 1977 maßgeblich ist, ergibt sich aus der festgesetzten GRZ auch keine Beschränkung der versiegelten Flächen außerhalb der Überbauung. Die Anlage von Stellplätzen ist daher uneingeschränkt möglich.

Wegen der von der Metro AG im Zuge dieser Erweiterungen beabsichtigten weitgehenden Neustrukturierung ihres Standortes in Hildesheim, sollen diese Vorhaben nicht nur innerhalb des bestehenden Sondergebietes realisiert werden, sondern im Zuge der Neuordnung der Parkplatzflächen und der sonstigen inneren Erschließung auch auf den angrenzenden Grundstücken.

Da die von der Metro AG beabsichtigte Flächenerweiterung grundsätzlich den Zielen des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim entspricht, soll unter Würdigung der tatsächlich ausgeübten Nutzungen (u. a. SB-Warenhaus) und des Planungsbestandes für das bisher festgesetzte SO-Gebiet „Einkaufszentrum“ eine Überplanung des gesamten Geländes erfolgen, die einerseits die beabsichtigten Vorhaben ermöglicht, andererseits aber auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im bislang uneingeschränkten SO-Gebiet „Einkaufszentrum“ hinsichtlich Art und Größe regeln und beschränken soll.

D. h. im wesentlichen, daß

- die insgesamt für Einzelhandelsnutzungen zulässige Geschoßfläche in dem erweiterten SO-Gebiet nicht größer sein wird als in dem bestehenden,
- der für die Versorgungsstrukturen beachtliche Nahrungs- und Genußmittelbereich des SB-Warenhauses auf die derzeitige Größe beschränkt wird und
- der im Grundsatz innenstadtrelevante Bekleidungsmarkt nur zugelassen wird, wenn seine Innenstadtverträglichkeit entgegen der in der Sortimentsverteilung des Märktekonzeptes enthaltenen „Regelvermutung“ nachgewiesen wird.



- Darüber hinaus erfolgt eine generelle Beschränkung der „Randsortimente“ der vorhandenen und geplanten Fachmärkte.

## 2.4 Raumordnung und Landesplanung

Der Landkreis Hildesheim hat mit Schreiben vom 11. 11. 1998 zum Bebauungsplan Stellung genommen und in seiner Eigenschaft als Untere Landesplanungsbehörde mit Hinweis auf die Raumordnerische Beurteilung vom 20. 10. 1998 (vgl. Ziffer 4.1.3 „Zur Innenstadt- und Raumordnungsverträglichkeit eines zusätzlichen Bekleidungsfachmarktes“) keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung geltend gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan HN 250 A 2. Änderung „Cherukserring“ entspricht damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## 3. Städtebauliches Konzept

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A soll die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in dem überwiegend von großflächigen Einzelhandelsgebäuden und gewerblichen Großbauten geprägten Gewerbegebiet Mitte in der westlichen Nordstadt von Hildesheim ermöglicht werden.

Unter baulich-räumlichen Gesichtspunkten herrscht eine eher heterogene Struktur vor, in der nur wenige Gebäude eine erkennbare stadträumliche Wirkung haben. Daher sind die Straßenverläufe das vorrangig strukturierende Element, wobei allerdings auch deren Wirkung durch unzureichende bauliche Einfassung häufig eingeschränkt ist.

Aus dieser vorgegebenen stadträumlichen Situation lassen sich daher einerseits nur wenige baulich räumliche Bindewirkungen für das Plangebiet ableiten, andererseits soll im Zuge der baulichen Umstrukturierung eine verbesserte Ordnung der Raumstruktur insbesondere im Bereich der für die Orientierung wichtigen Kreuzung Cheruskerring/Münchewiese angestrebt werden.

Vorrangig von Bedeutung ist hierbei

- die verbesserte Aufnahme der Raumkanten im Verlauf des Cheruskerringes und des Römerringes sowie der Kreuzung Cheruskerring/Münchewiese und
- die Unterstützung der Raumwirkung der Straßenräume durch Einfassung des Plangebietes durch Baumreihen und ergänzende Begrünung.

Für die innere Organisation des Plangebietes ist beachtlich die Weiterentwicklung des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen vorgeschriebenen U-förmigen „Platzes“, um den sich die Bebauung gruppiert. Auch wenn dieser „Platz“ notwendigerweise überwiegend die Funktion eines Parkplatzes haben wird, sollen auch die sonstigen Anforderungen beachtet werden:

- Bauliche Fassung des „Platzes“ und

- Erhalt bzw. Ergänzung des Baumbestandes zur Unterstützung der Raumqualität des „Platzes“.

Nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, aber als funktionale Anforderungen der „Platz“-Gestaltung sind darüber hinaus zu beachten:

- Möglichst getrennte Erschließung des Grundstückes für Lkw (Anlieferung), Pkw (Kunden und Beschäftigte) und Fußgänger (Kunden) zur Vermeidung von „Kreuzungen“ der unterschiedlichen Verkehrsströme.
- Anbindung des äußeren Zuganges für Fußgänger an eine innergebietlich möglichst ununterbrochene „Fußgängerzone“, die alle Zugänge zu Einkaufsmöglichkeiten (Gebäudezugänge) und sonstige Fußwege (z. B. von den Parkplatzflächen) miteinander verbindet.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsziele wird das im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A bislang festgesetzte „Sondergebiet“ i. S. d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ übernommen und um die bislang als „Gewerbegebiete“ und „Industriegebiete“ festgesetzten Flächen erweitert.

Da § 11 BauNVO jedoch lediglich eine Rahmenvorschrift ist und die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzungen nicht näher bestimmt, muß die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bestimmt werden.

In diesem Zuge werden die bisherigen Bestimmungen des bestehenden Sondergebietes nicht übernommen, sondern neu bestimmt und konkretisiert.

#### 4.1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, daß innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, die durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes noch näher bestimmt werden (siehe Ziffer 4.1.2 „Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen“),
- gastronomische Einrichtungen, die ebenfalls durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes noch näher bestimmt werden (siehe Ziffer 4.1.2 „Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen“),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und



- Räume für freie Berufe bis zu 1 % der zulässigen Geschoßfläche.  
(siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 1)

Das in Teilbereichen bislang durch die GE- und GI-Gebiete vorgegebene Nutzungsspektrum wird zwar nicht weiterverfolgt, jedoch werden durch den zulässigen Nutzungskatalog solche Nutzungen in das Sondergebiet übernommen, wie sie in Gewerbegebieten und teilweise auch in Industriegebieten zulässig waren (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und - ausnahmsweise zulässig - Wohnungen für einen eingeschränkten Personenkreis), da diese geeignet sind, die zulässigen Hauptnutzungen sinnvoll zu ergänzen.

Die Regelungen zur Gastronomie werden getroffen, weil in gewissem Umfang gastronomische Einrichtungen innerhalb von Einkaufszentren üblich sind, diese aber hinsichtlich ihrer Größe und Zuordnung bereits im Bebauungsplan eindeutig und zweifelsfrei bestimmt werden sollen, um eventl. „Grauzonen“ bei der Genehmigungsplanung zu vermeiden.

Die beschränkte Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe wird entsprechend der Regelungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes für das vorhandene Sondergebiet „Einkaufszentrum“ übernommen.

#### **4.1.2 Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen**

Für das Sondergebiet ist zwar die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt und Einzelhandelsnutzungen sollen auch die Hauptnutzung im Plangebiet sein, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Abstimmung mit den Zielen des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim bedürfen auch die zulässigen Einzelhandelsnutzungen einer Beschränkung. In diese festzusetzenden Beschränkung wird auch das hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen weitgehend uneingeschränkte bestehende Sondergebiet miteinbezogen.

Daher setzt der Bebauungsplan sowohl für den Umfang der Einzelhandelsnutzungen insgesamt als auch für einzelne Branchen und Sortimente Obergrenzen fest.

Diese „Grenzwerte“ werden aus folgenden Gründen nicht für die Verkaufs-, sondern für die für Einzelhandelsnutzungen zulässige Geschoßfläche festgesetzt:

- Zum einen ist die Verkaufsfläche kein planungsrechtlich bestimmter Begriff, der umstandslos verwendet werden kann. Aus diesem Grunde ist auch in § 11 Abs. 3 BauNVO, in dem Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe u. dgl. planungsrechtlich definiert sind, diese nach der Geschoßfläche und nicht nach der Verkaufsfläche bestimmt („Vermutungsgrenze“ in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). In der einschlägigen Kommentierung wird daraufhingewiesen: „In Satz 3 wurde daher die Geschoßfläche aufgenommen, weil sich die - variable - Verkaufsfläche als ein dem Planungsrecht fremdes Element, das einer neuen planungsrechtlichen Begriffsbestimmung bedurft hätte, für die Aufnahme in die BauNVO nicht eignete.“ (Fickert/Fieseler, [Kommentar zur] Baunutzungsverordnung, § 11, Rn 19.2).

- Zum anderen bietet die Festsetzung der Geschoßfläche auch praktische Vorteile, da - wie vorstehend bereits angedeutet - die Verkaufsfläche variabel und durch unterschiedliche Abgrenzung der Verkaufsflächen und der Nichtverkaufsflächen innerhalb der Einzelhandelseinrichtungen häufig nicht eindeutig nachvollziehbar ist.

Entsprechend des vorgelegten räumlichen Konzeptes der Firma Metro AG (SO<sub>1</sub>-Gebiet) und des genehmigten Bauantrages der Firma Max Bahr (SO<sub>2</sub>-Gebiet) werden die im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich ihrer Geschoßflächenobergrenzen beschränkt:

- Die innerhalb des SO<sub>1</sub>-Gebietes insgesamt für Einzelhandelsnutzungen zulässige Geschoßfläche wird auf 42.000 qm Geschoßfläche, die innerhalb des SO<sub>2</sub>-Gebietes auf 9.000 qm Geschoßfläche festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 2). Die 42.000 qm Geschoßfläche für das SO<sub>1</sub>-Gebiet entsprechen dabei dem im bestehenden SO-Gebiet zulässigen Umfang (vgl. Ziffer 2.3 „Beabsichtigte Vorhaben im Plangebiet und Vorgaben des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim“). Innerhalb dieser Obergrenze sind Einzelhandelsnutzungen, die als nicht innenstadt-relevant i. S. d. Märktekonzeptes definiert sind, ohne weitere Begrenzung zulässig.
- Eine Einzelhandelsnutzung, die nicht unter diese Definition fällt, aber unter Berücksichtigung des Bestandes und der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit der beabsichtigten Erweiterung auch weiterhin zulässig sein soll, ist das SB-Warenhaus (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 3).
- Dieses SB-Warenhaus wird durch textliche Festsetzung sowohl definiert hinsichtlich seines zulässigen Gesamtumfanges (15.000 qm Geschoßfläche), als auch hinsichtlich der innerhalb dieser Geschoßfläche zulässigen Branchen. Dies betrifft den unter Nahversorgungsaspekten besonders beachtlichen Nahrungs- und Genußmittelbereich, die sog. „Shopzone“ und die gastronomischen Einrichtungen innerhalb des SB-Warenhauses: Der Nahrungs- und Genußmittelbereich wird mit 6.000 qm Geschoßfläche ebenso auf den derzeit vorhandenen Umfang beschränkt wie die „Shopzone“ auf 2.000 qm Geschoßfläche für Läden mit jeweils höchstens 100 qm Geschoßfläche und die gastronomischen Einrichtungen auf 900 qm Geschoßfläche (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 4).

Diese festgesetzten maximalen Geschoßflächen entsprechen bei einem Verhältnis von 3:2 von Geschoßfläche zu Verkaufsfläche etwa 4.000 qm Verkaufsfläche für den Nahrungs- und Genußmittelbereich und etwa 1.300 qm Verkaufsfläche für die sog. „Shop-Zone“. Durch die Einbeziehung der Shopzone und der gastronomischen Einrichtungen in die zulässige Geschoßfläche des SB-Warenhauses wird darüber hinaus gewährleistet, daß solche Einrichtungen nur innerhalb des SB-Warenhauses und nicht als räumlich selbständige Einrichtungen im Plangebiet zulässig sind.

Ausgenommen hiervon soll lediglich eine weitere gastronomische Einrichtung bis zu maximal 100 qm Geschoßfläche sein, die außerhalb des SB-Warenhauses zusätzlich zulässig sein soll und beispielsweise einem anderen zulässigen Markt zugeordnet werden kann.

Die in § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes festgesetzten Obergrenzen sind Regelfestsetzungen des Bebauungsplanes.



D. h. die hiernach zulässige Nutzung des SB-Warenhauses ist abschließend durch den Bebauungsplan definiert.

Darüberhinaus können im Plangebiet zugelassen werden

- ein Fachmarkt mit grundsätzlich innenstadtrelevantem Sortiment bis zu 3.200 qm **Verkaufsfläche**, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß aufgrund atypischer Merkmale die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt nicht geschmälert, und
- innenstadtrelevante Sortimente innerhalb der allgemein zulässigen Fachmärkte soweit diese sich auf „Randsortimente“ zu einem nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment beschränken und nicht mehr als 15 % der Geschoßfläche des Kernsortimentes umfassen.

(Siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 5)

Diese Ausnahmeregelung soll einerseits

- den gewünschten Bekleidungsmarkt ermöglichen, für den vom Investor ein Gutachten beigebracht wurde, in dem seine geringfügigen Auswirkungen auf die Innenstadt nachgewiesen werden (vgl. Ziffer 4.1.3 „Zur Innenstadt- und Raumordnungsverträglichkeit eines zusätzlichen Bekleidungsfachmarktes“), andererseits
- den Wunsch nach Ergänzung des Kernsortimentes von Fachmärkten durch typische Randsortimente berücksichtigen.

Da die Zulässigkeit aber in jedem Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des allgemein zulässigen Fachmarktes zu prüfen und zu entscheiden ist, kann es sich bei dieser Bestimmung nicht um eine Regelfestsetzung, sondern lediglich um eine Ausnahmeregelung handeln. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, daß auch unter Würdigung der einzelfallbezogenen Umstände das ausnahmsweise zulässige Randsortiment 15 % der Geschoßfläche nicht überschreiten darf.

Da das Märktekonzept der Stadt Hildesheim nicht unmittelbar planungsrechtlich rechtswirksam ist, werden die im Märktekonzept als „innenstadtrelevant definierten Einzelhandelssortimente“ als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (siehe textliche Festsetzung § 1 Abs. 6).

#### 4.1.3 **Zur Innenstadt- und Raumordnungsverträglichkeit eines zusätzlichen Bekleidungsfachmarktes**

Zum Nachweis sowohl der Innenstadtverträglichkeit des beabsichtigten Bekleidungsmarktes i. S. d. Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim als auch als Grundlage der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens durch die zuständige Landesplanungsbehörde wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet.

Das Einzelhandelsgutachten „Bekleidungs-Fachmarkt Hildesheim-Senkingstraße - Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens“ der GWH Dr. Lademann & Partner (Hamburg 1998) kommt auf der Grundlage eines 3.200 qm Verkaufsfläche umfassenden „Adler-Marktes“ und der Erhebung und Bewertung der Bestandssituation im „Marktgebiet Hildesheim“ (Stadt Hildesheim und zuzurechnendes Umland) zu folgenden Prognosen:

- „Das Vorhaben wird ca. 80 % seines Umsatzes aus dem derzeitigen Marktgebiet des Hildesheimer Einzelhandels erwirtschaften. 20 % des Umsatzes kommen aus dem diffusen Randbereich des Einzugsgebietes und erweitern das Marktgebiet der Stadt. Die Marktanteile werden einschließlich der Stadt Hildesheim im gesamten Einzugsbereich niedrig liegen (durchschnittlicher Marktanteil von knapp 3,5 %).“ (S. 23)
- „Während die Nachfrage in Hildesheim derzeit zu 80 bis 85 % gebunden wird, wird im Marktgebiet eine Abschöpfungsquote von ca. 40 bis 45 % erzielt. Die externen Abflüsse ... lassen sich derzeit mit ca. 95 bis 105 Mio. DM beziffern. Das Vorhaben wird aufgrund seiner Sogkraft dazu beitragen, insbesondere die Abflüsse aus dem Marktgebiet zu vermindern. Die GWH schätzt die Bindungswirkung des Vorhabens sehr vorsichtig auf durchschnittlich 5 bis 6 %.“ (S. 24 f.)
- „Nach der Modellrechnung wird insgesamt ein Bekleidungsumsatz von knapp 7,5 Mio. DM im Hildesheimer Marktgebiet umverteilt werden. Gemessen an der Einzelhandelsnachfrage entspricht dies in Relation zur jeweils ortsansässigen Bevölkerung ... insgesamt einem Anteil von 1,7 %. Fazit: Deutlich mehr als die Hälfte der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsätze wird im Hildesheimer Marktgebiet verdrängungsneutral erwirtschaftet werden. Nur der restliche Umsatz kann zu Umverteilungseffekten führen. Die im Marktgebiet maximal mögliche Umverteilung wird gemessen am heutigen Umsatz (1997: ca. 300 Mio. DM) daher unter 3 % liegen.“ (S. 26)
- „Mit dem Ansiedlungsvorhaben könnte Hildesheim seine oberzentrale Position im Bekleidungsbereich um ca. 9 %-Punkte stärken (Erhöhung der Einzelhandelszentralität von 166 % auf 175 %).“ (S. 27)

In der Bewertung dieser Prognosen kommt das Gutachten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Hildesheimer Innenstadt zu folgenden Ergebnissen:

- „Bei der Beurteilung der Frage, inwieweit das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Hildesheimer Innenstadt hervorruft, ist ein Blick auf die preispolitischen Akzente zu werfen, die das Vorhaben der Fachmarktkette setzen würde. Die Gutachter sehen hier aufgrund der preislichen Positionierung eine direkte Konkurrenz zur Innenstadt in erster Linie nur für den diskontierenden sowie den im unteren und mittleren Sortimentsbereich anbietenden Bekleidungseinzelhandel. Während der Umverteilungseffekt in Hildesheim im gesamten Bekleidungsbereich 2,5 % erreichen würde, dürfte er speziell im niedrigpreisigen Angebot bis etwa 4 bis 5 %, im mittleren Genre bei ca. 2 % liegen. Das gehobene Sortiment dürfte von dem Vorhaben gar nicht oder weit unterhalb von 2 % tangiert werden. Bei diesen Prognosewerten ist zu berücksichtigen, daß tendenziell das niedrigpreisige Segment in Hildesheim leicht unterrepräsentiert ist. Dadurch stellt das Vorhaben für den Makrostandort Hildesheim eine Abrundung des Angebotsgenres dar, das die Attraktivität insgesamt in Form noch unberücksichtigter Koppelungseffekte mit der Innenstadt - insbesondere durch Gewinnung neuer Kundenpotentiale aus dem Umland - steigern kann. Hierbei spielt auch die Innenstadtrandlage des Vorhabens eine eher förderliche Rolle. (...) Hinzu kommt, daß die Attraktivität des Vorhabens im Bekleidungsbereich auch unter Berücksichtigung der (am Standort) bereits vorhandenen Fachmärkte beschränkt bleibt. Es fehlt dem Standort an alternativen Auswahl- und Shoppingmöglichkeiten, die gerade für Bekleidungskäufe von zentraler Bedeutung sind. Auch dies spricht dafür, daß durch das Vorhaben und das Fachmarktumfeld von SB-Warenhaus, Möbelhaus



*und Baumärkten Verbund- und Kopplungseffekte des Standortbereiches mit der City gegenüber der Nullvariante gefördert werden. Denn in der Regel suchen Verbraucher beim Bekleidungskauf, anders als beim Kauf hochauswechselbarer Lebensmittel, mehrere Geschäfte auf, so daß wenigstens ein Teil der Adler-Kundschaft aufgrund der eingeschränkten Auswahl am Cheruskerring zusätzlich die Innenstadt aufsuchen wird. Damit bestehen für die Innenstadt auch Chancen, gerade von den zusätzlichen durch das Vorhaben in Hildesheim kaufenden Verbrauchern zu profitieren.“ (S. 29 f.)*

In Bezug auf die Wirkungen im Umland kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- *„Im übrigen Marktgebiet der Stadt Hildesheim werden etwa 1,6 Mio. DM des dort erzielten Umsatzes umverteilt werden. Das entspricht bei einem Umsatz von ca. 52 Mio. DM (1997) rechnerisch knapp 3,1 %. (...) Aufgrund des praktisch in fast allen Gemeinden vorhandenen Bekleidungsangebotes wird sich der Umverteilungseffekt ebenso breit verteilen. Einzelne Gemeinden werden daher nicht über- oder unterproportional tangiert. Die Mittelzentren im Umland werden vom Vorhaben insofern nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt. (...) Diese Aussagen gelten analog für die Grundzentren. (...) Fazit: Von dem Planvorhaben werden keine wesentlichen, sondern insgesamt vertretbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der betroffenen Zentralen Orte ausgehen.“ (S. 30 ff.)*

Der Landkreis Hildesheim hat als Untere Landesplanungsbehörde am 30. 10. 1998 seine Raumordnerische Beurteilung für den Bekleidungsfachmarkt vorgelegt.

Auf der Grundlage des vorgelegten Gutachtens zum Bekleidungsmarktes sind im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung unter Beteiligung der betroffenen Städte und Gemeinden und Träger öffentlicher Belange sehr sorgfältig erörtert und geprüft worden. Zur Prüfung der Frage, ob und inwieweit das Vorhaben in seinen prognostizierten Wirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleibt, wurden im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung die Prognoseergebnisse auch unter Zugrundelegung unterschiedlicher Annahmen und daraus folgend unterschiedlicher Prognosewerte bewertet.

Danach kommt die Raumordnerische Beurteilung zu dem Ergebnis, daß durch ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch die Realisierung des Bekleidungsfachmarktes nicht beeinträchtigt werden.

Hierbei ist allerdings zu beachten, daß sowohl die gutachterliche Beurteilung als auch die positive Raumordnerische Stellungnahme nur für den vom Gutachter zugrunde gelegten Bekleidungsfachmarkt mit Angeboten im unteren und mittleren Sortimentsbereich im Niedrigpreissektor gilt und nicht für Bekleidungsfachmärkte allgemein.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend des vorgelegten räumlichen Konzeptes der Metro AG und des genehmigten Bauantrages der Firma Max Bahr wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,55 festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen überbaubaren Fläche von etwa 42.000 qm und einer zulässigen Geschossfläche von etwa 58.000 qm.

Aufgrund der Art der im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind zusätzlich zur Überbauung auch großflächige Versiegelungen durch Stellplätze und Zufahrten zu erwarten. Daher wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, daß angesichts der relativ niedrigen GRZ von 0,4 diese durch Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht nur um 50 % überschritten werden darf, sondern bis zu einer GRZ von 0,8. Die sonstigen Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben weiterhin gültig (siehe textliche Festsetzungen § 2).

Durch die festgesetzte GFZ soll einerseits die sich aus dem diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden räumlichen Konzept ergebende Obergrenze der zulässigen Geschossfläche - soweit sie nicht für Garagengeschosse genutzt wird - abschließend bestimmt werden. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß auch die Geschossfläche in Nichtvollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche mitanzurechnen ist (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 1).

Da andererseits nach dem städtebaulichen Konzept (vgl. Ziffer 3) und den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Freiflächen im Plangebiet nicht vollständig mit Stellplätzen belegt werden sollen und können, wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, daß die Geschossflächen von Garagengeschossen von der Anrechenbarkeit auf die Geschossfläche generell ausgenommen sind (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 2). Dies entspricht auch der relativ niedrigen GFZ von 0,55.

### 4.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Wegen der stadträumlichen Wirkung (Berücksichtigung der Stadtsilhouette) sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan **Höhenbeschränkungen** für bauliche Anlagen festgesetzt. Nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse kann das dort formulierte Ziel, die Sichtbeziehung auf den stadträumlich prägenden First des Mittelschiffes der Michaeliskirche freizuhalten, durch die bislang gewählte Höhenbeschränkung nicht gewährleistet werden. Daher wird diese Höhenfestsetzung nicht unmittelbar übernommen, sondern verringert (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 1). Die nunmehr festgesetzte Höhe von 103 m über NN erlaubt bei einer Ausgangshöhe von etwa 87 bis 88 m über NN in den überwiegenden Teilen des Plangebietes Gebäudehöhen von etwa 15 bis 16 m. Dies entspricht auch näherungsweise der Höhe des höchsten derzeit im Plangebiet vorhandenen Gebäudes.

Die Höhenbeschränkung gilt für bauliche Anlagen aller Art - soweit sie nicht unter die nachfolgend bezeichneten Ausnahmen fallen -, also auch für Werbeanlagen.



Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung können einzelne Gebäudeteile werden, die der Ausprägung besonderer gestalterischer Ziele dienen sollen. Diese ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen beschränken sich auf Gebäudeteile, die dem jeweiligen Hauptbaukörper untergeordnet sind. Sie sind nicht anwendbar auf Werbeanlagen, die zwar bauliche Anlagen, nicht aber Gebäudeteile im Sinne dieser Vorschrift sind. Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe sind durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan näher bestimmt (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 2).

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen: Es werden daher überwiegend III zulässige Vollgeschosse festgesetzt und im Bereich der vorhandenen Tankstelle ein Bau-  
feld mit I Vollgeschoss.

Wo im Sinne des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Ziffer 3) aus stadträumlichen Gründen eine nach ihrer Höhe unmittelbar wirksame Bebauung erforderlich ist, ist neben der Höchstzahl der Vollgeschosse auch eine Mindestzahl von II Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung für die überbaubaren Flächen südwestlich der Kreuzung Cheruskerring/Münchewiese korrespondiert mit der in diesem Bereich abschnittsweise festgesetzten Baulinie (vgl. Ziffer 4.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen“).

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise kann verzichtet werden, da hierfür keine städtebauliche Veranlassung vorliegt. Entsprechend der funktionalen Anforderungen und des städtebaulichen Konzeptes wird die zulässige Bebauung durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen am Cheruskerring als U-förmige überbaubare Fläche um eine innenliegende Freifläche bzw. am Römerring als straßenbegleitende, den Straßenraum unterstützende Bebauung angeordnet.

Wo aus stadträumlichen Gründen eine Bebauung zwingend erfolgen soll, sind Baulinien festgesetzt. Dies betrifft die überbaubaren Flächen südwestlich der Kreuzung Cheruskerring/Münchewiese. Durch die festgesetzten Baulinien wird einerseits eine raumwirksame südliche Begrenzung des Straßenraumes des Cheruskerrings gewährleistet, andererseits wird die markante Raumkante auf der Westseite der Münchewiese aufgenommen und entsprechend der Ausbildung der Kreuzung nach Süden auf den U-förmigen „Platz“ weitergeführt. Dieser Abschnitt korrespondiert mit dem Bereich, in dem eine Mindestgeschoßzahl festgesetzt ist (vgl. Ziffer. 4.2.2 „Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse“).

Da - abgesehen von diesen Baulinien - durch die festgesetzte überbaubaren Flächen lediglich der Rahmen für die Standortwahl der zulässigen Bebauung bestimmt werden soll, wird durch textliche Festsetzung ergänzend festgelegt, daß nach Art und Umfang bestimmt Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien allgemein zulässig sein sollen (textliche Festset-

zungen § 5 Abs. 1). Hierdurch soll eine kleinteilig verspringende Fassaden- bzw. Baukörpergestaltung ermöglicht werden.

Entsprechend der Anforderungen der Einkaufsnutzungen, nach denen vor Gebäuden häufig überdachte Bereiche als Witterungsschutz vorgesehen werden, sind solche Vorbauten - beschränkt auf Dächer ohne Seitenwände - zusätzlich zu den vorgenannten Überschreitungsregelungen von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausgenommen (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 2).

## 4.4 Verkehr

### 4.4.1 Verkehrsuntersuchungen

Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum ‚Cheruskerring‘ in Hildesheim“ der Planungsgemeinschaft Dr. Theine (PGT), Hannover (Februar 1997), sind die für eine verkehrstechnische Beurteilung der Anbindung der durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A ermöglichten Nutzungen erforderlichen Fragen

- ob eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung auch in Zukunft gegeben sein wird und
  - wie die entsprechende Organisation auf dem Grundstück sich vollziehen soll,
- beantwortet worden.

Als aktuelles Problem wird im Rahmen dieser Untersuchung die derzeit versetzte Hauptzufahrt vom Plangebiet in den Knoten Cheruskerring/Münchewiese aufgezeigt.

*„Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung zeigt, daß sowohl die an der Hauptzu- und -ausfahrt des Fachmarktzentrums (Knotenpunkt Münchewiese/Cheruskerring), als auch an der Nebenzu- und -ausfahrt (Knotenpunkt Senkingstraße/Römerring) zur Zeit vorhandenen Verkehrsströme mit guter Qualität abgewickelt werden können. (...) Unter Zugrundelegung der prognostizierten Verkehrsmengen in der verkehrlichen Spitzenstunde ist jedoch mit einer hohen Auslastung dieser beiden Knotenpunkte zu rechnen, so daß vor allem am Knotenpunkt Fachmarktzentrum/Cheruskerring/Münchewiese dann nur noch geringe Kapazitätsreserven vorhanden sind.“ (S. 17)*

Angeichts prognostizierter Zusatzverkehren aus dem Plangebiet von 2.300 bis 2.500 Kfz/24 h (nach Realisierung der beabsichtigten Vorhaben) und einer zu erwartenden Verkehrszunahme auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (s. u.) wird in diesem Gutachten daher empfohlen

- neben einer verbesserten Lichtsignalsteuerung am Knotenpunkt Zufahrt Fachmarktzentrum/Cheruskerring/Münchewiese eine Verbesserung der Knotengeometrie vorzunehmen und die Anbindung des Fachmarktzentrums etwas weiter nach Westen zu verschieben und aufzuweiten.
- Als zusätzliche optionale Maßnahme wird vorgeschlagen, durch Einrichtung eines zusätzlichen Linksabbiegestreifens auf der Senkingstraße die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Senkingstraße/Römerring zu erhöhen.



Zur Prognose der zukünftigen Verkehrsentwicklung im angrenzenden Straßennetz und der Abschätzung der Wirkungen zusätzlicher Verkehre aus einem vergrößerten Angebot für Einzelhandelsflächen ist im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Märktekonzept“ ein weiteres Verkehrsgutachten erarbeitet worden.

Das Verkehrsgutachten „Verkehrliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Bosch-Blaupunkt-Gelände am Römerring in Hildesheim“ der Ing. Gem. Dr. Schubert, Hannover (Juni 1997) berücksichtigt sowohl die mögliche Entwicklung besonders verkehrsintensiver Einzelhandelsnutzungen auf allen im Zuge der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesenen Einzelhandelsflächen, als auch auf der Grundlage des o. g. Gutachtens der PGT Hannover die Umstrukturierung innerhalb des bereits als Sondergebiet ausgewiesenen Gebietes.

In einer Modellrechnung wird rechnerisch hiernach ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 10.000 Kfz/24 h aus allen Einzelhandelsnutzungen angenommen.

Die prognostizierte Verkehrsverteilung bewirkt eine spürbare Verkehrszunahme zwischen 10 und 20 % nur in den unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Römerring, Cheruskerring, Münchewiese), wo keine empfindlichen und schutzbedürftigen Wohngebiete betroffen sind. Im übrigen beträgt die prognostizierte Verkehrszunahme in allen anderen betroffenen Straßenabschnitten deutlich unter 10 % womit keine nachhaltige Veränderung der derzeitigen Situation verbunden ist (z. B. keine spürbare Erhöhung der Lärmbelastung oder der Trennwirkung).

Verkehrsbelastungs- prognose	derzeitige Verkehrs- belastung in Kfz/24 h	künftige Verkehrs- belastung in Kfz/24 h	Verkehrs- veränderung	
			abs.	in %
Römerring (südl. Senkingstr.)	21.200	25.400	4.200	20
Römerring (nördl. Senkingstr.)	17.100	19.500	2.400	14
Münchewiese	10.800	12.000	1.200	11
Cheruskerring	10.600	12.200	1.600	15
Martin-Luther-Straße	8.600	9.300	700	8
Steuerwalder Straße-Nord	13.100	13.200	100	1
Steuerwalder Straße-Süd	10.500	11.200	700	7
Senkingstraße	4.400	4.600	200	5
Schützenallee-Ost	34.400	36.500	2.100	6
Schützenallee-West	47.100	48.700	1.600	3

Aus verkehrlicher Sicht wird dazu ausgeführt, daß „anhand der Leistungsfähigkeitsberechnungen nachgewiesen worden (ist), daß die Knotenpunkte im Zuge des Römerrings den zusätzlichen Verkehr ohne bauliche Maßnahmen verkraften können. An einzelnen Knotenpunkten sind Veränderungen in der Signalschaltung erforderlich, die jedoch die ‚grüne Welle‘ im Zuge des Römerrings nur geringfügig beeinträchtigen. Als Problempunkt hat sich jedoch der Knotenpunkt Schützenallee/Römerring herausgestellt, der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen die Grenze seiner Leistungsfähigkeit erreicht. Die noch vorhandenen Leistungsreserven werden aufgebraucht, so daß es in absoluten Spitzenzeiten zu Problemen im Verkehrsablauf kommen kann. Hier ist jedoch auf die Planungen zum Bau der Ortsum-

*gehung Himmelsthür hinzuweisen, die kurzfristig realisiert werden soll. In der Verkehrsuntersuchung zur B 1 wird festgestellt, daß danach die Verkehrsbelastung auf der Schützenallee deutlich absinken wird, womit sich die Leistungsreserven des Knotenpunktes wieder erhöhen.“ (S. 15)*

Da die Ortsumgehung Himmelsthür zentraler Bestandteil der zukünftigen Verkehrskonzeption der Stadt Hildesheim ist, sie im aktuellen Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim dargestellt und in die „erste Priorität“ des Bundesverkehrswegeplanes aufgenommen worden ist und darüberhinaus auch die planungsrechtliche Sicherung der Trasse erfolgt ist, geht die Stadt Hildesheim von einer alsbaldigen Realisierung dieser Straße aus. Möglicherweise eintretende Störungen am Knoten Römerring/Schützenallee in den Spitzenstunden sind daher Nachteile, die sich nur dann ergeben, wenn die Ansiedlung der besonders verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzungen, die der Modellrechnung zugrundeliegen, vor der Realisierung der Ortsumgehung Himmelsthür (B 1 neu) erfolgt.

Solche Nachteile können hingenommen werden, da sie nur bei einer derzeit nicht absehbaren Verzögerung der Realisierung der Ortsumgehung Himmelsthür eintreten und selbst dann nur vorübergehend und zeitlich befristet - bis zur Realisierung der Ortsumgehung - auftreten.

Bei der Verkehrsprognose ist auch zu beachten, daß die bisherige Verkehrsbelastung, die im Bereich westlich des Römerrings durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen auf dem Betriebsgelände der Elektrofirma Blaupunkt weggefallen ist, nicht berücksichtigt werden konnte. Die maximale Beschäftigtenzahl auf diesem Gelände betrug annähernd 2.500 Beschäftigte.

#### **4.4.2 Straßenverkehrsflächen**

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung der Ing. Gem. Dr. Schubert reicht die Dimensionierung der bislang festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Hauptverkehrsstraßen für die störungsfreie Zu- und Abführung der zu erwartenden Verkehrsmengen aus. Die das Plangebiet umgebenden vorhandenen bzw. in den Bebauungsplänen HN 246 und HN 250 A festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden daher nicht in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A einbezogen.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung des für den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Kreuzungen und Einmündungen erforderlichen zusätzlichen Flächenbedarfes.

Die in der „Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum ‚Cheruskerring‘ in Hildesheim“ dargelegten Erfordernisse, das Plangebiet auch langfristig störungsfrei an das angrenzende Straßennetz anzuschließen (vgl. Ziffer 4.4.1 „Verkehrsuntersuchungen“) wurden von der Planungsgemeinschaft Dr. Theine im Rahmen von Entwurfsplänen konkretisiert und mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Nach der in diesen Entwurfsplänen sowie des in dem genehmigten Bauantrag der Firma Max Bahr bezeichneten Flächenbedarfs werden in der vorlie-



genden 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A Erweiterungsflächen als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt

- für die Kreuzung Cheruskerring/Münchewiese mit dem Einfahrtsbereich des Fachmarktzentrums,
- für die Einmündung der Senkingstraße in den Römerring sowie
- für den Bereich der neuen Zufahrt von dem erweiterten Betriebsgelände der Firma Max Bahr in den Römerring.

#### **4.4.3 Sonstige Regelungen zum Verkehr**

Die Haupterschließung des Geländes der Firma Metro AG soll von Norden im Zuge der auszubauenden Kreuzung Cheruskerring/Münchenwiese erfolgen. Dies entspricht auch den Kernaussagen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung. Durch die beidseits der Haupterschließung entlang des Cheruskerrings erfolgte Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, die nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden dürfen (vgl. Ziffer 4.5.1 „Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), wird eine Beschränkung der Zufahrtmöglichkeiten vom Cheruskerring auf diese eine Hauptzufahrt gewährleistet.

Weitere Nebenzufahrten sollen von der Senkingstraße im Süden erfolgen können. Hier sind keine Beschränkungen festgesetzt.

Im Bereich des Geländes der Firma Max Bahr werden die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen bzw. erweitert: Zulässig ist lediglich die vorhandene Zufahrt von Norden vom Cheruskerring sowie eine weitere von Westen vom Römerring. Der Ausschluß weiterer Zufahrten erfolgt allerdings nicht - wie teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan - durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, sondern - wie entlang des Cheruskerrings - auch hier durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, die nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden dürfen (vgl. Ziffer 4.5.1 „Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Die für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze können sowohl auf den unbebauten Flächen, als auch inner- oder unterhalb der Gebäude angeordnet werden (vgl. Ziffer 4.2.1 „Grundflächenzahl [GRZ] und Geschoßflächenzahl [GFZ]“). Nähere Regelungen sind durch den Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zur grünordnerischen Ausgestaltung der ebenerdigen Stellplätze außerhalb der Gebäude (vgl. Ziffer 4.5.2 „Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

## 4.5 Grün- und Freiflächen

### 4.5.1 Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll das Plangebiet umfassend eingegrünt werden. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Eingrünung im Bebauungsplan erfolgt durch die

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Norden und Westen des Plangebietes und durch die
- Festsetzung von Einzelbaumstandorten (vgl. Ziffer 4.5.2 „Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Die Flächenfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erfolgt überwiegend in einer Breite von 5 m. Lediglich im Bereich der Einfahrt an der Kreuzung Cheruskerring/Münchewiese und an der Senkingstraße wird angesichts der einzigen auch heute schon im Plangebiet vorhandenen Grünflächen diese Flächenfestsetzung zum Schutz und zur Entwicklung dieser Grünflächen aufgeweitet.

Hinsichtlich der Ausstattung der 5 m breit festgesetzten, überwiegend neu anzupflanzenden Flächen wird die Regelung des bisher geltenden Bebauungsplanes HN 250 A für solche Flächen übernommen (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 1). Gegenüber der Fassung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird lediglich auf Bindung an „heimische“ Laubgehölze und die Vorschrift der dichten Strauchbepflanzung in den breiter als 5 m festgesetzten Flächen verzichtet.

Eine Bindung an heimische Laubgehölze erscheint für die Grünausstattung eines innerstädtischen Gebietes mit überwiegend gewerblichen Nutzungen unangemessen, zumal es sich bei dem vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand überwiegend ebenfalls nicht um „heimische“ Laubgehölze (z. B. Platanen, Roteichen) handelt.

Durch den Verzicht auf die dichte Strauchbepflanzung bei den größeren Flächen soll eine der Größe der Flächen entsprechende Gestaltung ermöglicht werden.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sollen als Grünflächen ausgestaltet werden. Daher wird durch textliche Festsetzung klargestellt, daß bauliche Anlagen innerhalb dieser Flächen grundsätzlich nicht zulässig sind - mit zwei Ausnahmen (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 2):

- Zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Plangebietes für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer wird durch textliche Festsetzung geregelt, daß jede im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche **einmal** durch einen Fußweg unterbrochen werden darf. Durch diese Regelung wird vermieden, daß der nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer unter Inkaufnahme teilweise erheblicher Umwege auf die Haupt- und Nebenzufahrten des Kfz-Verkehrs „gezwungen“ wird.
- Unter Berücksichtigung des Bestandes wird in den breiter als 5 m festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträu-



chern und sonstiger Bepflanzung **eine** Werbeanlage mit begrenzter Grundfläche zugelassen.

#### **4.5.2 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Ergänzend zu den vorgenannten Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden im Übergangsbereich des Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsflächen Einzelbäume als Baumreihen festgesetzt.

Diese Baumreihen haben sowohl die Aufgabe, das Plangebiet einzugrünen, als auch entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Ziffer 3) die räumliche Abgrenzung der Straßenräume zu unterstützen.

Die im Kreuzungsbereich Cheruskerring/Münchewiese festgesetzte Baumreihe wird dabei vom unmittelbaren Straßenverlauf etwas zurückgenommen, da die beabsichtigte Unterstützung von Raumkanten nicht entlang des (verkehrstechnischen) Straßenverlaufes, sondern entlang der tatsächlich vorgesehenen Bebauung erfolgen soll.

Die das Plangebiet umgebenden Baumstandorte sind in der Regel innerhalb von Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt - ausgenommen die etwas außerhalb stehende, zum Erhalt festgesetzte Platane am Cheruskerring und die Baumreihe im Süden an der Senkingstraße. Dort ist wegen der vorgesehenen Hauptlieferzufahrt und der zusätzlichen Anschlüsse des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen auf eine parallele Flächenfestsetzung verzichtet worden. Dennoch erscheint gerade wegen der hier zu erwartenden „Öffnung“ des Geländes ohne entsprechende bauliche Abgrenzung eine visuell wirksame Einfassung durch eine Baumreihe erforderlich.

Unter Berücksichtigung der funktionalen Erfordernisse in diesem Bereich wird durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzend geregelt, daß von den im Plan festgesetzten Einzelstandorten für anzupflanzende Bäume im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 2 m abgewichen werden darf (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 3).

Damit kann den funktionalen Anforderungen nach Grundstückszufahrten Rechnung getragen werden, gleichzeitig wird gewährleistet, daß die dort festgesetzten Baumstandorte hinsichtlich Anzahl und zeichnerisch festgesetztem Abstand (ca. 15 m zuzüglich jeweils 2 m zulässige Abweichung gem. textlicher Festsetzung [= 19 m Maximalabstand]) verwirklicht werden.

Neben den das Plangebiet umfassenden Baumreihen werden auch Baumstandorte innerhalb der bisherigen Parkplatzflächen festgesetzt.

Grundsätzlich erfolgt die Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung oberirdischer Stellplatzanlagen durch die Festsetzung, daß bei oberirdischen Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen je 5 Einstellplätze ein Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage vorzusehen ist. Zur Sicherung ausreichender Wuchsbedingungen wird darüber hinaus festgesetzt, daß bei anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen eine Fläche von mindestens 9 qm um den Stamm (Baumscheibe) unversiegelt bleiben und begrünt werden

werden muß (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 4). Zwar ist die Sicherung entsprechender Wuchsbedingungen grundsätzlich bereits Bestandteil der allgemeinen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, um eventl. „Grauzonen“ bei der Genehmigungsplanung zu vermeiden ist hier aber eine Klarstellung nach Art und Maß erfolgt.

Eine standörtliche Bestimmung von Baumstandorten erfolgt lediglich in Übernahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Standorte.

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß

- mehrere von den bislang zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht mehr existieren und
- zahlreiche andere Bäume nach ihrem derzeitigen Zustand alsbald abgängig sein werden.

Darüber hinaus soll im Zuge einer insbesondere der verbesserten und sicheren Führung der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer durch die Parkplatzflächen eine grundlegende Neuorganisation der Parkplatzflächen erfolgen.

Daher werden von den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten **fünf Baumreihen** (mit jeweils 6 Einzelbäumen) nur drei Reihen in die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Von den 18 festgesetzten Bäumen innerhalb der drei Reihen können 11 vorhandene Einzelbäume am Standort erhalten bleiben (Festsetzung: Erhalt von Einzelbäumen), 7 weitere müssen innerhalb der drei Reihen ergänzt werden, da ihr Zustand eine Erhaltung nicht erlaubt (Festsetzung: Anpflanzen von Einzelbäumen).

Für die im Zuge der Neugestaltung der Parkplatzanlage nicht übernommenen zwei Baumreihen sind entsprechend der vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Parkplatzflächen Ersatzpflanzungen vorzusehen. Damit wird die Ausstattung der Parkplatzflächen mit Bäumen gewährleistet, die deutlich über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Baumstandorte hinausgeht.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A um keine Neuaufschließung von Siedlungsflächen handelt, sondern die Flächen auch in der Vergangenheit bereits vollständig genutzt worden sind, sind sie durch bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen vollständig erschlossen.

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie die Abführung von Schmutz- und Oberflächenwasser kann durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen.

Die im Plangebiet vorhandenen Anlagen müssen lediglich entsprechend der aktuellen Anforderungen ergänzt bzw. erneuert werden.



Die Feuerwehr Hildesheim weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß Der Grundsatz für das vorliegende Bebauungsgebiet min. 192 cbm/h betrage und über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen sei. Ist die volle Deckung des Löschwasserbedarfs aus dem Trinkwassernetz nicht möglich, so sind Ersatzmaßnahmen nach Punkt 7 des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu schaffen.

## **6. Umweltsituation**

### **6.1 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A ist bereits in der Vergangenheit vollständig baulich genutzt bzw. durch die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes HN 250 A vollständig baulich nutzbar gewesen. Ein Ausgleich i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. auch nach dem unveränderten Bebauungsplan HN 250 A zulässig wären.

Die bislang für das Plangebiet unter dem Aspekt Natur und Landschaft beachtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Festsetzung von 32 Einzelstandorten für zu erhaltende Bäume innerhalb der vorhandenen Parkplatzfläche sowie eines weiteren Einzelbaumes außerhalb der Parkplatzfläche.

Entsprechend des Erhaltungszustandes der bislang festgesetzten Bäume werden diese in die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A übernommen (vgl. Ziffer 4.5.2 „Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Darüber hinaus werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A folgende für den Zustand und die Entwicklung von Natur und Landschaft beachtlichen Festsetzungen getroffen:

- neue und zusätzliche Einzelstandorte für anzupflanzende und zu erhaltende Bäume,
- Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie
- Reduzierung der bisher zulässigen Versiegelung des Plangebietes von 100 % auf eine max. Versiegelung von 80 %.

Dadurch werden einerseits die im Plangebiet vorhandenen und bislang planungsrechtlich nicht gesicherten Pflanzbestände gesichert und - wo im bisherigen Bebauungsplan gesicherte Baumstandorte nicht übernommen werden - eine über die bisherigen Festsetzungen deutlich hinausgehende Begrünung gewährleistet.

## 6.2 Immissionssituation

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Immissionssituation verbessert, da im Gegensatz zu den bisher zulässigen Gewerbe- und Industrienutzungen von den Einzelhandelsnutzungen unmittelbar keine Emissionen ausgehen. Zu beachten ist lediglich das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen.

Empfindliche Nutzungen, die durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb der Flächen (Zulieferung, Kundenverkehr) betroffen werden könnten, sind in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht vorhanden. Umgekehrt sind die nunmehr vorgesehenen Nutzungen nicht so empfindlich, daß sie durch die gewerblich-industriellen Nutzungen in der Nachbarschaft oder durch Verkehrsgläusche (Bahn, Hauptverkehrsstraßen) beeinträchtigt werden könnten.

## 6.3 Altlasten

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu der dieser Bebauungsplan-Änderung vorhergehenden 49. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim auf „Altablagerungen“, „Altstandorte“ und „Rüstungsaltlasten“ als Altlastenverdachtsflächen hingewiesen.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A ist hiervon insofern betroffen, als in ihr die als Altlastenverdachtsfläche definierte „Rüstungsaltlast „Senkingwerk““ liegt (das Plangebiet ist weitgehend identisch mit dem früheren Werksgelände).

Nähere Hinweise auf Art und Umfang möglicher Kontaminationen wurden nicht gegeben.

Aufgrund dieses allgemeinen und nicht näher bestimmten Hinweises, ist eine flächig konkretisierte und abgrenzbare Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht möglich.

Es wird jedoch - ebenso wie in der vorgenannten Änderung des Flächennutzungsplanes - auch im Rahmen dieses Bebauungsplanes daraufhingewiesen, daß, wenn bei vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten ist und ggf. die Arbeiten zu unterbrechen sind und mögliche ausgehende Gefahren erkundet, beurteilt und ggf. beseitigt oder gesichert werden bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen wird.



## 7. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

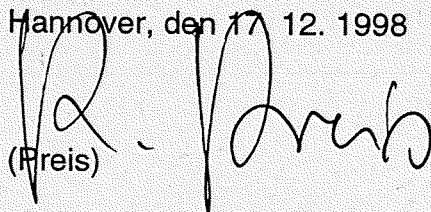
	bisherige Festsetzungen	geänderte Festsetzungen
Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A davon:	10,6 ha	10,6 ha
- Gewerbegebiet (GRZ 0,8, GFZ 2,0)	0,7 ha	0,0 ha
- Industriegebiet (GRZ 0,8, BMZ 9,0)	4,6 ha	0,0 ha
- Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (GRZ 0,4, GFZ 0,55)	5,3 ha	10,55 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,0 ha	0,05 ha

## 8. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

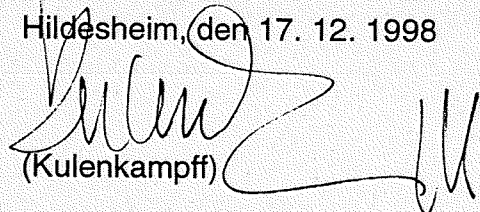
- Aufstellungsbeschluß  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 30. 06. 1997
- Unterrichtung und Erörterung  
(§ 3 Abs. 1 BauGB) 14. 07. 1997  
bis 08. 08. 1997
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 BauGB) 24. 09. 1998  
bis 16. 12. 1998
- Öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) 20. 10. 1998  
bis 19. 11. 1998
- Eingeschränkte Beteiligung  
(§ 3 Abs. 3 Satz 3 und § 4 Abs. 4 BauGB) 24. 11. 1998  
bis 10. 12. 1998

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von der PLANERWERKSTATT 1,  
Stephanusstr. 23, 30499 Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich  
Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hannover, den 17. 12. 1998

  
(Preis)

Hildesheim, den 17. 12. 1998

  
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21. 12. 1998 den Bebauungsplan HN 250 A, 2. Änderung „Cheruskerring“ als Satzung mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 23. 12. 1998



(Machens)  
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor