



Übersichtsplan

M 1:7.500



Stadt Hildesheim

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan HO 111
„Frankenstraße West“

Begründung



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HO 111 "Frankenstraße West"

1	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage des Plangebiets	1
1.3	Vorhandene Nutzung	1
1.4	Eigentumsverhältnisse	1
1.5	Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2	Städtebauliche Zielsetzungen	2
3	Planinhalt	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung und Schallschutz	3
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3	Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrtsverbote	4
3.4	Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern	5
3.5	Freistehende Werbeanlagen	6
3.6	Erschließung	6
4	Auswirkungen auf die Umgebung	7
4.1	Immissionen - Schallschutz	7
4.1.1	Gewerbelärm	7
4.1.2	Verkehrslärm (durch das Vorhaben)	9
4.1.3	Verkehrslärmbelastung des Plangebietes (Vorbelastung)	9
4.2	Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr	9
4.3	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet	10
5	Einwirkungen von der Umgebung auf das Plangebiet	11
5.1	Altlasten	11
5.2	Erschütterungen / Baugrund	11
6	Umweltbericht und externer Ausgleich	11
7	Flächenbilanz	12
8	Verfahren	12
	Anlage 1: Hildesheimer Sortimentsliste	14
	Umweltbericht (mit eigener Seitenzählung)	nach 14

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, das Versorgungsangebot für Lebensmittel am Standort „Frankenstraße“ durch eine vergrößerte Verkaufsfläche zu erweitern. Das bestehende Gebäude soll hierfür durch einen Neubau ersetzt werden. Da das Vorhaben innerhalb des derzeit in diesem Bereich wirksamen Bebauungsplanes HO 313 „Frankenstraße“ nicht umgesetzt werden kann, hat die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG bei der Stadt Hildesheim die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die Stadt hat dem Antrag mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HO 111 „Frankenstraße West“ stattgegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 111 „Frankenstraße West“ überdeckt den westlichen Teil des Bebauungsplanes HO 313 „Frankenstraße“. Dieser Bebauungsplan wird, soweit er vom Bebauungsplan HO 111 überdeckt wird, aufgehoben.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim an der Frankenstraße, nördlich des Geländes der ehemaligen Mackensen-Kaserne. Nach Westen wird das Plangebiet durch Gleisanlagen eingefasst, westlich der Bahnstrecke 1773 befindet sich eine gemischte Nutzung, u.a. mit Kindergarten, Musikschule und Sozialdiensten. Die Nordgrenze des Plangebietes wird durch die Frankenstraße gebildet, die östliche Grenze schließt an das Grundstück eines bestehenden Vollsortimenters (Edeka) an, die südliche Grenze verläuft im Bereich der ehem. Mackensen-Kaserne. Unweit nordöstlich des Plangebiets liegt der Berliner Kreisel, auf dem sich die Verkehre der Bundesstraße 1 und der Bundesstraße 6 kreuzen. Westlich und nördlich schließen ausgedehnte gründerzeitliche Wohnviertel der Oststadt in innenstadtnaher Lage an.

Die Flächen östlich des Plangebietes unterliegen den Regelungen des Bebauungsplanes HO 313 „Frankenstraße“, der bislang auch die Flächen des Plangebietes umfasste. Für den Bereich der ehem. Mackensen-Kaserne wurde aktuell der Bebauungsplan HO 99 A „Senator-Braun-Allee West“ aufgestellt.

1.3 Vorhandene Nutzung

Auf dem Gelände des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (Lidl), mit nördlich gelegenen Parkplatzflächen. Der Parkplatz wird derzeit von der Frankenstraße von Norden und über eine bislang nur zum Teil ausgebaute Stichstraße von Osten erschlossen. Die Warenanlieferung erfolgt auf der Westseite des Gebäudes, der Eingangsbereich liegt auf der Nordostseite. Das südliche Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Mackensen-Kaserne, die seit Aufgabe der militärischen Nutzung brachliegen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Bereich des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes im Eigentum der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen mit Fußwegen und teilweise begrünten Seiträumen stellen Flächen der Stadt Hildesheim dar. Die südlich angrenzenden Flächen im Bereich der ehem. Mackensen-Kaserne, die für die geplante Erweiterung erforderlich sind, werden durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG von der Stadt Hildesheim erworben.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Flächen südlich der Frankenstraße als „Sonderbauflächen – Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel“ (S 5) dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil dieser Flächen.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

In der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim 2015 ist der Standort der beiden Lebensmitteleinzelhandelsmärkte an der Frankenstraße als potentielles Nahversorgungszentrum definiert. Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Mackensen-Kaserne und den Planungen zur Schaffung einer Platzsituation dort mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben werden grundsätzlich die Voraussetzungen für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt, wie dem Einzelhandelskonzept zu entnehmen ist. Der Standort insgesamt – unter Einbeziehung der beiden Lebensmittelmärkte an der Frankenstraße – ist daher im Einzelhandelskonzept als „in Planung befindliches Nahversorgungszentrum“ dargestellt (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim, Seite 58).

Für einen Teil der Oststadt von Hildesheim und für die Konversionsfläche der ehem. Mackensenkaserne wurde im Jahr 2007 erstmals ein Integriertes städtisches Entwicklungskonzept im Hinblick auf die Aufnahme in das Förderprogramm des Bundes und des Landes „Stadtumbau West“ erstellt. Seit dem 28.04.2008 wurde dieses Areal als Fördergebiet in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Das Stadtumbau-Gebiet „Oststadt einschließlich östliche Stadtteilerweiterung (Mackensen-Kaserne)“ umfasst ca. 52 ha. Nach Aufgabe des Militärstandortes 2008 wurde die Fläche der ehem. Kaserne mit einer Größe von ca. 12 ha Ende 2010 seitens der Stadt Hildesheim mit Mitteln des Stadtumbauvermögens „Oststadt“ von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Auf den Flächen ist ein Wohn- und Dienstleistungsstandort in Erweiterung der Hildesheimer Kernstadt geplant. Hierfür wurde 2014 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der durch das Büro Thomas Schüler, Düsseldorf gewonnen wurde. Aufbauend hierauf wurde eine Rahmenplanung für das Areal entwickelt. Für die Umsetzung werden über die Aufstellung der Bebauungspläne HO 99 A „Senator-Braun-Allee West“ und HO 99 B „Senator-Braun-Allee West II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Im städtebaulichen Wettbewerbsentwurf ist an die im B-Plan Nr. 313 angelegte Erschließungsstraße, die in Nord-Südrichtung an die Frankenstraße anbindet, unmittelbar angeschlossen worden. Der bestehende Einkaufsbereich ist damit in das Erschließungssystem des neuen Stadtquartiers integriert worden. Er wird zukünftig auch die Aufgabe übernehmen, die Nahversorgung für das neue, südlich anschließende Wohnquartier bereitzustellen.

Um den erweiterten Anforderungen zur Versorgung des neuen Wohnquartiers gerecht zu werden, beabsichtigt der Betreiber des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes, den bestehenden Marktstandort zu vergrößern. Dafür soll das vorhandene Gebäude abgerissen und durch ein größeres, attraktiveres Gebäude ersetzt werden, entsprechend der neu ausgerichteten Firmenstrategie und aufgrund aktueller betriebswirtschaftlicher Standards im Lebensmitteleinzelhandel. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Inanspruchnahme von südlich angrenzenden Flächen der ehem. Mackensen Kaserne erforderlich. Gleichzeitig soll das Warenangebot erweitert werden. Insgesamt ist eine Erhöhung der bislang im B-Plan HO 313 „Frankenstraße“ festgesetzten Verkaufsflächenzahl von 1.080 qm um ca. 400 qm vorgesehen.

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG hat deshalb bei der Stadt Hildesheim den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, bei gleichzeitiger Aufhebung des B-Planes HO 313 im Bereich des Lidl-Marktes.

Um die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Einzelhandelsbestand und auf evtl. betroffene Versorgungsbereiche der Stadt Hildesheim zu ermitteln, ist durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG ein Verträglichkeitsgutachten beauftragt worden (CIMA, 18.11.2016). Im Ergebnis konnte eine eindeutige Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen festgestellt werden. (siehe Kapitel 4.3)

Des Weiteren wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, um die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung mit der Umgebung zu untersuchen (Bonk, Maire, Hoppmann, 16.12.2016). Bei Einhaltung der ermittelten maximal zulässigen Emissionskontingente kann eine Verträglichkeit hergestellt werden.

Außerdem wurden durch eine Verkehrsuntersuchung die Auswirkungen der Erweiterung des Lidl-Marktes (unter Berücksichtigung der Konversion der Mackensen-Kaserne) prognostiziert und die zu erwartenden Verkehrsqualitäten an den relevanten Knotenpunkten des anschließenden Straßennetzes ermittelt (SHP Ingenieure, Oktober 2016). Hierbei wurde festgestellt, dass die zusätzlichen Verkehre durch die vorhandenen Verkehrsanlagen problemlos aufgenommen werden können.

Der Einmündungsbereich in die „Frankenstraße“ wurde im Rahmen einer Straßenausbauplanung (Ing.-Büro Richter, 2016) für das neue Wohnquartier an die zukünftigen Erfordernisse angepasst, um u.a. das Abbiegen von Linienbussen zu erleichtern. Die entsprechend veränderte Straßenbegrenzungslinie wird im Bebauungsplan dargestellt.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, die Nahversorgung der Bevölkerung in den anliegenden Wohnquartieren bereitzustellen, die bestehenden Strukturen zu sichern und notwendige Voraussetzungen für die geplante Innenentwicklung der Konversionsfläche zu schaffen. Das Vorhaben leistet somit einen Beitrag zu den formulierten Leitlinien der Stadtentwicklung.

Dementsprechend ist durch die Stadt Hildesheim der Beschluss gefasst worden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HO 111 „Frankenstraße West“ aufzustellen und im gleichen Zuge den bestehenden B-Plan HO 313 „Frankenstraße“, soweit er vom Geltungsbereich des B-Planes HO 111 überdeckt wird, aufzuheben.

3 Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Schallschutz

Im Plangebiet wird, wie bereits im Ursprungsplan HO 313, ein **„sonstiges Sondergebiet“** (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung **„großflächiger Einzelhandel“** festgesetzt. In der textl. Festsetzung Nr. 1 wird die Zulässigkeit von einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von maximal 1.500 qm festgelegt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim dient als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet, unter Berücksichtigung der aktuellen Landesplanung. Mit Fortschreibung von 2015 sind die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten, und nicht-zentrenrelevanten Sortimente aktuell in der sog. „Hildesheimer Sortimentsliste“ definiert worden (CIMA, 05.11.2015). In der textl. Festsetzung Nr. 1 wird festgelegt, dass entsprechend dieser Liste ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente (hierunter fallen z.B. Reform- und Drogeriewaren) für diesen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt zulässig sind. Des Weiteren sind zentrenrelevante Sortimente (wie z.B. Parfümeriewaren)

mit bis zu 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche erlaubt. Die Hildesheimer Liste 2015 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Das Sondergebiet wird in Bezug auf den **Schallschutz** (Gewerbelärm) in einen nördlichen Teilbereich SO 1 und südlichen Teilbereich SO 2 gegliedert. Den Teilbereichen sind definierte Schallemissionskontingente zugeordnet, die tags und nachts durch Anlagen und Einrichtungen einzuhalten sind, damit eine schalltechnische Verträglichkeit der gebietstypischen Nutzungen mit der Umgebung gegeben ist. Im Norden (SO 1) dürfen tagsüber Schallkontingente von 63 dB(A) und nachts 48 dB(A) nicht überschritten werden. Im Süden (SO 2) sind Schallkontingente von tagsüber 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) einzuhalten, entsprechend der südlich bzw. südwestlich angrenzenden, empfindlicheren Wohnnutzungen (zum Schall siehe Kapitel 4.1).

Das Plangebiet ist Verkehrslärm von Schiene und Straße ausgesetzt und dadurch vorbelastet. Es besteht für das Plangebiet der Lärmpegelbereich V, so dass für Dachflächen und Gebäudeseiten zu schutzbedürftigen Nutzungen (wie Büros und Sozialräume) ein Schalldämm-Maß von 40 dB einzuhalten ist. An den vom Schienenlärm schallabgewandten, östlichen Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich IV; hier ist für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Marktgebäudes ein Schalldämm-Maß von 35 dB ausreichend.

Es ist die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. Als maximale **Zahl der Vollgeschosse** wird demgemäß „1“ festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bei 103 m über NN (Normal Null) festgelegt. Als Bezugspunkt dient eine eingemessene Kanaldeckelhöhe an der Frankenstraße bei 90,98 m ü. NN. Es ist dementsprechend eine Gebäudehöhe von maximal rd. 12 m zulässig. Diese Höhe ist bereits im B-Plan HO 313 festgesetzt gewesen. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Gebäude, die beim Flachdach durch die Attika und bei anderen Dachformen durch den Firstpunkt definiert ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, womit maximal 60 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden kann. Für die Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten kann darüber hinaus die Grundflächenzahl bis maximal 0,9 überschritten werden, weil für Einkaufsmärkte ein erhöhter Parkplatzbedarf besteht und der Versiegelungsgrad in diesen Bereichen üblicherweise deutlich erhöht ist. Die Stellplatzflächen sind in der Planzeichnung mit roter Strichlinie gekennzeichnet.

Als Geschossflächenzahl GFZ wird 0,6 festgesetzt, um eine Übereinstimmung mit der GRZ zu erreichen und so insgesamt das Maß der Nutzung angemessen zu begrenzen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt. Diese entspricht der „offenen Bauweise“. Es erfolgt jedoch keine Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m, damit auch eine größere Gesamtgebäudelänge möglich ist, wie hier geplant und für einen Einkaufsmarkt üblich (siehe textl. Festsetzung Nr. 7).

Die Baugrenze wird dem Vorhaben entsprechend ausgelegt. An der Westgrenze wird durchgehend 3 m Abstand von der Grundstücksgrenze zum Gelände der Deutschen Bahn eingehalten. An der Südostecke wird die Baugrenze für notwendige Kühl- bzw. Lüftungsanlagen weiter gefasst.

3.3 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrtsverbote

Für die Anbindung des zukünftigen Wohngebietes im Bereich der ehem. Mackensen-Kaserne und zur Erschließung der anliegenden Einkaufsmärkte ist eine Straßenverbindung geplant, deren nördlicher Abschnitt in diesem Bebauungsplan zur Darstellung kommt. Es

wird eine Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der Straßenflächenzuschnitt entspricht der aktuellen Ausbauplanung der Stadt Hildesheim (Büro Richter, v. 12/2016). Der Einmündungsbereich an der Frankenstraße soll aufgeweitet werden, um zukünftig den Linienbussen des ÖPNV das Einbiegen in die Erschließungsstraße zu ermöglichen. Die Gesamtbreite der Straße beträgt 10,75 m. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche soll an der Westseite der Fußweg auf 2,50 m erweitert und an der Ostseite ein Fußweg in 1,75 Breite angelegt werden. Damit werden die fußläufigen Verkehre sicher zu den Einkaufsmärkten und in das geplante Wohngebiet hinein bzw. herausgeführt. Als Fahrbahnbreiten für den motorisierten Verkehr sind jeweils 3,25 m in beide Richtungen vorgesehen, womit für den Erschließungsverkehr durch Pkw und Lkw ausreichende Straßenflächen für die zukünftige Quartiersentwicklung bereitgestellt werden.

Es werden zwei Zufahrten bzw. Abfahrten vom Sondergebiet zugelassen, die den bestehenden Zu- und Abfahrten von der Frankenstraße und von der bisherigen Stichstraße entsprechen. An der Zu- und Abfahrt an der Frankenstraße, die unmittelbar neben dem Bahnübergang liegt, wird nur das Einfahren nach rechts (auf der Frankenstraße von Westen kommend auf den Parkplatz) und das Ausfahren nach rechts (vom Parkplatz auf die Frankenstraße) erlaubt, um eine höhere Verkehrssicherheit zu erreichen. Ein Abbiegen von der Frankenstraße, von Osten kommend, nach Links soll für PKW ausgeschlossen werden, wodurch eine größere Übersichtlichkeit in den Verkehrsabläufen bereitgestellt wird. Diese "rechts rein / rechts raus"-Regelung kann im dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausbau durch das Aufstellen von zwei Verkehrsschildern umgesetzt werden. Im Parkplatz kann dann an der Ausfahrt zur Frankenstraße das Verkehrszeichen Nr. 209-20 (vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts) aufgestellt werden, an der Frankenstraße kann an der nördlichen Fahrbahn (Fahrtrichtung Westen) das Verkehrszeichen Nr. 209-30 (vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus) mit dem Zusatzzeichen Nr. 1024-12 (LKW frei) aufgestellt werden. Das hierdurch angezeigte Abbiegeverbot gilt für PKW, es gilt nicht für LKW ab 3,5 Tonnen zul. Gesamtgewicht.

Die Sicherung entsprechender Regelungen erfolgt im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und in Absprache mit der unteren Verkehrssicherungsbehörde der Stadt.

Im Bebauungsplan werden die Einfahrtsbereiche in einer Breite von 10 m an der Frankenstraße bzw. 12 m an der neuen Erschließungsstraße festgesetzt; ihre Lage wird damit räumlich bestimmt.

Die übrigen an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereiche werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um weitere, auch untergeordnete Zufahrten auszuschließen. Damit wird für die Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit in der Verkehrsführung auf den Straßen und Fußwegen Vorsorge getroffen.

3.4 Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Sondergebietes sind verschiedene Bäume vorhanden, die z.T. als zu erhalten festgesetzt werden und denen jeweils eine Bepflanzungsfläche zugeordnet wird. Im mittigen Bereich der Parkplätze sind dies 4 Bäume (Spitzahorn). An der westlichen Grundstücksgrenze stehen nördlich ein Spitzahorn und eine Winterlinde (Zuordnungsziffer 2), weiter südlich zwei Spitzahorne und eine Stieleiche (Zuordnungsziffer 3). An der Nordgrenze im Übergang zur Frankenstraße wird eine weitere Pflanzfläche festgesetzt (Zuordnungsziffer 1): hier befindet sich ein weiterer Spitzahorn. Die Stammbereiche der Bäume müssen mit mind. 10 qm Fläche von Versiegelung freigehalten werden. Die Flächen sind mit Rasen einzusäen oder zu unterpflanzen.

Des Weiteren werden folgende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen: innerhalb der Stellplatzfläche sind mindestens drei weitere Spitzahorne als großkronige Laubbäume zu pflanzen. Sie spenden Schatten in den Sommermonaten, dienen

zur Verbesserung des Kleinklimas auf den hoch versiegelten Parkplatzflächen und leisten einen Beitrag zur Durchgrünung in Verbindung mit den zu erhaltenden Bäumen.

Im Süden des Plangebietes wird die Anpflanzung einer Schnitthecke als räumliche Abschirmung zu der zukünftig südlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Die Hecke hat eine Mindestwuchshöhe von 3 m zu erreichen.

Innerhalb der Bepflanzungsflächen (Zuordnungsziffern 1, 2, 3, 4) sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen (z.B. Zäune), unzulässig. Innerhalb der Bepflanzungsfläche im Norden (Zuordnungsziffer 1) ist die Errichtung einer Werbeanlage gestattet.

3.5 Freistehende Werbeanlagen

Im Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage (wie z.B. Werbepylon, Stele) als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die Oberkante der Gesamtanlage darf eine Höhe von 97 m ü. NN nicht überschreiten. Dies entspricht in Bezug auf den eingemessenen Höhenpunkt an der Frankenstraße (90,98 m ü. NN) einer Bauhöhe von rd. 6,00 m. Mit dieser Festsetzung wird das Bedürfnis des Einzelhandelsbetriebes nach einer Erkennbarkeit aus einiger Entfernung berücksichtigt.

Zu den Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten, um Nutzungskonflikte zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstück zu vermeiden. Außerdem wird die Werbeanlage von der Verkehrsfläche optisch abgesetzt und dem Grundstück zugeordnet, was zur Klarheit des Straßenbildes beiträgt.

3.6 Erschließung

Die Versorgung mit Energie und Wasser kann über die bestehenden Netze, wie bereits jetzt schon für das Bestandsgebäude, erfolgen. Ebenso ist der Anschluss an das Abwasserkanalnetz möglich.

Der Brandschutz kann ebenfalls, wie bereits für das Bestandsgebäude, bereitgestellt werden. Der Grundschutz nach Arbeitsblatt W 405 mit 96 cbm/h kann im Umkreis von 300 m über das Trinkwassernetz abgedeckt werden. Da durch die Größe des Vorhabens auch Maßnahmen zum Objektschutz erforderlich werden können, sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz durch den Bauherrn nachzuweisen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Gelände zur Regelung des Abflusses zunächst zurückgehalten, z.B. durch eine unterirdische Zisterne bzw. einen Stauraumkanal, und dann zeitverzögert der Regenwasserkanalisation zugeführt.

4 Auswirkungen auf die Umgebung

4.1 Immissionen - Schallschutz

4.1.1 Gewerbelärm

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung hinsichtlich möglicher Emissionen sicherzustellen, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Bonk, Maire, Hoppmann, 16.12.2016). Ziel war u. A. die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen auf benachbarte schutzwürdige Bauflächen. Insbesondere waren die Geräusche zu untersuchen, die von den geplanten Parkplatzflächen, der Ladezone und von Außenanlagen zur Kühlung und Belüftung des Marktes ausgehen.

Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde mit zwei unterschiedlichen Methoden untersucht:

1. Berechnung des abstrakten Planfalles
2. Berechnung des konkreten Bauvorhabens

Bei beiden Methoden wird für die sechs empfindlichsten Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplans (Aufpunkte) berechnet, welche Schalleinwirkungen dort zu erwarten sind und ob diese Werte die Richtwerte der DIN 18005 und der TA Lärm einhalten.

In der Berechnung des abstrakten Planfalles wird die Vorbelastung aus Gewerbe- und Sondergebieten in der Umgebung des Plangebiets berechnet und mit der zulässigen Gesamtbelastung an den Aufpunkten, die aus den Richtwerten der DIN und der TA Lärm gewonnen werden, verglichen. Der Anteil an der zulässigen Gesamtbelastung, der durch die Vorbelastung nicht ausgeschöpft wird, steht dem Plangebiet als zulässige Zusatzbelastung zur Verfügung. Die zulässige Zusatzbelastung an den Aufpunkten kann in zulässige Emissionskontingente umgerechnet werden, die maximal vom Plangebiet ausgehen dürfen. Ist bekannt, dass im Plangebiet bestimmte Flächen mit unterschiedlich geräuschintensiven Nutzungen belegt sein werden, kann das zulässige Emissionskontingent flächenmäßig aufgeteilt werden. Im vorliegenden Fall wurde das Plangebiet in das Sondergebiet 1 mit überwiegender Parkplatznutzung und das Sondergebiet 2 mit überwiegender Nutzung für das Verkaufsgebäude unterteilt und beiden Sondergebieten unterschiedliche zulässige Emissionskontingente zugeordnet. Die auf diese Weise ermittelten Kontingente werden mit einer Kontrollrechnung überprüft, indem mit den Kontingent-Werten die tatsächliche Zusatzbelastung an den Aufpunkten berechnet wird.

Für die Zusatzbelastung im abstrakten Planfall errechnen sich im Bereich der am stärksten betroffenen, vorhandenen Nachbarbebauung westlich, nördlich und südlich des Plangebietes Beurteilungspegel von 50-57 dB(A) tags und 35-42 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (in den Aufpunkten 4 und 5) südl. des Plangebietes annähernd ausgeschöpft (Orientierungswert WA tags: 55 dB (A), nachts 45 bzw. 40 dB(A)). Westlich und nördlich des Plangebietes (Aufpunkte 1 – 3 und 6) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete um 3 bis 10 dB(A) unterschritten (Orientierungswert MI tags 60 dB(A), nachts 50 bzw. 45 dB(A)).

Um die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente (L_{EK} , gemäß DIN 45691) für tags und nachts festgesetzt, wie unter Pkt. 3.1 bereits dargelegt. Die Tageszeit ist von 6.00-22.00 Uhr, die Nachtzeit von 22.00 - 6.00 Uhr definiert.

Dem nördlichen und südlichen Plangebiet werden unterschiedliche Emissionskontingente zugeordnet, da südlich des Plangebietes empfindlichere Wohnnutzungen angrenzen werden. In der nördlichen Teilfläche des Sondergebietes (SO1) dürfen Geräusche von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) tags 63 und nachts 48 dB(A) nicht überschreiten, in der südlichen Teilfläche tags 56 und nachts 41 dB(A).

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente im Bebauungsplan ermöglicht bei späteren Genehmigungsverfahren (z.B. bei Nutzungsänderungen) einen vereinfachten Nachweis, indem lediglich die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen ist.

Bei der Berechnung des konkreten Vorhabens wird die geräuschkmäßige Zusatzbelastung durch das Planvorhaben in den Aufpunkten berechnet und mit den Geräusch-Vorbelastungen aus der Umgebung aufaddiert. Die sich ergebende tatsächliche Gesamtbelastung wird mit den Richtwerten der DIN und der TA Lärm verglichen. Dieser Berechnung liegt das konkrete Bauvorhaben zugrunde und es werden die einzelnen emittierenden Teile und Bereiche des Vorhabens berücksichtigt. Ergibt die Berechnung eine Überschreitung der Richtwerte an einzelnen Aufpunkten, müssen Maßnahmen ergriffen werden, um die tatsächliche Gesamtbelastung in den Rahmen der Richtwerte zurückzuführen.

Die Berechnung des konkreten Bauvorhabens dient dem Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren und ist daher nur im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sinnvoll, bei dem schon im Planaufstellungsverfahren die Einzelheiten der Bebauung und Nutzung feststehen.

Um die Grundlage für die Berechnung des konkreten Bauvorhabens zu erhalten, wurden in Abstimmung mit den Marktbetreibern die voraussichtlichen Nutzungsabläufe prognostiziert. Die Öffnungszeiten des Marktes liegen im Regelfall zwischen 7.00 und 21.00 Uhr. Im ungünstigsten Fall ist von maximal 5 Anlieferungen an einem Tag auszugehen, wobei Paletten über eine Außenrampe angeliefert werden. Die Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw wurden berücksichtigt, ebenso Rückfahrwarneinrichtungen und Kühlaggregate der Lkw. Im Bereich des Parkplatzes wird von 2.000 Kunden pro Tag ausgegangen, von denen 90 % den Markt mit dem Pkw anfahren. Es wird von 1,5 – 2 Bewegungen je Stellplatz und Stunde ausgegangen. Für die Fahrgassen wird ein Asphaltbelag zugrunde gelegt. Das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen wurde ebenso berücksichtigt, wie die Kühlaggregate und Wärmetauscheranlagen des Einkaufsmarktes im südlichen Gebäudeteil.

Für die tatsächliche Zusatzbelastung in Bezug auf das konkrete Bauvorhaben zeigen die Berechnungen, dass tagsüber die zulässigen Bezugspegel um 1-6 dB(A), und damit die Orientierungswerte um 2-11 dB(A), sowie die Gesamtbelastung um ca. 0,5-2 dB(A) unterschritten werden. In der Nacht würden jedoch die Kühlanlagen des Einkaufsmarktes, bei Annahme einer Volllast in der ungünstigsten Nachtstunde, im Bereich der südwestlich anschließenden Wohnbebauung (am Aufpunkt 5) den Richtwert um 9 dB(A) überschreiten. In allen sonstigen angrenzenden Bereichen werden sowohl die maßgebenden Immissionsrichtwerte als auch die zulässigen Bezugspegel deutlich unterschritten.

Die Einhaltung der Richt- oder Orientierungswerte auch in den kritischen Aufpunkten zur Nachtzeit ließe sich im vorliegenden Fall durch folgende Lärminderungsmaßnahmen umsetzen:

Die Wärmepumpen des Rückkühlers an der Südseite des geplanten Gebäudes müssen in einen schallreduzierten Nachtbetrieb geschaltet werden. Des Weiteren ist eine Einhausung z.B. mit einer 3,00 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Eine Nachtanlieferung (vor 6.00 Uhr morgens) ist auch mit umfänglicher Einhausung der Ladezone nicht möglich. Eine Nachtnutzung der Stellplätze auf dem Parkplatz muss weitgehend ausgeschlossen werden, z.B. durch geeignete Maßnahmen wie eine Schranke.

Die Einhaltung der Richt- oder Orientierungswerte ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

4.1.2 Verkehrslärm (durch das Vorhaben)

Durch die Vergrößerung des Marktes ist zwar eine Erhöhung der Kundenzahl um 10 % zu erwarten, jedoch wird der Ziel- und Quellverkehr der Kunden sich nicht genau zuordnen lassen (siehe hierzu auch Kapitel 4.2), da sich dieser mit dem allgemeinen Verkehr auf der Frankenstraße und zum benachbarten Edekamarkt anteilmäßig überlagert. Auch durch den Lkw-Verkehr sind nur geringe Pegelsteigerungen zu erwarten. Im Ergebnis sind keine Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrslärmbelastung erforderlich.

4.1.3 Verkehrslärmbelastung des Plangebietes (Vorbelastung)

Auf das Plangebiet wirken der Verkehrslärm der Frankenstraße und der Schienenstrecke 1773 ein. Für das Plangebiet kann der Lärmpegelbereich V abgeleitet werden, so dass im Plangebiet in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büros und Sozialräume) ein Schalldämmmaß von 40 dB bei der Errichtung von Gebäuden einzuhalten ist. Befinden sich diese Nutzungen an der (vom Schienenlärm) lärmabgewandten, östlichen Gebäudeseite, ist die Einhaltung des Lärmpegelbereiches IV ausreichend. An der Ostfassade des Gebäudes ist damit für schutzbedürftige Nutzungen ein Schalldämmmaß von 35 dB einzuhalten.

4.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Vergrößerung des Lidl-Marktes wurde eine Verkehrsprognose durchgeführt (SHP Ingenieure, Oktober 2016). Die zusätzliche Verkehrserzeugung durch die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes wurde mit Verkehrszahlen überlagert, die aus einer Zählung von 2015 für den bestehenden Lidl-Markt vorlagen und auch in die Verkehrsuntersuchung zur Konversion der Mackensen-Kaserne eingeflossen waren. Im Ergebnis liegt damit eine Verkehrsprognose vor, die sowohl die Erweiterung des Lidl-Marktes als auch die künftigen Nutzungen auf dem Gelände der ehem. Mackensen-Kaserne berücksichtigt.

Durch die Erweiterung des Lidl-Marktes wurde ein Verkehrsaufkommen von rd. 620 Kfz-Fahrten am Tag im Ziel- und Quellverkehr ermittelt, wobei ca. 5 % durch den benachbarten Markt erzeugt wird. Es wurden die Anbindungen der Zufahrt an der Frankenstraße und des Knotenpunktes Frankenstraße/ Planstraße betrachtet und angenommen, dass ca. 70 % die Ein/Ausfahrt über die Frankenstraße und 30 % die Ein/Ausfahrt über die Planstraße nutzen. Die Belastungen des Knotenpunktes Frankenstraße/Planstraße wurden in vier Planfällen untersucht: in Planfall 1 werden beide Einfahrten wie derzeit genutzt, in Planfall 2 wird die Ein/Ausfahrt in der Frankenstraße auf "rechts rein / rechts raus" reduziert, in Planfall 3 wird die Zufahrt an der Frankenstraße nur für den Lieferverkehr genutzt und in Planfall 4 wird die Zufahrt an der Frankenstraße geschlossen.

Es zeigte sich, dass die Prognosebelastung in allen vier Fällen problemlos abzuwickeln ist, die Auswirkungen auf den Knotenpunkt Frankenstraße/Planstraße sind auch in verkehrlichen Spitzenstunden sehr gering.

Seitens der Gutachter wurde lediglich empfohlen, aus Verkehrssicherheitsaspekten auf die Zufahrt an der Frankenstraße zu verzichten, weil durch den nahen Bahnübergang eine schlechtere Einsehbarkeit gegeben ist, die den Verkehrsablauf beeinträchtigen kann.

Auch seitens der Stadtteilpolitik wurde der Wunsch geäußert, diese Zufahrt zu schließen. Diese Aspekte werden zukünftig dadurch berücksichtigt, dass nur das Einfahren nach rechts (von der Frankenstraße auf den Parkplatz) und das Ausfahren nach rechts (vom Parkplatz auf die Frankenstraße) erlaubt sein wird (sogen. "rechts rein / rechts raus"-Variante), was die Belastung deutlich verringert.

Verbindliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. In der Umsetzung werden entsprechende Verkehrsschilder aufgestellt.

4.3 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet

Durch die Lidl Vertriebs-GmbH & CO. KG wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Marktes beauftragt, um die Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand und ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu untersuchen. Hierin wurde die Umsatzerwartung durch die beabsichtigte Markt-Erweiterung dargelegt, die Umsatzherkunft des Vorhabens ermittelt und eine ökonomische Wirkungsanalyse durchgeführt, mit abschließender Bewertung. Es sind die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen berechnet worden.

Die Leistungsdaten des Einzelhandels wurden auf Grundlage der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hildesheim“ von 2015 ermittelt. Die Untersuchung umfasst schwerpunktmäßig den periodischen Bedarf mit Lebensmitteln und Reformwaren, sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Das Untersuchungsgebiet umfasste die Stadtteile Oststadt/Stadtfeld, Einum, Achtum-Uppen, Marienburger Höhe/Galgenberg und Stadtmitte/Neustadt, in denen sich sechs zentrale Versorgungsbereiche mit Vollsortimentern und Discounter als direkte Wettbewerber befinden. Des Weiteren besteht ein Angebot aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Obst- und Gemüseläden, Kioske, die nur begrenzt im Wettbewerb stehen. Es wurden 144 Einzelhandelsbetriebe mit vorhabenrelevanten Sortimenten erfasst. Für die Stadtteile sind die Kaufkraft und das Nachfragepotenzial ermittelt worden. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden einzeln untersucht. Zur Umsatzherkunft wurde festgestellt, dass die Umsatzumverteilung vorrangig in Bezug auf benachbarte Nahversorgungszentren innerhalb bestehender Einzelhandelsstrukturen stattfindet.

In der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, ob durch die veränderte Wettbewerbslage „städtebauliche Effekte“ verursacht werden, wie z.B. das Schließen oder der langjährige Leerstand von Marktgebäuden, die damit verbundene Verödung und eventuelle Unterversorgung des umgebenden Stadtteils. Es ist abzuschätzen, ob Umsatzverlagerungen erfolgen, die im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsrelevant sind. Die CIMA hat Umsatzverteilungsquoten im Bereich von mind. 10 % als Richtwert eingestuft und für die gutachterliche Bewertung auf jedes betroffene Sortiment angewendet. Es konnte festgestellt werden, dass sich die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umverteilungsquoten im Bereich von 1 bis 5 % bewegen, und damit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle bleiben. Dementsprechend wäre keines der Zentren im Untersuchungsgebiet negativen Auswirkungen im Sinne des § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgesetzt. Damit kann die Erweiterung des Lidl-Marktes im geplanten Verkaufsflächenumfang als eindeutig verträglich eingestuft werden.

Im Rahmen der Abwägung ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 bzw. der seit 17.02.2017 rechtswirksamen Änderung zu berücksichtigen. Durch das Gutachten wurde festgestellt, dass das *Kongruenzgebot* eingehalten wird, da der Umsatzanteil von außerhalb der Stadt Hildesheim mit 12,9 % deutlich unter der 30 %-Schwelle liegt. Das *Konzentrations-* sowie das *Integrationsgebot* werden erfüllt, da der Vorhabenstandort sich im zentralen Siedlungsgebiet Hildesheims und in städtebaulich integrierter Lage befindet. Durch die vorliegende Wirkungsprognose wurde festgestellt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist, so dass das Planvorhaben auch mit dem *Beeinträchtigungsgesetz* im Einklang steht.

Im Ergebnis empfiehlt die CIMA die Umsetzung des Vorhabens.

5 Einwirkungen von der Umgebung auf das Plangebiet

5.1 Altlasten

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche der ehemaligen Mackensen-Kaserne wird wegen ihrer früheren militärischen Nutzung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Für die südlichen Flächen des Plangebietes, die bislang zum Gelände der Mackensen-Kaserne gehörten, können kleinflächige Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Da auf den gesamten Flächen der Kaserne unmittelbare Kriegsabläufe des 2. Weltkrieges stattfanden und der Boden später mit nicht bekanntem Material verfüllt wurde, kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern und z.B. kleinkalibrigen Munitionsteilen nicht ausgeschlossen werden. Der gesamte Bereich der ehemaligen Mackensen-Kaserne wird als Brandbombenverdachtsfläche geführt. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

5.2 Erschütterungen / Baugrund

Für die südlich anschließenden Bebauungspläne HO 99 A und HO 99 B wurden die Auswirkungen durch Erschütterungen, die durch den Betrieb der westlich verlaufenden Schienenstrecke verursacht werden und auf die angrenzende Umgebung einwirken, gutachterlich untersucht (BGI, 2007), wobei auch der Bereich des Lidl-Marktes berücksichtigt wurde. Eine direkte Schädigung von Gebäuden kann ausgeschlossen werden. Jedoch können starke Erschütterungen in locker bis mitteldicht gelagerten, nichtbindigen Böden zu Sackungen und Setzungen des Gründungskörpers führen. Dies kann insbesondere in einem Bereich von 20 m parallel zum Schienenstrang der Fall sein. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass vor der Gründung von Gebäuden Überprüfungen der Kornzusammensetzungen des Bodens vorzunehmen sind, um gegebenenfalls Maßnahmen zur Baugruntertüchtigung (Tragfähigkeitertüchtigung) ergreifen zu können.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist zu prüfen, ob erschütterungsdämpfende Maßnahmen erforderlich sind. Die entsprechenden Nachweise sind im Bauantragsverfahren vorzulegen.

6 Umweltbericht und externer Ausgleich

Zum Bebauungsplan HO 111 „Frankenstraße West“ ist ein Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag (GOF) erstellt worden (FLU Planungsgemeinschaft GbR, Delligsen, 23.02.2017), in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, auf die Schutzgüter bezogen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Daraus werden Maßnahmen entwickelt, die erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden, verringern oder ausgleichen sollen.

In Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ sind Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Wegen zu erwartender Erschütterungen durch den Schienenverkehr können ggf. erschütterungshemmende Bauweisen erforderlich werden. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

In Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen“ entsteht ein Kompensationsbedarf von 19 zu pflanzenden Bäumen, unter Berücksichtigung der Neuplanung und bereits im B-Plan HO 313 „Frankenstraße“ bestehender Pflanzbindungen.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird die Anpflanzung von drei großkronigen Laubbäumen innerhalb der Stellplatzfläche festgesetzt. Da der Ausgleichsbedarf nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, sind Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig. Hierzu sollen im Naturschutzgebiet

NSG HA 218 „Lange Dreisch und Osterberg“ Betonbecken auf dem ehem. Standortübungsplatz der Bundeswehr zu Artenschutzgewässern für den dort vorkommenden Urzeitkrebs (*Triops cancriformis*) umgewandelt werden. Die Lage der Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan dargestellt und die Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Der Umweltbericht ist anliegend als Teil II Bestandteil der Begründung.
Für vertiefende Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zu den Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht bzw. grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	8.877 m ²	0,88 ha
davon (rd.):		
Sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) :	7.520 m ²	0,75 ha
Straßenverkehrsfläche:	1.357 m ²	0,13 ha

Das Sonstige Sondergebiet wird überlagert von:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	217 m ²	0,02 ha
- Flächen mit Bindungen zum Erhalt und Anpflanzen:	231 m ²	0,02 ha
- Flächen für Stellplätze:	3.521 m ²	0,35 ha

8 Verfahren

Im Verlauf der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

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

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Die darin enthaltenen Anregungen wurden in der Abwägung zurückgewiesen.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise haben Eingang in den Bebauungsplan und seine Begründung bzw. den Umweltbericht gefunden.

Parallel zu den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Vorhabenträger ein überarbeiteter Vorhabenplan vorgelegt. Er machte eine Anpassung des Bebauungsplans und eine erneute Beteiligung erforderlich.

Im Verlauf der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Die darin enthaltenen Hinweise hatten keine weiteren Planänderungen zur Folge.

In der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Verfahrensdaten:

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21.06.2016 - 20.07.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.06.2016 - 18.07.2016
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.06.2017 -24.07.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.06.2017 -19.07.2017
Erneute Beteiligung der Betroffenen (§ 4a Abs. 3 BauGB)	09.08.2017 -01.09.2017

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro SRL Weber, Spinozastr. 1, 30625 Hannover

Hannover, den 15.12.2017

gez. Lena Weber-Hupp

.....
(Dipl.-Ing. L. Weber-Hupp)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am _18.12.2017_ diese Begründung zum Bebauungsplan HO 111 „Frankenstraße West“ beschlossen.

Hildesheim, den 20.12.2017

gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L S)

Anlage 1: Hildesheimer Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hildesheim 2015****Abb. 76: Hildesheimer Sortimentsliste 2015**

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0) ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Foto und Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.79.2)
Optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Quelle: cima 2015	

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Musikalien, Musikinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby- / Kleinkinderartikel)
nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Sport- und Freizeitgroßgeräte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Auto und Autozubehör	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Kraftwagenanteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Sonstiger Einzelhandel, Erotikartikel, Waffen...	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstiger Fach-einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)