

Bebauungsplan HN 250 A

3. Änderung

„Römering“

- 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 Vorgaben des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim | 5 |
| 2.4 Beabsichtigte Vorhaben im Plangebiet | 6 |
| 2.5 Gutachterliche Stellungnahmen | 7 |
| 2.5.1 Einzelhandelsgutachten zur Innenstadtverträglichkeit der Vorhaben | 7 |
| 2.5.2 Einzelhandelsgutachten zur Raumordnungsverträglichkeit der Vorhaben | 9 |
| 2.5.3 Verkehrsgutachten | 10 |
| 2.6 Raumordnung und Landesplanung | 13 |
| 3. Städtebauliches Konzept | 13 |
| 4. Inhalt des Bebauungsplanes | 15 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.1.1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ | 15 |
| 4.1.2 Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen | 16 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) | 18 |
| 4.2.2 Zulässige Höhen baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse | 19 |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Flächen | 20 |
| 4.4 Verkehr | 20 |
| 4.4.1 Straßenverkehrsflächen | 20 |
| 4.4.2 Sonstige Verkehrsflächen/Parkplätze | 20 |
| 4.5 Grün- und Freiflächen | 21 |
| 4.5.1 Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB | 21 |
| 4.5.2 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB | 23 |
| 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 23 |
| 6. Umweltsituation | 24 |
| 6.1 Natur und Landschaft | 24 |
| 6.2 Immissionssituation | 24 |
| 6.3 Altlasten | 25 |
| 7. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz | 26 |
| 8. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten | 26 |
| Anhang: Textliche Festsetzungen | nach Seite 27 |

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 verbessertes **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)

Um dies zu gewährleisten, wurde der Flächennutzungsplan im Bereich des „Standortes Cheruskerring/Nordstadt“ entsprechend geändert: Durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Märktekonzept“ ist die Bereitstellung von Flächen für Fachmärkte und Einzelhandelsgroßbetriebe ohne innenstadtrelevante Sortimente an stadtstrukturell sinnvollen Standorten im Sinne des „Märktekonzeptes“ vorbereitet worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A „Römering“ hat nunmehr die Aufgabe, in einem Teilbereich der im Flächennutzungsplan neu für großflächigen Einzelhandel ausgewiesenen Flächen die Zulässigkeit von Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen planungsrechtlich abschließend zu regeln und damit eine zügige Realisierung zu ermöglichen.

2. Art, Umfang und Grundlagen der Bebauungsplan-Änderung

2.1 Lage und Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A liegt im „Gewerbegebiet Mitte“ etwa 1 km nördlich des Stadtzentrums von Hildesheim. Das Plangebiet umfaßt ca. 4,9 ha und beinhaltet ausschließlich das ehemalige Betriebsgelände der Elektrofirma „Blaupunkt“ am Römerring und die nördlich an dieses Betriebsgelände anschließende Erschließungsstraße.

Das Betriebsgelände besteht im Wesentlichen aus drei Gebäudekomplexen mit inzwischen leergefallenen Produktions- und Verwaltungsgebäuden mit II- bis IV-geschossigen Gebäudeteilen sowie einem VII-geschossigen Gebäudeteil am westlichen Gebietsrand. Es wird vervollständigt durch ein einzeln stehendes II-geschossiges Wohnhaus (ehemaliges „Hausmeisterhaus“) und einen ca. 5.000 qm großen Parkplatz.

Das Gelände wurde erschlossen über eine Zufahrt vom östlich angrenzenden Römerring (Haupteingang) und eine Zufahrt von der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße, von der auch der Parkplatz angefahren wurde.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Offene begrünte Flächen finden sich nur um das ehemalige Hausmeisterhaus sowie am östlichen und südlichen Rand des Betriebsgrundstückes. An der Einmündung der Erschließungsstraße in den Römerring beginnt ein Gehölzstreifen, der sich entlang des Römerrings nach Süden erstreckt und nur durch die Hauptzufahrt des Betriebsgeländes unterbrochen ist. Dieser Gehölzstreifen entwickelt sich zwar auch am Südrand des Plangebietes weiter, ist dort aber mehrfach in größeren Abschnitten unterbrochen.

Außerhalb dieser gehölzbestandenen Flächen finden sich auf den zum ehemaligen Hausmeisterhaus gehörigen Freiflächen sowie in den Randbereichen des Parkplatzes auch mehrere großkronige Laubbäume.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten von den Gleisanlagen der Bahn bzw. der Hauptverkehrsstraße Römerring begrenzt. Auf der Ostseite des Römerrings liegt das Gelände eines Baumarktes bzw. dessen Erweiterungsflächen (großflächiger Einzelhandel). Im Norden und Nordwesten schließen sich weitere gewerblich und industriell genutzte Grundstücke sowie die Betriebsflächen des Stadtreinigungsamtes der Stadt Hildesheim an.

Westlich des Plangebietes grenzt in voller Länge ein schmaler, ca. 40 bis 50 m breiter gewerblich-industriell genutzter Grundstücksstreifen an, ehe das Gelände in einem baum- und strauchbestandenen Hang zu der deutlich tiefer liegenden Straße Lademühle mit angrenzendem Festplatz abfällt.

Das Plangebiet ist überwiegend zwar nur leicht geneigt, weist aber an den Rändern stärkere Geländeneigungen auf: In Ost-West-Richtung fällt das Gelände auf etwa 400 m zunächst nur um ca. 2 m ab (ca. 0,5 % Neigung),

die Geländeneigung nimmt aber anschließend zur Lademühle stärker zu (innerhalb des Plangebietes ca. 2 bis 3 % auf etwa 100 m). In Nord-Süd-Richtung steigt das Gelände auf etwa 200 m unmerklich um etwa 1 m an (ebenfalls ca. 0,5 % Neigung), anschließend fällt es zur Bahnlinie stärker ab (auf etwa weiteren 200 m um ca. 2 bis 3 %).

Die auffallendste Geländebewegung ergibt sich im Südosten des Plangebietes. Dort wird der Römerring in Dammlage auf das Niveau der Brücke über die Gleisanlagen geführt, wodurch sich Höhenunterschiede zwischen Dammkrone und -fuß von 6 bis 7 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 Plangebiet der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes neben der Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße ein „Industriegebiet“ (GI-Gebiet) mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Die im Rahmen eines GI-Gebietes zulässigen Nutzungen sind nur insofern beschränkt, als großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosßfläche von mehr als 1.500 qm ausgeschlossen wurden. Über die Festsetzung einer BMZ und einer GRZ hinaus ist 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 90 bis 91 m über NN eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf etwa 24 bis 25 m. Die Überbaubarkeit der Flächen ist durch Baugrenzen nur geringfügig eingeschränkt (3 bis 5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen). Ausgenommen hiervon ist lediglich der vorhandene Parkplatz, der durch die Baugrenzenfestsetzung als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen ist.

Innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten Parkplatzfläche sind 19 Baumstandorte als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zwei weitere Baumstandorte sind innerhalb der überbaubaren Flächen zum Erhalt festgesetzt (im Bereich des ehemaligen Hausmeisterhauses).

Für Flächen, die zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, ist 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 zwar in den unmittelbar angrenzenden Bereichen festgesetzt, nicht jedoch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung.

Mit Ausnahme des Bahngeländes sind die Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, durch Bebauungspläne ebenfalls verbindlich beplant:

- Die im Westen angrenzenden Flächen gehören noch zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 250 A;
- im Norden grenzt der Bebauungsplan HN 250 A.1 und
- im Osten der Bebauungsplan HN 246 an.

Für die westlich angrenzenden Flächen trifft der Bebauungsplan HN 250 A zu Art und Maß der Nutzungen die gleichen Festsetzungen wie für das Plangebiet der 3. Änderung. Identische Festsetzungen werden auch im nördlich angrenzenden Bebauungsplan HN 250 A.1 getroffen. Der östlich angren-

zende Bebauungsplan HN 246 umfaßt lediglich die Fläche der Hauptverkehrsstraße Römerring und setzt diese als Straßenverkehrsfläche fest.

Die Flächen jenseits des Römerrings liegen ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 250 A und sollen im Zuge eines weiteren Änderungsverfahrens entsprechend der dort tatsächlich vorhandenen Nutzungen (Baumarkt mit Erweiterungsflächen) als Flächen für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.

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). 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]).

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich dieser 49. Änderung des Flächennutzungsplanes, die für das Plangebiet ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ darstellt.

Die 3. 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 Vorgaben des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim

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.

2.4 Beabsichtigte Vorhaben im Plangebiet

Auf den Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes beabsichtigt ein Investor mehrere Fachmärkte sowie ein SB-Warenhaus zu errichten. Nach Angaben des Investors sind im Einzelnen beabsichtigt:

- ein SB-Warenhaus mit 10.755 qm Verkaufsfläche (einschließlich einer sog. „Shop-Zone“ einer „Mall“ sowie gastronomischer Einrichtungen) auf insgesamt **16.300 qm Geschoß fläche**),
- ein Baumarkt mit 6.800 qm Verkaufsfläche auf **8.800 qm Geschoßfläche** und
- ein Gartencenter mit 2.225 qm Verkaufsfläche (zuzüglich ca. 1.350 qm nicht überdachte Verkaufsfläche) auf **2.600 qm Geschoßfläche** .

Während der Baumarkt und das Gartencenter 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.

Daher kann ein solches SB-Warenhaus entsprechend der Vorgaben des Märktekonzeptes, die durch diesen Bebauungsplan in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden sollen, nur zugelassen werden, wenn seine Innenstadtverträglichkeit entgegen der in der Sortimentsverteilung des Märktekonzeptes enthaltenen „Regelvermutung“ nachgewiesen werden kann.

2.5 Gutachterliche Stellungnahmen

Zum Nachweis der Verträglichkeit der beabsichtigten Vorhaben wurden daher sowohl Einzelhandelsgutachten als auch ein Verkehrsgutachten angefertigt, in denen die voraussichtlichen Wirkungen der Vorhaben prognostiziert und dargestellt werden.

2.5.1 Einzelhandelsgutachten zur Innenstadtverträglichkeit der Vorhaben

Das Einzelhandelsgutachten „Römerring als Standort für ein SB-Warenhaus und einen Bau- und Handwerkermarkt“ der GMA, Köln (September 1997), kommt in seiner Standortanalyse zu dem Ergebnis, daß der Standort nach seinen *„Standortmerkmalen geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (bietet), wobei zu beachten ist, daß gemäß des Märktekonzeptes der Stadt Hildesheim grundsätzlich nur nicht innenstadtrelevante Sortimente angesiedelt werden sollen. Eine Ansiedlung kann nach den Leitlinien des Märktekonzeptes jedoch erfolgen, wenn von dem Planobjekt keine existenzgefährdende Wirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen ausgehen.“* (S. 5 f.)

In dem Gutachten wird daher das Marktgebiet der Stadt Hildesheim - unterschieden nach Nahrungs- und Genußmittel- sowie Non-Food-Bereich (SB-Warenhaus-Angebot) und dem sog. „Do-it-yourself“-Bereich (Baumarkt und Gartencenter) - abgegrenzt, die Kaufkraft und die „Wettbewerbssituation“ in der Stadt Hildesheim und dem zugehörigen Marktgebiet ermittelt und das prognostizierte Umsatzvolumen der geplanten Vorhaben gegenübergestellt.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, daß *„durch den Markteintritt des Planobjektes ... einerseits den bestehenden Betreibern von SB-Warenhäusern sowie im Bau- und Heimwerkermärkten Umsatzanteile entzogen und auf das neue Outlet umverteilt (werden), andererseits kann durch die Erweiterung bzw. durch die erhöhte Attraktivität des Hildesheimer Einzelhandelsangebotes Kaufkraft gebunden werden, die zur Zeit nicht durch den ansässigen Einzelhandel gebunden wird.“* (S. 45)

Zur Betroffenheit des Stadtgebietes außerhalb der Innenstadt wird festgestellt, daß *„in den gewachsenen Versorgungsbereichen kaum leistungsfähige Lebensmittel-Supermärkte vorzufinden sind. Das Angebot wird zumeist durch kleinere Discounter gesichert, während die größeren Lebensmittel-Supermärkte mit Frischeangeboten an isolierten Standorten angesiedelt sind.“* (S. 35) Für das übrige Marktgebiet außerhalb der Stadt Hildesheim *„zeigt sich in der Wettbewerbsanalyse, daß im Umland ausschließlich kleinere bis mittlere Anbieter angesiedelt sind, so daß die Stadt Hildesheim im Hinblick auf die größeren Betriebstypen übergeordnete Versorgungsfunktionen für das Umland übernimmt.“* (S. 40)

Bei einer angenommenen „Raumleistung“ von 6.600 bis 6.980 DM/qm Verkaufsfläche pro Jahr für das SB-Warenhaus ergibt sich ein prognostiziertes Umsatzvolumen von 77,9 Mio. DM/Jahr (wobei allerdings im GMA-Gutachten die 850 qm Verkaufsfläche des Fachmarktes ohne innenstadtrelevante Sortimente unter die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses subsummiert wurde). Für den „Do-it-yourself“-Bereich (Baumarkt und Gartencenter) werden 34,2 Mio. DM/Jahr angenommen.

Aufgrund dieser Prognosewerte und der Analyse des Marktgebietes werden als Auswirkungen auf das Standortgefüge der Stadt Hildesheim und das der Stadt Hildesheim zuzurechnende Marktgebiet bei Betrieben der Nahrungs- und Genußmittelbranche prognostiziert, daß „durch die Ansiedlung des Planobjektes in erster Linie Anbieter des SB-Betriebstypes von Umsatzrückgängen betroffen sein werden. Der kleinstrukturierte, nicht filialisierte Einzelhandel wird aufgrund seiner überwiegenden Ausrichtung auf die Nah- und Nachbarschaftsversorgung durch den Markteintritt des Planobjektes nur in geringem Umfang in seiner Umsatz-tätigkeit beeinträchtigt, da diese Handelsbetriebe einen Mindestanteil an der Ver-sorgung behalten werden.“ (S. 48)

Die Umsatzverteilung von den großflächigen Betrieben in nicht integrierten Lagen - also den unmittelbaren Konkurrenten des Planobjektes - wird zwar als erheblich eingestuft, für den innerstädtischen Einzelhandel wird aber pro-gnostiziert, daß „die Auswirkungen des Vorhabens auf den innerstädtischen Ein-zelhandel im Nahrungs- und Genußmittelbereich mit 1,6 Mio. DM (= 1 bis 2 % des Umsatzes) als gering zu bewerten sind. Da sich die Umsatzeinbußen auf eine Viel-zahl von Betrieben verteilen wird, sind keine Betriebsgefährdungen zu erwarten. Die sonstigen Standortlagen in der Stadt Hildesheim werden mit insgesamt 3,3 Mio. DM (= 1 bis 2 % des Umsatzes) Umsatzrückgängen belastet, so daß auch in diesem Be-reich nicht von betriebsgefährdenden Auswirkungen ausgegangen werden kann. Für das Planobjekt ist somit festzuhalten, daß durch den Markteintritt in erster Linie die im Nahbereich ansässigen SB-Warenhäuser von Umsatzrückgängen betroffen sein würden. Hierbei handelt es sich um Betriebstypen, die hinsichtlich der Größenord-nung und Sortiment mit dem Planobjekt vergleichbar sind. Zu beachten ist, daß es sich um Betriebe in nicht integrierter Lage handelt, die somit grundsätzlich nicht zu den integrierten und fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen zu zählen sind, die im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden sollen.“ (S. 49 f.)

Für den Non-Food-Bereich werden folgende Kaufkraftbewegungen erwartet:

„Der mittel- und hochpreisige, nicht filialisierte Facheinzelhandel ist insgesamt nur in geringem Umfang von einer Wettbewerbsverschärfung betroffen.“ (S. 50) und „Grundsätzlich läßt sich für den Non-Food-Bereich festhalten, daß der Umver-teilungseffekt im unmittelbaren Standortumfeld die höchste Intensität erreicht, während im weiteren Einzugsgebiet die Umverteilung deutlich schwächer wird, wobei auf-grund der Angebotsstruktur in erster Linie der innerstädtische Einzelhandel von Umverteilungseffekten betroffen sein wird. (...) Durch Sortimentsumstrukturierungen wird es den betroffenen Betrieben möglich sein, die Umsatzrückgänge zu kompensie-ren, so daß nicht mit betriebsgefährdenden Strukturveränderungen zu rechnen ist. (...) Da sich der Umsatzrückgang auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen wird, sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten, welche die Innenstadt als Hauptge-schäftsbereich im Bestand gefährden. Die sonstigen Standortlagen in der Stadt Hil-desheim werden insgesamt mit 1,0 Mio. DM (= 2 % des Umsatzes) Umsatzrückgang abgeben, d. h. auch in diesem Bereich kann nicht von betriebsgefährdenden Auswir-kungen ausgegangen werden.“ (S. 52 f.)

Daraus ergibt sich für das projektierte SB-Warenhaus folgendes Fazit:

„Neben den Auswirkungen auf Einzelbetriebe ist der Aspekt der Verbesserung der Versorgungssituation in der Stadt Hildesheim zu beachten. Durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses wird das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot verbessert, so daß die Stadt ihrer Versorgungsfunktion als Oberzentrum besser gerecht wird. Zudem ist im Rahmen der Intensivierung des Wettbewerbes eine Verbesserung der Angebotsvielfalt und des Preisniveaus zu erwarten. Abschließend ist somit festzuhal-

ten, daß durch den Markteintritt des Planobjektes eine Wettbewerbsverschärfung ausgelöst wird, die sich in Form von Umsatzverteilungen niederschlägt. Auswirkungen sind in erster Linie bei den SB-Warenhäusern im Umfeld des Planstandortes zu erwarten, die jedoch - aufgrund des nicht integrierten Standortes - nicht den städtebaulich schutzwürdigen Geschäftsbereichen des innerstädtischen Versorgungszentrums oder städtebaulich integrierten Nahversorgungs-Geschäftslagen zuzuordnen sind.“ (S. 53 f.) und „Eine Gefährdung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen und der damit korrespondierenden städtebaulichen Entwicklung ist ebenso wie die Gefährdung städtebaulich integrierter Nahversorgungszentren nicht zu erwarten.“ (S. 54)

Im Do-It-yourself-Bereich kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„Die Ansiedlung des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes wird zu einer Intensivierung des Wettbewerbes führen, die ggf. Veränderungen in der gegenwärtigen Angebotsstruktur auslösen können ... wobei die Auswirkungen auf die Nahversorgung sowie den Innenstadt Einzelhandel als marginal einzuschätzen sind, da die speziellen Sortimente für die Nahversorgung nur eine untergeordnete Bedeutung haben. (...) Neben den Umsatzumverteilungsaspekten ist der Aspekt der Verbesserung der Versorgungssituation in der Stadt Hildesheim zu beachten. Durch die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Heimwerkermarktes würde das Angebot verbessert, so daß die Versorgungsstruktur der Gesamtstadt aufgewertet würde.“ (S. 56)

2.5.2 Einzelhandelsgutachten zur Raumordnungsverträglichkeit der Vorhaben

Auf Anforderung des Landkreises Hildesheim als zuständiger Landesplanungsbehörde wurde von der GMA Köln in Ergänzung ihres vorgelegten Gutachten zur Innenstadtverträglichkeit ein weiteres Gutachten zur raumordnerischen Verträglichkeit der Vorhaben erarbeitet, das neben den Wirkungen auf die Stadt Hildesheim insbesondere auch die Wirkungen auf das übrige dem Oberzentrum Hildesheim zuzuordnende Marktgebiet untersucht.

Nach dem nunmehr vorliegenden Gutachten „Hildesheim-Römerring als Standort für ein SB-Warenhaus“ der GMA Köln (Juli 1998) ergeben sich folgende prognostizierte Umsatzverteilungen im Marktgebiet (Stadt Hildesheim + Landkreis Hildesheim): Für den Nahrungs- und Genußmittelbereich sowie den periodischen Non-Food-Bereich im Marktgebiet insgesamt 3,4 %, davon 6,1 % in der Stadt Hildesheim (36,6 Mio. DM) und 1,4 % im Landkreis (11,0 Mio. DM) (vgl. ebd., S. 58).

Auf der Grundlage dieser Prognosewerte kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß auch im Umland keine durch das Planobjekt bedingten versorgungsstrukturellen Veränderungen zu erwarten sind.

In Abstimmung mit dem Landkreis Hildesheim als zuständiger Landesplanungsbehörde wurde in dem vorliegenden Gutachten **alternativ** zu den gutachterlichen Werten auch ein vom Europäischen Handelsinstitut (EHI) veröffentlichter Wert für die anzunehmende Raumleistung von SB-Warenhäusern zugrundegelegt (DM 8.174 Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche), aus dem entsprechend höhere Umsatzverteilungen resultieren.

Von der GMA wird das Zutreffen dieses Wertes jedoch angezweifelt, da der EHI-Wert ein Durchschnittswert von SB-Warenhäuser „über 5.000 qm Ver-

kaufsfläche“ sei, während das Planobjekt, für das eine Verkaufsfläche von 10.000 qm projiziert sei, im oberen Segment der Betriebsgrößenklassen angesiedelt sei. Die GMA geht davon aus, daß grundsätzlich mit steigender Betriebsgröße eine abnehmende Raumleistung (Umsatz pro qm Verkaufsfläche) verbunden ist und daher nur eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität angenommen werden könne.

Schließlich wird in dem Gutachten eine zusätzliche Wirkungsprognose auf der Basis eines **weiteren Wertes** für die Raumleistung ermittelt, der zwischen dem bislang von dem Gutachter angewandten und dem EHI-Wert liegt.

Unter Bezugnahme auf diesen von der Industrie- und Handelskammer übermittelten Wert wird ausgeführt:

„Nach Angaben der A. C. Nielsen kann grundsätzlich von einer Umsatzdegression bei steigender Verkaufsfläche ausgegangen werden. Als Richtwert für die Verkaufsflächenproduktivität bei SB-Warenhäusern mit ca. 10.000 qm Verkaufsfläche sind ca. 7.560 DM/qm Verkaufsfläche anzusetzen. (...) Unter Zugrundelegung dieses Wertes ist für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden von einer Umverteilung im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genußmittel sowie periodische Nonfood-Artikel) in Höhe von ca. 1,6 % des relevanten Umsatzes und für die Stadt Hildesheim in Höhe von ca. 7,6 % des relevanten Umsatzes auszugehen. Nach GMA-Einschätzung sind Umverteilungseffekte in Höhe von 8 % als strukturverträglich zu bewerten. Damit ist das Projekt hinsichtlich der Versorgungsstrukturen im periodischen Bedarf des Landkreises grundsätzlich als verträglich einzuschätzen.“ (S. 66)

Abschließend werden in dem Gutachten noch die Auswirkungen auf das Einzelhandelsangebot des aperiodischen Bedarfs untersucht. Dies betrifft in SB-Warenhäusern vorwiegend die Warengruppen Textilien, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Do-it-yourself-Artikel/Autozubehör, Haushaltswaren/Geschenkartikel, Elektrowaren, Foto/Optik und Garten-/Tierbedarf. Hierbei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis:

„Im Hinblick auf die in der Gutachterprognose und in der Alternativrechnung auf Basis des EHI-Wertes aufgestellte Umsatzumverteilungsprognose ist das Planobjekt als für die Hildesheimer Innenstadt verträglich zu bewerten. Für Alfeld sind keine wesentlichen Strukturanpassungen zu erwarten, während für Sarstedt die Grenze der erheblichen Umverteilungswirkungen nur knapp unterschritten wird, so daß sortimentspolitische Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind.“

Auf der Basis des Nielsen-Wertes zur Flächenproduktivität des SB-Warenhauses von ca. 7.560 DM/qm Verkaufsfläche sind die Umverteilungswirkungen des Planobjektes im aperiodischen Bedarf mit ca. 6,4 Mio. DM (= ca. 2,2 % des relevanten Umsatzes) für die Hildesheimer Innenstadt, mit ca. 2,9 Mio. DM (= ca. 7,5 % des relevanten Umsatzes) in Sarstedt und mit ca. 2,5 Mill. DM (= 2,1 % des relevanten Umsatzes) in Alfeld geringer zu bewerten. Strukturgefährdungen im aperiodischen Bedarf sind demnach grundsätzlich auszuschließen.“ (S. 72)

2.5.3 Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten „Verkehrliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Bosch-Blaupunkt-Gelände am Römerring in Hildesheim“ der Ing. Gem. Dr. Schubert, Hannover (Juni 1997) beinhaltet sowohl

- eine Prognose der zukünftigen Verkehrsentwicklung im angrenzenden Straßennetz als auch
 - eine auf das Plangebiet bezogene kleinräumige Untersuchung der Möglichkeiten und Erfordernisse, das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A an das Straßennetz störungsfrei anzuschließen.
- (Zu den kleinräumigen Anforderung der Verkehrserschließung siehe die Ausführungen unter Ziffer 4.4.2 „Sonstige Verkehrsflächen/Parkplätze“.)

Die Prognose zur zukünftigen Verkehrsentwicklung im angrenzenden Straßennetz ist für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marktkonzept“ erarbeitet worden, da im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes am Römering dort neben dem planerischen Nachvollzug bereits vollzogener Entwicklungen auch in größerem Umfang weitere Flächen einer Nutzung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe zugeführt werden sollten. In die Modellrechnungen dieser Verkehrsuntersuchung ist daher nicht nur die Annahme besonders verkehrsintensiver Einzelhandelsnutzungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Elektrofirma Blaupunkt am Römering eingeflossen, sondern auch eine Umstrukturierung innerhalb der östlich angrenzenden Flächen, die teilweise bereits als Sondergebiete ausgewiesen sind, zugunsten besonders verkehrsintensiver Einzelhandelsnutzungen.

Nach dieser Modellrechnung wird rechnerisch ein Verkehrsaufkommen von rund 7.700 Kfz/24 h aus den geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände westlich des Römeringes und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 2.300 Kfz/24 h aus den Planungen im Sondergebiet östlich des Römeringes prognostiziert, wenn

- in den neuen Einzelhandelsflächen westlich des Römeringes rd. 21.500 qm Verkaufsfläche neu entstehen (davon 11.000 qm für besonders verkehrsintensive Nutzungen wie SB-Warenhäuser und 10.500 qm für weniger verkehrsintensive Fachmärkte) und
- im vorhandenen Sondergebiet am Cheruskerring einschließlich der neuen Erweiterungsflächen östlich des Römeringes sich ein Verkaufsflächen**zuwachs** von rd. 12.500 qm (davon 2.500 qm für besonders verkehrsintensive Nutzungen wie SB-Warenhäuser und 10.000 qm für weniger verkehrsintensive Fachmärkte) ergibt.

Die Verkaufsflächenannahmen liegen hier zwar etwas höher als in Ziffer 2.4 „Beabsichtigte Vorhaben im Plangebiet“ angegeben, die geringfügigen Differenzen haben jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Prognose der Verkehrserzeugung.

Die prognostizierte Verkehrsverteilung bewirkt eine spürbare Verkehrszunahme zwischen 10 und 20 % nur in den unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Römering, 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 Römerringes 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 Römerringes 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 Ortsumgehung 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 des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RRÖP) des Landkreises Hildesheim dargestellt und in die „erste Priorität“ des Bundesverkehrswegeplanes aufgenommen worden ist und darüberhinaus aus die planungsrechtliche Sicherung der Trasse erfolgt ist, geht die Stadt Hildesheim von einer alsbaldigen Realisierung dieser Straße aus. Möglicherweise eintretenden Störungen am Knoten Römerring/Schützenallee in den Spitzenstunden Nachteile, die sich nur ergeben, wenn die Ansiedlung der besonders verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzungen, die der Modellrechnung zugrundeliegen, vor der Realisierung der Ortsumgehung Himmelsthür (B 1 neu) erfolgt.

Bei der Verkehrsprognose ist auch zu beachten, daß die bisherige Verkehrsbelastung, die im Bereich westlich des Römerringes 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.

Hiernach können die geplanten Vorhaben aus verkehrlicher Sicht zugelassen werden, da die möglicherweise eintretenden Störungen im Verkehrsablauf nur bei einer derzeit nicht absehbaren Verzögerung der Realisierung der Ortsumgehung Himmelsthür eintreten und selbst dann als nur von vorüber-

gehender Dauer und zeitlich befristet (bis zur Realisierung der Ortsumgehung) hingenommen werden können.

2.6 Raumordnung und Landesplanung

Der Landkreis Hildesheim hat mit Schreiben vom 02. 12. 1998 zum Bebauungsplan Stellung genommen und in seiner Eigenschaft als Untere Landesplanungsbehörde mit Hinweis auf die Raumordnerische Beurteilung vom 25. 11. 1998 keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung geltend gemacht.

Auf der Grundlage der vorgelegten Gutachten (siehe Ziffer 2.5.1 und 2.5.2) sind im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung die zu erwartenden Wirkungen 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.

Aufgrund eines während dieses Prüfverfahrens vom Landkreis gegebenen Hinweises wurde im Bebauungsplan die größenmäßige Abgrenzung des Nahrungs- und Genußmittelbereichs von den sonstigen Bereichen innerhalb des SB-Warenhauses geändert und eine Neuabgrenzung der Art und des Umfanges der zulässigen Läden innerhalb der sog. „Shopzone“ vorgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan HN 250 A 3. Änderung „Römerring“ entspricht damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt am Eingang zur ausschließlich von gewerbliche Großbauten geprägten westlichen Nordstadt von Hildesheim. Diese „Eingangssituation“ mitten im Stadtgebiet von Hildesheim ergibt sich durch die Schneise, die die sich hier in der Nähe des Bahnhofes verbreiternden Gleisanlagen im geschlossenen Siedlungsgebiet bewirken.

Aus dieser vorgegebenen stadträumlichen Situation leiten sich als grundsätzliche Anforderungen an die Bebauung des Plangebietes ab die

- Berücksichtigung der **Eingangssituation** in die westliche Nordstadt (Römerringbrücke über die Gleisanlagen) und die
- Berücksichtigung der **Umgebung** („offene“ Flächen im Süden [ausgedehnte Gleisanlagen um den Hildesheimer Bahnhof] und Westen [Festplatz mit erheblichem Geländesprung]).

Daraus ergibt sich das Erfordernis nach städtebaulich raumwirksamen **Raumkanten** an diesem Standort mit Ausbildung eines mehr oder weniger zusammenhängen L-förmigen Baukörpers mit „langen“ Raumkanten nach Westen und Süden und „kurzen“ Raumkanten nach Norden und Osten.

Aufgrund der vorgegebenen stadträumlichen Situation wird die „kurze“ Raumkante nach Norden **nicht**, die „lange“ Raumkante nach Westen **wenig raumwirksam**, wegen

- vorgelagerter Gebäude nach Norden,
- vorgelagertem, schmalen Industrie-Grundstück nach Westen und
- vorgelagertem Hang mit planungsrechtlich geschütztem Baumbestand nach Westen.

Die „lange“ Raumkante nach Süden ist **stadträumlich bedeutsam**, weil sie die visuell wahrnehmbare Siedlungsgrenze der westlichen Nordstadt zu den breiten Gleisanlagen des Hildesheimer Bahnhofes und dem südlich der Gleisanlagen angrenzenden Siedlungsrand darstellt. Sie bildet auch eine raumwirksame Kante bei Ausfahrt und Ausblick von der Römerringbrücke nach Westen. Da auch der Siedlungsrand nördlich der Gleisanlagen teilweise eingegrünt ist (im Westen), soll die Eingrünung auf voller Länge ergänzt werden (Vermeidung freier Sicht zum Fuß der Gebäude auch wegen der dort geplanten Anlieferzone).

Die „kurze“ östliche Raumkante soll als **Straßenraumbegrenzung** des Römerrings (= Einfahrt in die westliche Nordstadt) wirken, wobei allerdings technische Randbedingungen zu berücksichtigen sind, die eine unmittelbar straßenraumbegrenzende Ausbildung von Gebäuden erschweren (= ange-rampfte Straße [Böschung] mit anschließender Brücke über dem angrenzenden Geländeniveau). Eine unmittelbare Straßenraumbegrenzung durch Gebäude im Nahbereich des Römerrings ist daher erst zurückgesetzt am Ende der Böschung möglich.

Damit diese städtebauliche Wirkung erzielt wird, müssen die Gebäude gewisse **Mindesthöhen** erreichen, wobei die größte Gebäudehöhe des gesamten Gebäudekomplexes am Römerring erreicht werden soll. Gleichzeitig sind jedoch auch stadträumlich bedeutsame Höhenbegrenzungen zu beachten.

Für die innere Organisation des Plangebietes ist die Ausbildung eines zentralen „Platzes“, um den sich die Bebauung gruppiert, anzustreben. Auch wenn dieser „Platz“ notwendigerweise überwiegend die Funktion eines Parkplatzes haben wird, sollen auch die sonstigen Anforderungen beachtet werden:

- 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 innergebietslich ununterbrochene „Fußgängerzone“, die alle Zugänge zu Einkaufsmöglichkeiten (Gebäudezugänge) und sonstige Fußwege (z. B. von den Parkplatflächen) miteinander verbindet.

- Im Inneren des Gebietes soll schließlich der großkronige alte Baumbestandes erhalten und in die Parkplatz- bzw. innergebietlichen Fußwegeflächen integriert und darüber hinaus ergänzt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsziele werden die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A bislang festgesetzten „Industriegebiete“ i. S. d. § 9 BauNVO als sonstiges „Sondergebiet“ i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.

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.

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 2 % der zulässigen Geschoßfläche.

(siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 1)

Das bisher durch das GI-Gebiet vorgegebene Nutzungsspektrum wird zwar nicht weiterverfolgt, jedoch werden durch den zulässigen Nutzungskatalog solche Nutzungen in das Sondergebiet übernommen, wie sie in Gewerbegebieten zulässig sind 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 wurde entsprechend der Regelungen, die die Stadt Hildesheim für das vorhandene Sondergebiet „Einkaufszentrum“ am Cheruskerring bislang getroffen hat (Bebauungsplan HN 250 A), übernommen, angesichts der geringeren Größe des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A „Römering“ jedoch von 1 % auf 2 % der zulässigen Geschoßfläche angehoben.

4.1.2 Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen

Obwohl für das Sondergebiet die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt ist und Einzelhandelsnutzungen die Hauptnutzung im Plangebiet sein sollen, bedürfen auch diese zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung einer Beschränkung.

Entsprechend des räumlichen Konzeptes des Investors und der vorliegenden Einzelhandelsgutachten, die Grundlage der raumordnerischen Beurteilung durch die zuständige Landesplanungsbehörde sind, werden die im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf die dort festgelegten Größen beschränkt.

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 räumlichen Konzeptes des Investors werden die im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich ihrer Geschoßflächenobergrenzen beschränkt:

- Die innerhalb des Plangebietes insgesamt für Einzelhandelsnutzungen zulässige Geschoßfläche wird entsprechend dieser Vorgaben auf 29.000 qm Geschoßfläche festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 2). Diese Geschoßfläche entspricht in etwa der nach der festgesetzten Geschoßflächenzahl zulässigen Geschoßfläche in Vollgeschossen. Innerhalb dieser Obergrenze sind Einzelhandelsnutzungen, die als nicht innenstadtrelevant i. S. d. Märktekonzeptes definiert sind, ohne weitere Begrenzung zulässig.
- Eine Einzelhandelsnutzung, die nicht unter diese Definition fällt, aber nach Einzelentscheidung und nach Nachweis seiner Innenstadtverträglichkeit trotzdem an diesem Standort 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 (16.300 qm Geschoßfläche), als auch hinsichtlich der innerhalb dieser Geschoßfläche zulässigen Branchen (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 4).

In diesem besonderen Falle, in dem durch den Bebauungsplan ein Vorhaben planungsrechtlich zugelassen werden soll, das nach seinen prognostizierten Wirkungen nicht allzuweit unterhalb der Bedenklichkeitsschwelle einzustufen ist, ist wegen der in gewissem Umfang immer variierenden Differenz zwischen Geschoß- und Verkaufsflächen und der damit verbundenen Möglichkeit, daß durch Ausschöpfung dieser Spielräume das Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, eine Festsetzung zur Regelung des zulässigen Umfanges der **Verkaufsflächen** erforderlich.

In Abstimmung mit dem Landkreis Hildesheim als Unterer Landesplanungsbehörde wurden zur näheren Bestimmung der besonderen Art der zulässigen Nutzungen die zulässigen Verkaufsflächen im SB-Warenhaus auf höchstens 4.800 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genußmittel und 5.000 m² Verkaufsfläche für sonstige Sortimente beschränkt. Daneben wurde die sog. „Shopzone“ hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen beschränkt auf insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche für Läden mit jeweils höchstens 100 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten und zusätzlich 850 m² Verkaufsfläche für Läden ohne innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente bis zu einer Ladengröße von jeweils 425 m² Verkaufsfläche.

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.

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.

Darüber hinaus können im Plangebiet innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden als Randsortimente innerhalb der allgemein zulässigen Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Sortimente. Diese Ausnahmeregelung ist generell beschränkt auf Randsortimente zum nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment und darf auch im Ausnahmefall nicht mehr als 15 % der Geschoßfläche des Kernsortimentes umfassen (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 5).

Eine solche Regelung soll die häufig vorkommende Ergänzung typischer Fachmarktangebote berücksichtigen und zugleich beschränken. 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).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Entsprechend des vorgelegten räumlichen Konzeptes, das vom Rat der Stadt Hildesheim am 15. 12. 1997 als Grundlage für diesen Bebauungsplan beschlossen wurde, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen überbaubaren Fläche von etwa 19.200 qm und einer zulässigen Geschoßfläche in Vollgeschossen von etwa 28.800 qm.

Wegen 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).

Da nach dem städtebaulichen Konzept einerseits eine raumwirksame Bau-masse an diesem Standort angestrebt wird, andererseits die festgesetzten Freiflächen 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). Dies entspricht auch der relativ niedrigen GFZ von 0,6.

4.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen haben eine zweifache Aufgabe: Zum einen wird für das gesamte Plangebiet eine aus gesamtstädtischer Sicht abgeleitete maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, zum anderen werden aufgrund des kleinräumigen städtebaulichen Konzeptes für dieses Gebiet innerhalb des Baugebietes unterschiedliche Mindesthöhen für unterschiedliche Teile des Plangebietes bestimmt.

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 106 m über NN erlaubt bei einer Ausgangshöhe von etwa 90 bis 91 m über NN in den überwiegenden Teilen des Plangebietes Gebäudehöhen von etwa 15 bis 16 m.

Die festgesetzten **Mindesthöhen** gelten nur für die Teile der überbaubaren Flächen, die im Sinne des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Ziffer 3 „Städtebauliches Konzept“) eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Raumwirkung an diesem Standort haben (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 2).

Unter Berücksichtigung der funktionalen und gestalterischen Anforderungen sind für die überbaubaren Flächen unterschiedliche Höhen festgesetzt, wobei das höchste Gebäude mit einer Mindesthöhe von 102,5 m ü. NN am Römerring festgesetzt ist.

Die festgesetzten Mindesthöhen nehmen entsprechend ihrer stadträumlichen Bedeutung nach Westen hin ab. Für die Nord- und Westseite der im Westen gelegenen überbaubaren Fläche konnte entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auf die Festsetzung einer Mindesthöhe verzichtet werden.

Die festgesetzten Mindesthöhen gelten nur für die Außenwände, d. h. daß die teilweise sehr tiefen Gebäude hinter diesen Außenwänden wieder zurückspringen oder die Außenwände abschnittsweise die dahintergelegenen Geschosse überragen dürfen. Diese Beschränkung ergibt sich aus der Abwägung zwischen den Nutzungsanforderungen an die Gebäude im Einzelnen und den stadträumlichen Anforderungen an diesen Standort.

Da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte GFZ und GRZ sowie die Mindesthöhen und die maximal zulässige Höhe hinreichend bestimmt ist, wird auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

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 als L-förmige überbaubare Fläche um eine innenliegende Freifläche angeordnet.

Wo aus stadträumlichen Gründen eine Bebauung erfolgen muß, sind Baulinien festgesetzt. Abgesehen von diesen Baulinien bestimmen die festgesetzten überbaubaren Flächen zwar nur den Rahmen für die zulässige Bebauung, im Bereich der besonders visuell wirksamen Bebauung des Südrandes des Plangebietes werden jedoch bereits durch die Festsetzung der Baugrenzen deutliche Vorgaben für die Abstufung der Gebäudekanten an der visuell wirksamen südlichen Raumkante vorgegeben.

Da entsprechend der Anforderungen der Einkaufsnutzungen vor den Gebäuden häufig überdachte Bereiche als Witterungsschutz vorgesehen werden, sind solche Vorbauten bis auf ein Maß von 12 m von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausgenommen (siehe textliche Festsetzungen § 5).

4.4 Verkehr

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert: Der innerhalb des Plangebietes gelegene Abschnitt der vom Römerring nach Westen abzweigenden Erschließungsstraße ist in seiner Dimensionierung entsprechend übernommen worden.

4.4.2 Sonstige Verkehrsflächen / Parkplätze

Das Verkehrsgutachten „Verkehrliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Bosch-Blaupunkt-Gelände am Römerring in Hildesheim“ der Ing. Gem. Dr. Schubert, Hannover (Juni 1997) beinhaltet neben einer Prognose der zukünftigen Verkehrsentwicklung im angrenzenden Straßennetz auch eine Beplanung des Gebietes hinsichtlich der verkehrlichen Anforderung, das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A störungsfrei an das angrenzende Straßennetz anzuschließen.

Hiernach ist die Haupteerschließung des Plangebietes über die im Norden des Plangebietes gelegene, vom Römerring nach Westen abzweigende Erschließungsstraße vorgesehen. Über diese Erschließungsstraße soll der gesamte Zu- und abfließende Lieferverkehr, der gesamte zufließende Kundenverkehr und der größte Teil des abfließenden Kundenverkehrs abgewickelt werden. Ein Teil des nach Süden in den Römerring abfließenden Kunden-

verkehrs soll über eine zusätzliche Ausfahrt in den Römerring, die im Bereich der heutigen Hauptzufahrt des ehemaligen Betriebsgeländes liegt, abgewickelt werden. Für diesen Bereich ist eine zusätzliche Ausfahrt mit abschließlicher Rechtsabbiegemöglichkeit in den Römerring vorgesehen.

Sonstige Zu- und Abfahrten vom und in den Römerring sind nicht vorgesehen; sie sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch ausgeschlossen. Der Ausschluß erfolgt allerdings nicht durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, sondern ist durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, in der keine Zufahrten zulässig sind, geregelt (vgl. Ziffer 4.5.1 „Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

Nach den Ergebnissen der Verkehrsplanung reicht sowohl die Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße, die Teil des Plangebietes der 3. Änderung ist, als auch die des Römerrings, der in einem eigenständigen Bebauungsplan festgesetzt ist (Bebauungsplan HN 246), für die störungsfreie Zu- und Abführung der zu erwartenden Verkehrsmengen aus.

Im Bebauungsplan sind daher keine weiteren Festsetzungen zu Verkehrsflächen oder sonstige Verkehrsregelungen erforderlich.

Die für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze können im Grundsatz 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 oberirdischen Stellplätze (vgl. Ziffer 4.5.2 „Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“).

In diesem Zusammenhang ist zum Schutz der vorhandenen Bepflanzung eine Begrenzung der Zulässigkeit der Unterbauung des Geländes durch Tiefgaragen erforderlich. Daher wird durch textliche Festsetzungen geregelt, daß Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den im Plan für Tiefgaragen gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind (siehe textliche Festsetzungen § 6).

4.5 Grün- und Freiflächen

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

Der Bebauungsplan setzt Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in drei unterschiedlichen Formen fest:

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung als vorhandene und zu schützende Randbepflanzung,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung als zu ergänzende bzw. neu anzulegende Randbepflanzung. Die

Flächen der Randbepflanzung dürfen durch Zu- und Überfahrten nicht unterbrochen werden.

- Darüberhinaus werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt, die durch Zu- und Überfahrten unterbrochen werden dürfen und die der (Park-)Platzgestaltung dienen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll das Plangebiet umfassend eingegrünt werden. In diese Eingrünung wird der vorhandene Gehölzbestand integriert. Abschnitte, in denen am Rande des Plangebietes eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, werden als Erhaltungsflächen festgesetzt.

Die übrigen Gebietsränder, auf denen derzeit keine Bepflanzung vorhanden ist, werden ergänzend zu den Erhaltungsflächen als Anpflanzflächen festgesetzt. Hinsichtlich der Ausstattung dieser Flächen wird die Regelung des bisher geltenden Bebauungsplanes HN 250 A für solche Flächen unverändert übernommen (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 1).

Die neuanzulegende Randbepflanzung darf ebenso wie die Erhaltungsflächen durch Grundstückszufahrten nicht unterbrochen werden. Sie sind im Plan zusätzlich mit einer <1> gekennzeichnet (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 2).

Bei Anpflanzungen innerhalb der im Süden an die Flächen der Bahn angrenzenden Pflanzflächen sind die gem. Entwurf der VDE 0115 Teil 1 und des Merkblattes „Bepflanzung an Bahnstrecken“ die erforderlichen Abstände zum Bahnkörper (Betriebsflächen, Oberleitungen) zu beachten.

Im Gegensatz zu diesen Flächen, dienen die im Plan mit <2> und <3> gekennzeichneten Anpflanzflächen nicht der Eingrünung des Plangebietes, sondern der Durchgrünung des zentralen Platzes und der Stellplatzanlagen. Die vorgeschriebene Begrünung der Stellplatzanlagen muß daher nicht als gleichmäßiges Raster, sondern kann in diesen „grünen Kammern“, die zur Gliederung der voraussichtlichen Parkplatzflächen festgesetzt sind, erfolgen. Demnach dürfen diese Flächen entsprechend der konkreten Ausbauplanung auch durch Zu- und Überfahrten unterbrochen werden, sie dürfen auch in einem begrenzten Umfang von den standörtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes abweichen (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 3).

Die mit <3> gekennzeichnete Fläche, die innerhalb einer überbaubaren Fläche festgesetzt ist, ist in diesem Zusammenhang nur dann beachtlich, wenn innerhalb der überbaubaren Fläche ebenfalls eine oberirdische Stellplatzanlage vorgesehen wird (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 4).

Angesichts des nach Westen und Südwesten stärker abfallenden Geländes ist innerhalb dieser überbaubaren Fläche sowohl eine Bebauung als auch - ggf. auf dem Dach eines solchen Gebäudes - eine Stellplatzanlage mit Verbindung zur Stellplatzanlage auf dem zentralen „Platz“ denkbar. In einem solchen Falle, in dem die innere südliche Raumkante nicht vollständig durch Gebäude gebildet würde, käme der Fortführung der Grünstruktur des zentralen Platzes auf diese Stellplatzfläche hervorgehobene Bedeutung zu, da sie teilweise die Funktion der Raumkante übernehmen muß.

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

Neben den vorgenannten Flächenfestsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung sind 11 Bäume als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt worden.

Nach Prüfung des Zustandes der im Plangebiet vorhandenen Bäume durch das Grünflächenamt der Stadt Hildesheim wurden die als erhaltenswert eingestuften Bäume in den Bebauungsplan übernommen. Baumstandorte, die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt sind, sind nur dann nicht übernommen worden, wenn sie abgängig oder als nicht erhaltenswürdig eingestuft worden sind.

Diese erhaltenswerten Bäume sind bei der Ausgestaltung der Stellplatzanlage zu berücksichtigen.

Ergänzend zu diesen Einzelfestsetzungen wird durch textliche Festsetzung bestimmt, daß bei größeren Stellplatzanlagen je 5 Einstellplätze ein Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage vorzusehen ist (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 5). Die nach dieser Vorschrift erforderlichen Bäume können auch zur Auffüllung der innerhalb des Parkplatzbereiches vorgesehenen „grünen Kammern“ berücksichtigt werden.

Die Vorschrift der Anlage von Bäumen in dem vorgenannten Verhältnis zu Stellplätzen innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage gilt für alle **oberirdischen** Stellplatzanlagen, also auch für solche, die durch Tiefgaragen oder Kellergeschosse unterbaut sind oder die auf der obersten Ebene eines nicht-überdachten Parkdecks oder auf Dächern von Gebäuden angelegt werden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 3. 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.

Das Plangebiet wird von einer Wasserleitung und einem 20-KV-Erdkabel der Stadtwerke Hildesheim gequert. Diese Leitungen sind durch Eintragungen von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Soweit diese Leitungen im Zuge von baumaßnahmen verlegt oder überbaut werden sollen (durch Gebäude oder Parkplätze), ist dies mit dem Leitungsträger abzustimmen. Bei der Anlage von Bepflanzungen (z. B. innerhalb der Parkplätze) ist die Lage der Leitungen ebenfalls zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzten

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dürfen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 3 m verschoben werden, so daß im Zuge der Realisierung der baulichen und nichtbaulichen Anlagen (Parkplätze und Bepflanzung) auch der Leitungsverlauf berücksichtigt werden kann.

Die Feuerwehr Hildesheim weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß der Grundsatz für das vorliegende Bebauungsgebiet beträgt min. 192 cbm/h betrage und über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen sei. Ist die volle Deckung des Löschwasserbedarfs aus dem Trinkwasserrohrnetz 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 3. 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 Einzelstandorten für zu erhaltende Bäume.

Demgegenüber werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt:

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

Damit werden einerseits die im Plangebiet vorhandenen und bislang planungsrechtlich nicht gesicherten Pflanzbestände gesichert und darüber hinaus eine über die bisherigen Festsetzungen deutlich hinausgehende Begrünung gewährleistet.

6.2 Immissionssituation

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Immissionssituation wesentlich verbessert, da im Gegensatz zu den bisher zulässigen Industriegebieten 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 Verkehrsräusche (Bahn, Hauptverkehrsstraßen) beeinträchtigt werden könnten.

6.3 Altlasten

Für das gesamte Betriebsgelände der Firma Blaupunkt wurde in den Jahren 1995/96 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten „Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der Blaupunkt-Werke GmbH Hildesheim/Römering“ der GUT Umwelttechnik GmbH, Hannover (Juli 1996) kommt zu dem Ergebnis, daß Bodenkontaminationen und eine Grundwasserbeeinträchtigung vorhanden sind:

„Die ermittelte Belastung des Grundwassers stellt nach Auffassung des Gutachters, der Unteren Wasserbehörde und des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie keinen relevanten Schaden dar, da im unmittelbaren Umfeld des Standortes keine sensiblen Grundwassernutzungen (Trinkwasserbrunnen und Grundwasserschutzzonen) vorhanden sind und der Schadstoffeintrag voraussichtlich von außerhalb des Betriebsgeländes sowie über diffus verteilte belastete ‚Kleinteile‘ auf dem Betriebsgelände erfolgt. (...) Aus gegenwärtiger Sicht wird deshalb auf eine Grundwassersanierung im Einvernehmen mit den o. g. zuständigen Behörden verzichtet. Das bestehende Grundwassermessstellennetz ist jedoch in einem Zeitraum von 3 Jahren vierteljährlich zur Überwachung zu beproben. Die Grundwasserproben sind gemäß des mit den zuständigen Behörden vereinbarten Parameterumfangs zu analysieren und die Ergebnisse den Behörden mitzuteilen.“ (S. 32)

„Basierend auf dem hohen Versiegelungsgrad, den Untergrundverhältnissen und den Ergebnissen der Analytik, können mit Ausnahme für das Grundwasser keine konkreten Schutzgutgefährdungen ausgewiesen werden. Im Falle einer sensiblen Nutzung sowie möglicher Baumaßnahmen mit Bodenbewegungen stellen die Bodenkontaminationen ein Gefährdungspotential für das Schutzgut menschliche Gesundheit dar. Dieses Gefährdungspotential ist bei den genannten Maßnahmen entsprechend zu berücksichtigen (Arbeitsschutz).“ (S. 35)

Die Stadt Hildesheim hat als Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde ergänzend darauf hingewiesen, daß die Quelle der Verunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), so sie im Zuge der Baumaßnahmen aufgeschlossen werde, zu beseitigen sei und daß beim Ausbau noch vorhandener unterirdischer Behältertankanlagen im Bereich zwischen den U-förmigen Gebäuden in jedem Falle mit sanierungswürdigen Bodenverunreinigungen zu rechnen sei. Hierzu wird auch angemerkt, daß die Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Innenhof der vorhandenen Gebäude eingrenzbar seien und daher gekennzeichnet werden könnten.

Die vorhandenen Verunreinigungen werden insofern berücksichtigt, als sensible Nutzungen im o. g. Sinne im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A nicht festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, 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.

Zu diesem Hinweis teilt die Stadt Hildesheim als Untere Abfallbehörde mit, daß das Erfordernis der Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverunreinigungen bei Baumaßnahmen und Bodenbewegungen nur dann Erfolg haben könne, wenn die Betroffenen durch ausreichende Informationen entsprechend sensibilisiert seien. Da das gesamte Betriebsgrundstück durch lokale Nutzungstypische Schadstoffeinträge (sowohl durch die Firma Blaupunkt als auch im Rahmen der Vornutzungen) belastet sei - z. B. erhöhte PAK-Werte in allen sieben Grundwassermeßstellen im gesamten Gelände - sei das Grundstück ein Altstandort i. S. d. § 31 Abs. 2 des niedersächsischen Abfallgesetzes. Es wird daher empfohlen, das gesamte Grundstück gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Aufgrund dieser Empfehlung wird das gesamte Plangebiet - mit Ausnahme der festgesetzten Straßenverkehrsflächen - als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

7. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

| bisherige Festsetzungen | geänderte Festsetzungen | |
|--|----------------------------|--------|
| Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes HN 250 A davon: | 4,9 ha | 4,9 ha |
| - Industriegebiet (GRZ 0,8, BMZ 9,0) | 4,8 ha | 0,0 ha |
| - Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (GRZ 0,4, GFZ 0,6) | 0,0 ha | 4,8 ha |
| - Straßenverkehrsfläche | 0,1 ha | 0,1 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 29. 10. 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)

18. 11. 1998
bis 03. 12. 1998

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

Hannover, den 10. 12. 1998

(Preis)

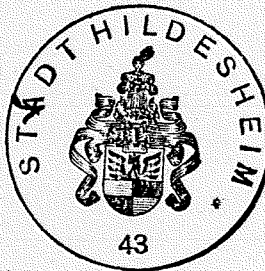
Hildesheim, den 10. 12. 1998


(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21. 12. 1998 den Bebauungsplan HN 250 A, 3. Änderung "Römering" als Satzung mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 23. 12. 1998


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor