Hinweise

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren und jetzigen Nutzungen im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsflächen geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit - mit Ausnahme einer Teilfläche im Bereich der Altablagerung Nr. 6 - nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Baudurchführungen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es mehrere Grundwassermessstellen. Diese sind zu erhalten.

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

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

Textliche Festsetzungen

1.) Die festgesetzten Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel" SO1 bis SO8 dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandel.

a.) Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte ohne zentrenrelevante und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Hildesheimer Liste (vgl. Anhang zur Begründung)

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen i. S. d § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art i.S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Gastronomische Betriebe bzw. Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 200 m² sowie Kioske bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 50 m²
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

b.) In den Fachmärkten nach Ziffer 1 a können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes sowie jeweils eine absolute Fläche von höchstens 800 m² nicht überschreiten und sortimentsbezogen (vgl. Hildesheimer Liste) jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche umfassen.

c.) Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme von Diskotheken unzulässig.
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.) Im SO2 ist neben den in Ziffer 1 genannten Nutzungen ein Einkaufszentrum bis zu einer Geschossfläche von maximal 8.500 m² zulässig.
Die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist innerhalb des Einkaufszentrums auf maximal 4.050 m² beschränkt. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
- maximal 1.250 m² Verkaufsfläche für Spielwaren
- maximal 1.450 m² Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik
- maximal 50 m² Verkaufsfläche für Geschenkartikel
- maximal 50 m² Verkaufsfläche für Glas, Porzellan und Keramik
- maximal 150 m² Verkaufsfläche für Schreibwaren
- maximal 500 m² Verkaufsfläche für Elektroartikel
- maximal 400 m² Verkaufsfläche für Computer und Telekommunikation
- maximal 200 m² Verkaufsfläche für Foto und Film

Zudem sind innerhalb des Einkaufszentrums maximal 100 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelläden zulässig.
Ausnahmsweise sind innerhalb des Einkaufszentrums Handwerksbetriebe oder Servicedienstleister zulässig.
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

3.) Im SO4 ist neben den in der Ziffer 1 genannten Nutzungen ein Verbrauchermarkt bis zu einer Geschossfläche von maximal 6.000 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m² zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
- Maximal 2.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
- Maximal 1.500 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im Non-Food-Bereich
- Maximal 500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente
- In der Shopzone innerhalb des Verbrauchermarktes maximal 500 m² Geschossfläche in Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit jeweils höchstens 100 m² Verkaufsfläche

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4.) Im SO5 ist neben den in den in Ziffer 1 genannten Nutzungen ein Fachmarkt mit einer Mischung aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Bereich Bürobedarf, Schreibwaren, wobei letztere maximal 65% der Verkaufsfläche umfassen dürfen, zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes darf 2.000 m² nicht überschreiten.
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.) Im SO7 ist neben den in Ziffer 1 genannten Nutzungen ein Fachmarkt mit einer Mischung aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Bereich Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), wobei letztere maximal 50% der Verkaufsfläche umfassen dürfen, zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes darf 2.200 m² nicht überschreiten.
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

6.) In den Gewerbegebieten sind Spielhallen nur bis zu einer Grund- bzw. Spielfläche von maximal 105 m² zulässig. Bei der Berechnung der Grund- bzw. Spielfläche bleiben Nebenräume wie Abstellräume, Flure, Toiletten, Vorräume und Treppen außer Ansatz. Unmittelbar räumlich aneinander angrenzend oder innerhalb eines Gebäudes sind maximal 2 Spielhallen zulässig.
(§ 11 Abs. 9 BauNVO)

7.) In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht zulässig. Der Verkauf an End-Verbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.
(Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

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

9.) In den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel" und in den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Schall-Emissionskontingente nicht überschreiten:
Gewerbegebiet (GE 1) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GE 2) tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GE 3) tagsüber 58 dB(A)/m² nachts 42 dB(A)/m²
Gewerbegebiet (GE 4) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
Sondergebiete (SO 1 und SO 2) tagsüber 61 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
Sondergebiete (SO 3 und SO 4) tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 43 dB(A)/m²
Sondergebiete (SO 5, SO 6 und SO 7) tagsüber 62 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
Sondergebiet (SO 8) tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 44 dB(A)/m²
Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr). Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Ausgabe 12/2006 erfolgen.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

10.) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze) . (vgl. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)
Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation Eintritt.
Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

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

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

13.) Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen.
Innerhalb des Schutzstreifens für die oberirdisch geführte Versorgungsanlage, hier: 110 KV Leitung, ist die Bauhöhe von baulichen Anlagen auf 10 m über vorhandenem Gelände beschränkt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

14.) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

15.) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds.GVBl.S.473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.Oktober 2010 (Nds. GVBl. S.462)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete
- SO — Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse
- 106 m ü. NN — max. Höhe baulicher Anlagen

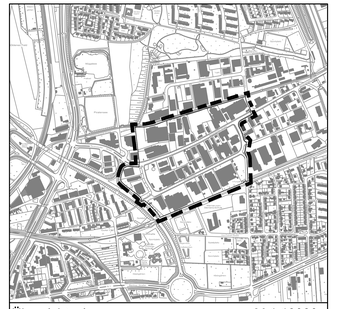
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Gas
  - Abwasser
  - RC — Standort für Recycling-Container

6. Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- 110 KV mit Leitungsschutzbereich siehe textl. Festsetzung Nr. 13
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Anbauverbotszone (§ 9 FStrG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Nachrichtliche Übernahme
- Altablagerung Nr. 6



Stadt Hildesheim

Bebauungsplan HO 105.1

"Bavenstedter Str. / Siemensstr. "

Die Bebauungspläne HO 105, HO 8, HO 49, HO 272 werden mit diesem Bebauungsplan aufgehoben

Maßstab 1:1000 — 03/11

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.10.2009)

Hildesheim, den 30.03.2011
Bereich Vermessung und Geodaten
LV. gez. Möller

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den 30.03.2011
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
gez. Warnecke

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 31.08.2009 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2009 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.09.2009 bis 02.10.2009. Gleichzeitig bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Hildesheim, den 16.05.2011
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
gez. Warnecke

Den Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Hildesheim, den 16.05.2011
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
gez. Warnecke

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom 12.04.2011 bis 11.05.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am 02.04.2011 mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.
Hildesheim, den 16.05.2011
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
gez. Warnecke

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ____ bis ____ erneut jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung ist am ____ mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Vorbringung von Anregungen während der Auslegungsfrist in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht worden.
Hildesheim, den ____
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
____

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgebrachten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom ____ bis ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Hildesheim, den ____
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
____

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom 09.07.2011 als Satzung beschlossen.
Die Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, ihr wurde zugestimmt.
Hildesheim, den 05.07.2011
gez. Machens (L.S.)
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am 13.07.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2011 rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.
Hildesheim, den 19.07.2011
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
gez. Warnecke

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften noch Verletzungen der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans noch Mängel des Abwägungsvorganges im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.
Hildesheim, den 02.08.2012
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
gez. Kraaz