



Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes DR 119
"Zwischen Müggelsee, Güldenfeld und Scharlake"

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes DR 119 und damit auch auf die Geltungsbereiche der 1. bis 6. Änderung des Bebauungsplanes DR 119.

1.1 Lage des Gebietes

Das Gebiet liegt zwischen der Nordstadt und dem Ortsteil Drispengstedt.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Flächennutzungen dar. Diese Änderung ist damit - wie die bereits rechtskräftigen Pläne, die bezüglich der Festsetzung der Baugebiete grundsätzlich nicht verändert werden - gemäß § 8 Abs. 2 BauBG (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet ist zum größten Teil entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes DR 119 und seiner 1. bis 6. Änderung genutzt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind zum Teil Privateigentum, zum Teil gehören sie der Stadt Hildesheim.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Plangebiet gelten z. Zt. die Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung von 1968. Aufgrund dieser Vorschriften sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, als Gewerbebetriebe zulässig.

Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1977 in der jetzt gültigen Fassung (Änderungsverordnung von 1986) erlauben für diese Baugebiete in der Regel nur noch großflächige Einzelhandels- bzw. Handelsbetriebe bis zu einer Größe von 1.200 qm. Das alte Recht bleibt jedoch für den Bebauungsplan bestehen, solange nicht durch Planänderung eine Umstellung erfolgt.

Ziel der Planung ist, durch Umstellung auf die novellierte Baunutzungsverordnung über diesen Bebauungsplan Eingriffsmöglichkeiten zu schaffen, um nachteilige städtebauliche Auswirkungen, die durch die weitere Ansiedlung von derartigen Betrieben auf die zentrale Stadt als Einkaufszentrum ausgehen können, vermeiden zu helfen. Unterstützend sind solche Branchen vollständig auszuschließen, von denen auch bei vergleichsweise geringer Geschoßfläche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.

Um die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums der Stadt Hildesheim mit seinen zentralen Einrichtungen zu sichern und nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, sollen die beabsichtigten Festsetzungen das städtebauliche Ziel - die Förderung und Entwicklung des Stadtkernes - unterstützen. Bei weiteren Ansiedlungen von derartigen Einzelhandels- bzw. vergleichbaren Handelsbetrieben im Planbereich ist zu erwarten, daß nachteilige Auswirkungen auf das Stadtzentrum die Entwicklung des Stadtkernes beeinträchtigen. Beeinträchtigungen sind auch für die benachbarten Wohngebiete der Nordstadt und von Drispengstedt zu befürchten, deren Versorgungslage sich nicht verschlechtern soll.

Es liegt im öffentlichen Interesse, die weitere Entwicklung von derartigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben einzuschränken und damit auch die Standortbedingungen für das produzierende Gewerbe zu fördern.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen

Neben den neuen Festsetzungen über die zulässige Art der Nutzung gelten die bestehenden Festsetzungen unbeschadet weiter auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968.

3.2 Zulässigkeit von Handelsnutzungen

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1977 in der jetzt gültigen Fassung bezüglich der Zulässigkeit von Handelsnutzungen ermöglicht - durch die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 sowie die Verdeutlichung des anschließenden Satzes 4 - die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Sinne der Ziele und Zwecke dieser Planänderung (s. o.).

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Stadt-
zentrums speziell durch die Ansiedlung von

- Handelsbetrieben der Nahrungsmittelbranche sowie
- Betrieben zum Verkauf von Textilien und Lederwaren
(Bekleidung)

außerhalb des Stadtzentrums wird festgesetzt, daß diese
bestimmten Arten von Anlagen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht
zulässig sind. Maßgebend hierfür ist, das traditionelle
Zentrum des Handels sowie das Niveau und die Vielfalt des
Angebotes in der Innenstadt zu erhalten. Dies wäre bei
einer Zulässigkeit dieser Anlagen im Plangebiet nicht
gewährleistet. Eine Abwanderung dieser Betriebe aus der
Innenstadt würde deren Attraktivität und damit ihre
Bedeutung als zentrales Einkaufszentrum der Stadt
Hildesheim und des Umlandes erheblich gefährden.

Durch den Ausschluß der Betriebe der Nahrungsmittelbranche
sowie der Betriebe zum Verkauf von Textilien und Leder-
waren (Bekleidung) wird auf die bereits gute Versorgungs-
lage der benachbarten Wohngebiete der Nordstadt und
Drispenstedts Rücksicht genommen. Anderenfalls wäre hier
die wohnungsnahe Versorgung gefährdet.

Die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und
die Einzelhandelsbetriebe der nunmehr ausgeschlossenen
Branchen waren aufgrund der bisherigen Festsetzungen
zulässig und genießen weiterhin Bestandsschutz. Durch die
neuen Festsetzungen bleibt eine Umwandlung in eine andere
gewerbliche Nutzung möglich.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die neuen Festsetzungen treten keine nachteiligen Aus-
wirkungen auf die Umwelt ein.

5. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.08.1988
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12.06.1989 07.07.1989
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.06.1989 - 17.08.1989
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.10.1989 - 16.11.1989

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

Hildesheim, den 05.01.1990

Im Auftrage


(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner
Sitzung am 05.02.1990 beschlossen.

Hildesheim, den 12.02.1990

Der Oberbürgermeister


(Klemke)



Oberstadtdirektor


(Dr. Buerstedde)