

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 144 B
HAFEN-SÜDWEST**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Dieser Plan ist Teil eines Gesamtkonzepts für den Hildesheimer Hafen, bestehend aus den Bebauungsplänen HN 144 A, B, C und D.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim zwischen dem Hafenbecken, der Innersteniederung und der Mastbergstraße. Es umfaßt den südwestlichen Bereich des Hafengeländes.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist gewerblich und industriell genutzt. Das Gebiet zwischen Hafenbecken und dem westlichen Bereich der Kanalstraße ist dabei ausschließlich mit hafenbezogenen Gewerbe- und Industriebetrieben besetzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke gehören zum überwiegenden Teil der Stadt Hildesheim. Einige davon sind in Erbbaurecht vergeben. Die übrigen Flächen sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche bzw. als Fläche für Kläranlage und Müllbeseitigung dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wird mit der Festsetzung von Industriegebieten sowie einer Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abfallstoffen entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um ein Industriegebiet eigener Prägung, da hier hafenbezogene und produzierende Betriebe sowie Recyclingbetriebe dominieren. Einzelhandelsbetriebe sind bisher nicht vorhanden. Um das Hafengebiet weiterhin als Standort für die vorhandene Art von Betrieben zumindest weitestgehend sichern zu können, ist es unter anderem auch erforderlich, in diesem Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Teilflächen der vorhandenen Industriegebiete waren bereits im Baunutzungsplan der Stadt Hildesheim entsprechend festgesetzt. Seit Mitte 1991 ist der Baunutzungsplan außer Kraft getreten. Bauliche Erweiterungen der vorhandenen Betriebe und auch Neuansiedlungen wurden daher bis heute nach den §§ 34 und 35 Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Hafengebietes gewährleisten zu können und für die Abrechnung der Erschließungsanlagen nach deren endgültiger Herstellung rechtliche Klarheit zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, westlich der Ruscheplattenstraße soll ein Biokompostwerk errichtet werden, um natürliche Abfälle biologisch aufzuarbeiten und sie dann dem Naturhaushalt wieder zuführen zu können. Dieser Bereich wird dementsprechend als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Abfall" festgesetzt.

Am Hafenbecken beiderseits der Kanalstraße sowie vor Kopf des Hafenbeckens, ist wegen der vorhandenen und zu erhaltenden Betriebsstruktur eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V. mit einer Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für hafenbezogene Betriebe festgesetzt (sh. textliche Festsetzung Ziff. 2). In den Gle-Gebieten sind damit nur Betriebe und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften einen Hafenanschluß benötigen oder im Zusammenhang mit dem Hafenbetrieb erforderlich sind.

Die übrigen beiderseits der Ruscheplattenstraße gelegenen Grundstücke werden ihrer vorhandenen Nutzung entsprechend, die nicht auf den Hafen angewiesen ist, als (uneingeschränktes) Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Der gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, besonders publikumsintensiver Branchen (sh. textliche Festsetzung Ziff. 1) soll sicherstellen, daß keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich der Stadt eintreten. Mit diesem Ausschluß werden auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfaßt, da in der näheren Umgebung keine Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sog. Nachbarschaftsläden dienen könnten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen werden entsprechend den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, um eine dem Lagewert der Flächen adäquate Nutzung ermöglichen zu können.

Gegen die beabsichtigte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wurde im Anzeigeverfahren von der Bezirksregierung Hannover die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Mit dem Beitrittsbeschluß zu der diesbezüglichen Ausnahme in der Verfügung der Bezirksregierung ist diese Festsetzung entfallen.

Da auch die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse nicht qualifiziert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Maß der baulichen Nutzung ist daher diesbezüglich nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird in bezug auf die Höhe baulicher Anlagen dem Belang der Flugsicherheit im Bereich des Hildesheimer Flugplatzes Rechnung zu tragen sein.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen haben in der Regel einen Abstand von 3 m zu den angrenzenden Flächen anderer Nutzung. Beiderseits der Kanalstraße wird die Baugrenze auf 2 m festgesetzt, da hier auch Anlagen zum Be- und Entladen wie Rampen, Förderbänder und deren Überdachungen bis auf dieses Maß an die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" herangeführt werden müssen.

Entlang der Bahnanlagen können die Baugrenzen mit Rampen und Überdachungen ausnahmsweise überschritten werden (Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen.) Diese Regelung berücksichtigt betriebliche Notwendigkeiten, wie sie auch in der Vergangenheit schon das Näherrücken baulicher Anlagen an die Gleise erfordert haben.

Auf den Flächen für das Biokompostwerk wird nur entlang der Ruscheplattenstraße eine Baugrenze festgesetzt. Im übrigen muß hier dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend die Möglichkeit offengelassen werden, technische Anlagen und Gebäude den funktionalen Erfordernissen entsprechend installieren zu können. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, daß aufgrund der Forschung und Entwicklung im Umweltschutzbereich künftige Anforderungen an die Technik langfristig nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesehen werden können. Im übrigen kann aber für diese Fläche auch auf weitere Planfestsetzungen verzichtet werden, da für die Errichtung und den Betrieb des Biokompostwerks gem. § 7 Abfallgesetz (AbfG) ein Planfeststellungsverfahren bzw. ein Plangenehmigungsverfahren durchzuführen sein wird. In diesem Verfahren wird auch unter Beteiligung der Preussen Elektra AG und der unteren Naturschutzbehörde zu klären sein, inwieweit die Flächen im Leitungsschutzbereich der 110 kV-Leitung bebaut oder anderweitig genutzt werden können und inwieweit auf das westlich angrenzende Naturschutzgebiet Rücksicht zu nehmen ist.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Ruscheplattenstraße, Hafenkopfstraße und Kanalstraße. Über die Mastbergstraße und Hafenstraße besteht eine unmittelbare Anbindung des Planbereichs an das überörtliche Verkehrsnetz (B 6).

Öffentliche Parkplätze können innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Private Einstellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Ihr Bedarf errechnet sich im Einzelfall aus den entsprechenden Vorhaben.

Das Hafengebiet ist durch die Stadtbuslinie 7 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An der Hafenkopfstraße und an der Hafenstraße bestehen provisorische Haltestellen. Diese können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bedarfsgerecht ausgebaut werden. Wetterschutzeinrichtungen wären dabei gegebenenfalls innerhalb der festgesetzten Baugebiete in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen, da auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig sind. Von einer Festsetzung von Flächen für Wetterschutzeinrichtungen ist abzusehen, da derzeit weder der exakte Standort noch die erforderliche Größe der Flächen festgelegt werden kann.

Das Gebiet ist an die zentrale Kanalisation der Stadt Hildesheim angeschlossen. Zur Sicherung vorhandener städtischer Abwasser- und Schlammdruckleitungen werden innerhalb der Fläche für Abfallentsorgungsanlagen Leitungsrechte festgesetzt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG. Drei vorhandene Trafostationen werden als Versorgungsanlagen für Elektrizität festgesetzt.

3.5 Öffentliche Grünfläche

Das Plangebiet ist von außen bereits teilweise eingegrünt. Im Süd-Westen wird zusätzlich zu dem Bewuchs im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet ein ca. 20 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch industrielle oder gewerbliche Nutzungen zu mindern.

3.6 Anpflanzen von Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen die Anpflanzung von hochwüchsigen standortgerechten Laubbäumen festgesetzt (Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen). Eine beispielhafte Auswahl solcher Bäume ist in der Anlage 1 zu dieser Begründung aufgeführt. Durch die Verdunstung und die Schattenbildung dieser Bäume wird das Kleinklima im Plangebiet verbessert. Für die Beschäftigten in den Gewerbebetrieben entstehen damit angenehmere Arbeitsbedingungen.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im dargestellten Schutzbereich der 110 kV-Hochspannungsleitung sind unterschiedliche Bauhöhenbegrenzungen zu beachten. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die Bauhöhen geplanter Bauwerke (Gebäude industrieller oder gewerblicher Nutzung, Wohngebäude, Beleuchtungsanlagen, Brücken etc.) sowie die Arbeitshöhen der Baumaschinen (Baugeräte, Baukräne etc.) aufgrund der notwendigen Sicherheitsabstände begrenzt. Abgrabungen (Bodenabbau, Verlegung von Versorgungsleitungen, Kiesgewinnung etc.) in der Nähe der Hochspannungsfreileitung dürfen die Standsicherheit der Freileitungsmaste nicht beeinträchtigen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden.

Bauvorhaben jeglicher Art sind mit der Preussen Elektra AG. abzustimmen. Pflanzmaßnahmen sollten mit der Preussen Elektra AG. abgestimmt werden.

Die vorhandenen, nach dem Niedersächsischen Gesetz über Eisenbahnen und Bergbahnen planfestgestellten Industriegleise werden mit der Festsetzung "Bahnanlagen" in den Plan übernommen.

Die vorhandene, nach dem Niedersächsischen Wassergesetz planfestgestellte Fläche des Hafenbeckens wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" in den Plan übernommen.

3.8 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Die festgesetzten Industriegebiete entsprechen weitgehend den vorhandenen Nutzungen. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut, für einige Betriebe bestehen noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die heute noch brachliegenden Freiflächen wurden in der Vergangenheit als Lagerflächen genutzt. Eine schützenswerte Vegetation konnte sich nicht entwickeln. Somit sind nach dem Nds. Naturschutzgesetz auch keine maßgeblichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Auf die Festsetzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt (sh. Pkt. 3.6). Zur Abschirmung gegenüber dem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet wird eine öffentliche Schutzgrünfläche festgesetzt (sh. Pkt. 3.5). Bezüglich der Industriegebiete wird somit gem. § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit diesem Bebauungsplan abschließend über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege entschieden.

Für die Fläche des geplanten Biokompostwerkes wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erst in dem erforderlichen abfallrechtlichen Verfahren in vollem Umfang zur Anwendung kommen. Dabei wird über Auflagen zur Vermeidung/Ausgleich und ggfs. Ersatz für entstehende Beeinträchtigungen anhand der konkreten Planung entschieden. Im Bebauungsplan wird hier lediglich das Anpflanzen einer bestimmten Anzahl hochwüchsiger, standortgerechter Laubbäume festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird aber bezüglich der Fläche für Abfallentsorgungsanlagen bewußt nicht abschließend über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege entschieden, da vor allem die Berücksichtigung der Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet wesentlich besser auf Grundlage einer Ausführungsplanung erfolgen kann. Die Auflagen, über die in dem abfallrechtlichen Verfahren entschieden wird, können daher weitergehend sein, als die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Vergleich zu der bestehenden planungsrechtlichen Situation bewirkt dieser Bebauungsplan durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen Verbesserungen bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen sind nicht erforderlich, da sich in der Nachbarschaft keine Nutzungen befinden, die diesbezüglich schutzbedürftig sind.

Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft sind durch das Bundesimmissionsschutzgesetz und die darauf begründete Genehmigungspflicht emitierender Anlagen sowie durch die Beteiligung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes bei allen Einzelvorhaben gesichert.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Umlegung oder Grenzregelungen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

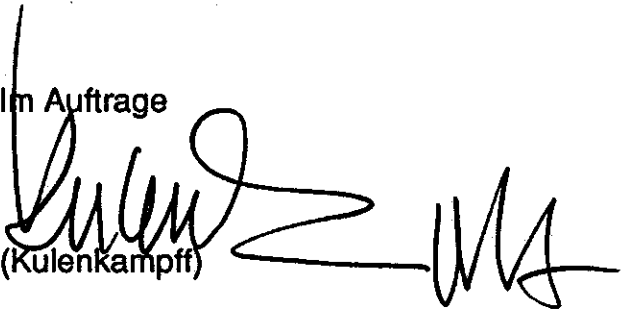
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.02.1987
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	31.03.1993 - 27.04.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.05.1993 - 21.06.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.09.1993 - 30.09.1993
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	15.11.1993
Anzeige des Bebauungsplans (§ 11 Abs. 1 BauGB)	08.12.1993 - 11.02.1994
Verfügung der Bezirksregierung (§ 11 Abs. 3 BauGB)	11.02.1994
Beitrittsbeschluß (Nr. 35.8.3 VV-BauGB)	25.04.1994

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

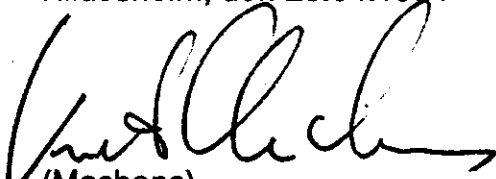
Hildesheim, den 17.03.1994

Im Auftrage

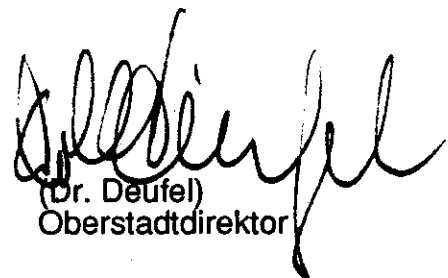

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 25.04.1994 beschlossen.

Hildesheim, den 28.04.1994


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplans HN 144 B Hafen-Südwest

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBBÄUME

Hochwüchsige heimische Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Ulmus minor | Feldulme |

Hochwüchsige nicht heimische Laubbäume:

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| - Ginkgo biloba | Fächerblattbaum |
| - Gleditsia triacanthos | Lederhülsenbaum |
| - Platanus acerifolia | Platane |
| - Quercus rubra | Roteiche |

Anmerkung:

1. Von der Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.