

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BA 172 "Steven"

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes BA 172 und damit auch auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BA 172.

1.1 Lage des Gebietes

Das Gebiet liegt im östlichen Stadtbereich zwischen der Autobahn und Bavenstedt.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die vorgesehene Änderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut, zum Teil liegt es noch brach. Die bebauten Grundstücke werden gewerblich genutzt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bebauungsplan gelten z. Zt. die Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung von 1977. Danach sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, gem. § 11 BauNVO in der Regel bis zu einer Geschoßfläche von 1.500 qm in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Gemäß der 1986 novellierten Bau-nutzungsverordnung sind für solche Gebiete jedoch in der Regel nur noch großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe bis zu einer Größe von 1.200 qm erlaubt. Das alte Recht bleibt jedoch für den Bebauungsplan bestehen, solange nicht durch Planänderung eine Umstellung erfolgt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, mit der novellierten Baunutzungsverordnung über diesen Bebauungsplan regulierend eingreifen zu können, 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 Geschosfläche 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 - Drispstedt, Bavenstedt und Sauteichsfeld - 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 1977 in der damaligen Fassung.

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 Ausführungen des anschließenden Satzes 4 - die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Sinne der Ziele und Zwecke dieser Planänderung (s.o.).

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Stadtzentrums speziell durch die Ansiedlung von

- Einzelhandelsbetrieben der Nahrungsmittelbranche und - 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, das Niveau und die Vielfalt des Angebotes in der Innenstadt zu erhalten. Dies wäre bei einer Zulässigkeit dieser Anlagen in den Baugebieten des Planbereiches 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 dieser Betriebe wird auch auf die bereits gute Versorgungslage in den benachbarten Wohngebieten - Drispstedt, Bavenstedt und Sauteichsfeld - Rücksicht genommen, die anderenfalls als wohnungsnahe Versorgung gefährdet wäre.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die neuen Festsetzungen treten keine nachteiligen Auswirkungen 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)	23.06.1989 - 09.08.1989
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.

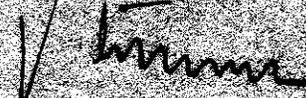
Hildesheim, den 12.02.1990

Oberbürgermeister



(Klemke)

Oberstadtdirektor



(Dr. Buerstedde)