

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 144 B, „Hafen Süd-West“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes HN 144 B.

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim zwischen Hafenbecken, Mastbergstraße, Innerste und der Bundesstraße 6.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Der gesamte Planbereich 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 sind überwiegend Privateigentum, teilweise gehören sie der Stadt Hildesheim. Einige Grundstücke der Stadt Hildesheim sind in Erbbaurecht vergeben.

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 nach wie vor entsprochen, da die festgesetzten Arten der Nutzung grundsätzlich nicht verändert werden.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um ein Industriegebiet eigener Prägung, da hier hafenbezogene und produzierende Betriebe sowie Recyclingbetriebe dominieren. Um die Entwicklung und den Charakter des Hafengebietes im Sinne seiner besonderen Zweckbestimmung zu sichern und zu fördern, ist es erforderlich, hier Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen

Mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans HN 144 B, die mit dieser Bebauungsplanänderung durch eine neu gefasste Regelung ersetzt wird, bleiben alle Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans HN 144 B unverändert erhalten.

3.2 Zulässigkeit von Handelsnutzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans HN 144 B, der am 27.04.1994 rechtsverbindlich geworden ist, waren in den festgesetzten Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe der Branchen Nahrungsmittel, Textilien und Lederwaren ausgeschlossen. Daneben galt hier die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (1990), nach der Einzelhandelsbetriebe in der Regel unzulässig sind, wenn sie 1.200 qm Geschossfläche überschreiten.

Diese Regelung hatte das erklärte Ziel, hier Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern, die eine Schwächung der Versorgungsfunktionen der Innenstadt als zentralem Einkaufsbereich zur Folge hätten haben können. Aus dieser Sicht war es nicht kritisch, dass z. B. Baumärkte oder Gartencenter dennoch zulässig waren, da sie gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO fallen.

Das Standort- und Marktgutachten der GfK Nürnberg vom Juli 1994 kam dann aber zu der Empfehlung, alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die zur Sicherung der oberzentralen Funktion Hildesheims vorhanden sein sollten, in bestimmten Bereichen zu konzentrieren, um durch die damit entstehenden Agglomerationseffekte mehr Kaufkraft im Stadtgebiet binden zu können. Daraufhin wurde ein Märktekonzept entwickelt, in dem zunächst die Standorte Römerring/Cheruskerring und Bavenstedter Str. über die 49. Änderung des Flächennutzungsplans fixiert wurden.

Zur Absicherung des Märktekonzepts ist es nun aber erforderlich, in anderen Teilen des Stadtgebiets, in denen heute z. B. noch Baumärkte und Gartencenter zulässig sind, diese auszuschließen.

Im Fall des Hafengebiets bleibt damit keinerlei Art von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben mehr sinnvoll. In den Industriegebieten im Planänderungsbereich wird Einzelhandel daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Für solche Fälle, in denen der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht, wird eine Ausnahmeregelung vorgesehen, von der hier Gebrauch gemacht werden kann, um solche Betriebe nicht unangemessen zu beschränken.

Großhandel wird bewusst nicht ausgeschlossen, da dieser für das Märktekonzept nicht von maßgeblicher Bedeutung ist und solche Betriebe auch im Hafengebiet bereits vorhanden sind. Der Verkauf an Endverbraucher, der hier teilweise in sehr begrenztem Umfang bereits stattfindet, kann im Rahmen der Ausnahmeregelung zugelassen werden, wobei es sich aber vom Grundsatz her nur um sporadische Verkäufe handeln kann. Im Rahmen der Baugenehmigung wäre nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, wie groß der Anteil des Verkaufs an Endverbraucher sein dürfte.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung treten keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein.

5. Altlasten

Es bestehen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. Im Plangebiet befinden bzw. befanden sich aber Betriebe, die mit umweltschädlichen Stoffen umgehen bzw. umgingen. Schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht nachgewiesen worden, sind aber auch nicht auszuschließen.

6. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

7. Bodenordnende Maßnahme

Die Planung kann ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB realisiert werden.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.06.2001
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.06.2001 - 20.07.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.09.2001 - 02.11.2001
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.10.2001 - 05.11.2001

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 06.11.2001

Im Auftrage

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan HN 144 B, 1. Änderung „Hafen Süd-West“ mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Hildesheim,

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor