



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...13.12.2007...).

Hildesheim, den ...13.03.2008.....
Bereich Vermessung und Geodaten
.....gez. Dr. G. W. G.

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs.

Hildesheim, den ...04.02.2008.....
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
.....gez. Warncke.....

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB (neueste Fassung) vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am ...03.03.2008... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...03.03.2008... der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht. Die Unterzeichnung und Entlassung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis Gleichzeitig bestand allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und Erklärung.

Hildesheim, den ...13.03.2008.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
.....gez. Warncke.....

Dem Entwurf mit Begründung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim gem. § 2 BauGB (neueste Fassung) in der Sitzung am ...03.03.2008... zugestimmt und die öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hildesheim, den ...13.03.2008.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
.....gez. Warncke.....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...14.03.2008... bis ...14.04.2008... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den ...15.04.2008.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
.....gez. Warncke.....

Der Entwurf mit Begründung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) in der Zeit vom ...14.03.2008... bis ...14.04.2008... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den ...15.04.2008.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
.....gez. Warncke.....

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 BauGB (neueste Fassung) vorgeschriebenen Anzeigen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Die Begründung wurde in der Zeit vom ...14.03.2008... bis ...14.04.2008... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hildesheim, den ...15.04.2008.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
.....gez. Warncke.....

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Hildesheim in der Sitzung vom ...28.04.2008... als Satzung beschlossen.

Hildesheim, den ...28.04.2008.....
(L.S.)gez. Machens.....
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB (neueste Fassung) am ...14.05.2008... im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...14.05.2008... rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Hildesheim, den ...14.05.2008.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
.....gez. Warncke.....

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 nach Mängel des Abwägungsvorgangs im Sinne von § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Hildesheim, den ...18.05.2009.....
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage
.....gez. Warncke.....

Textliche Festsetzung

§ 1 Zulässige Nutzungen im SO-Gebiet "Einkaufszentrum"

(1) Im festgesetzten SO-Gebiet sind zulässig

- Einzelhandelsbetriebe gemäß Absatz 2 bis 6 dieser textlichen Festsetzungen,
- gastronomische Einrichtungen gemäß Absatz 4 dieser textlichen Festsetzungen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 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 Geschosfläche.

(2) Einzelhandelsbetriebe sind zulässig bis zu einer Geschosfläche von 42.000 m² Geschosfläche i. S. d. Satz 1 ist auch die Geschosfläche in Nichtvollgeschossen.

(3) Innerhalb der in Absatz 2 festgesetzten Obergrenze sind allgemein zulässig

- Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Einzelhandelsortimente i. S. d. Absatz 6 dieser textlichen Festsetzungen und
- Einzelhandelsbetriebe nach Absatz 4 dieser textlichen Festsetzungen.

(4) Zusätzlich zu den Bestimmungen des Absatz 3 sind im SO-Gebiet allgemein zulässig SB-Warenhäuser bis zu einer Geschosfläche von 15.000 m². Innerhalb der zulässigen Geschosfläche für SB-Warenhäuser sind zulässig höchstens

- 6.000 m² Geschosfläche für Nahrungs- und Genussmittel und
- 2.000 m² Geschosfläche für Läden mit jeweils höchstens 100 m² Geschosfläche sowie
- 900 m² Geschosfläche für Schank- und Speisewirtschaften i. S. s. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, soweit diese Bestandteil des SB-Warenhauses sind

Zusätzliche Schank- und Speisewirtschaften außerhalb des SB-Warenhauses sind nur zulässig bis zu einer Geschosfläche von höchstens 100 m²

(5) Innerhalb der in Absatz 2 festgesetzten Obergrenze können ausnahmsweise zugelassen werden

- ein Bekleidungsfachmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 3.200 m², wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß aufgrund atypischer Merkmale die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt nicht geschmälert wird,
- innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente in den nach Absatz 3 zulässigen Fachmärkten als Randsortimente, soweit sie 15 % der Geschosfläche des jeweiligen Kernsortimentes nicht überschreiten.

(6) Innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente i. S. d. Absätze 3 und 5 sind gem. Märktekonzept der Stadt Hildesheim Bastelartikel, Blumen, Briefmarken, Bücher, Devotionalien, Drogeriewaren, Elektrowaren, feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kürschnerwaren, Kunstgewerbe, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittel-handwerk, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Musikalienhandel, Nahrungs- und Genussmittel, Nähmaschinen, Nähzubehör, Oberbekleidung, optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutik, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Futurien, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe und sonstige Artikel, Tiere und Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tontöpfe, Uhren, Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wäsche, Wasch- und Putzmittel, Waffen, Wolle, Zeitschriften und Zoartikel.

§ 2 Zulässige Grundfläche

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.

§ 3 Anrechenbare Geschosfläche

(1) Auf die zulässige Geschosfläche mitanzurechnen ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

(2) Nicht auf die zulässige Geschosfläche mitanzurechnen ist die Fläche von Garagengeschossen und von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.

§ 4 Maximale Höhe baulicher Anlagen

(1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet darf das Maß von 103 m über NN nicht überschreiten.

(2) Für einzelne, dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile kann eine mehr als geringfügige Überschreitung der nach Abs. 1 festgesetzten Höhe zugelassen werden, wenn die Gebäudeteile den zugehörigen Hauptkörper um nicht mehr als 3,5 m überragen.

§ 5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(1) Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind bodendeckend zu begrünen. In ihnen ist

- ein Laubstrauch je 3 m² festgesetzter Fläche und
- ein Laubbaum je 150 m² festgesetzter Fläche

anzupflanzen. Die im Bebauungsplan innerhalb solcher Flächen festgesetzten Einzelbäume werden auf die Vorschrift des Satzes 1 angerechnet. Die Vorschrift der Strauchanpflanzung des Satzes 1 gilt nicht für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung mit mehr als 5 m Breite.

(2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sind bauliche Anlagen aller Art und Bodenversiegelungen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die einmalige Unterbrechung dieser Flächen zur Anlage eines Fußweges; Grundstückszufahrten sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

(3) Von den im Plan festgesetzten Einzelstandorten für anzupflanzende Bäume darf im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 2 m abgewichen werden.

(4) Bei oberirdischen Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen ist je 5 Einstellplätze ein Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage vorzusehen. Bei anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen muß eine Fläche von mindestens 9 m² um den Stamm (Baumscheibe) unversegelt bleiben und begrünt werden.

Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575).

Planzeichenerklärung

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

SO Sondergebiete, Einkaufszentrum

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

0,55 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse
Höhe max. LNN Höhe der baulichen Anlagen (als Obergrenze über NN)

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

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume anpflanzen **Bäume erhalten**

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Übersichtsplan

M 1:5000

Stadt Hildesheim

4. Änderung des Bebauungsplans "Cheruskerring"

HN 250 A

Maßstab 1:1000 (im Original) 02/08