

Rechtsverbindlich: 19.11.92
Amtsblatt LK: 46/92

Begründung

zum Bebauungsplan HN 144 A "Hafen-Ost"

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

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

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim zwischen dem Hafenbecken, der Bundesstraße 6 und der Mastbergstraße. Es umfaßt den südöstlichen Teil des Hafengeländes.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der gesamte Planbereich ist gewerblich und industriell genutzt. Das Gebiet zwischen Hafenbecken und dem Industriegleis ist dabei ausschließlich mit hafenbezogenen Gewerbe- und Industriebetrieben besetzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke gehören zu 90 % der Stadt Hildesheim. Einige davon sind in Erbbaurecht vergeben. Die übrigen Flächen sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als "gewerbliche Baufläche" dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wird daher mit der Festsetzung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Es handelt sich hier um ein Gewerbe- und Industriegebiet eigener Prägung, das überwiegend von hafenbezogenen Betrieben bestimmt wird. Die vorhandenen Nutzungen sind weitgehend auf der Grundlage des Baunutzungsplans der Stadt Hildesheim, der Mitte 1991 außer Kraft getreten ist, entstanden. Um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können und um die Entwicklung des Hafengebietes zu fördern, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist in drei Teile gegliedert:

a) Eingeschränktes Industriegebiet (hafenbezogene Betriebe)

Der unmittelbar an das Hafenbecken anschließende und sich bis zum Industriegleis östlich der Grundstücke der Hafenstraße erstreckende Bereich ist wegen seiner ausschließlich hafenbezogenen Betriebsstruktur als eingeschränktes Industriegebiet (Gie) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit einer Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. In den Gie-Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften einen Hafenanschluß benötigen oder im Zusammenhang mit dem Hafenbetrieb erforderlich sind.

b) Gewerbegebiet

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes zwischen der Hafenstraße und der B 6 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und unter Rücksichtnahme auf die Gemeinschaftsunterkünfte auf dem östlich gelegenen Kasernengelände als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

c) Industriegebiet

Der übrige Bereich zwischen Hafenstraße, Hafenkopfstraße und dem Industriegleis sowie auch zwischen der Stichstraße und B 6 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten) als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Der gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben besonders publikumsintensiver Branchen (sh. textliche Festsetzung Ziff. 5) soll sicherstellen, daß keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich der Stadt eintreten. Mit diesem Ausschluß werden auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfaßt, da in der näheren Umgebung zu wenig Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Mit der textlichen Festsetzung Ziff. 1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen als Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 94 m über NN begrenzt. Dieses Maß berücksichtigt einerseits die Beschränkung der Bauhöhe durch den Flugsicherungsbereich des Flugplatzes auf 94,18 m über NN. Andererseits soll dieses Maß aber auch aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung nicht überschritten werden, da mit dieser Festsetzung bereits Gebäude mit Höhen von 10,0 bis 15,0 m möglich sind. Alle bisher vorhandenen Gebäude weisen Höhen von weniger als 94 m über NN auf. Da im Kernbereich des Hafengebiets lediglich zwei Gebäude mit größeren Bauhöhen vorhanden sind und diese auf das Gesamtgebiet nicht prägend wirken, erfolgt im Randbereich des Hafengebiets die Beschränkung der Bauhöhe auch im Sinne einer angemessenen Einfügung in das Landschaftsbild.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da mit der Bauhöhenbeschränkung bereits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der B 6 haben die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Anbauverbotes gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz einen Abstand von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die übrigen Baugrenzen haben einen Abstand von 3 m zu den angrenzenden Flächen anderer Nutzung.

Entlang der Bahnanlagen können gemäß Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen mit Rampen und Überdachungen die Baugrenzen ausnahmsweise überschritten werden. Diese Regelung berücksichtigt betriebliche Notwendigkeiten, wie sie auch in der Vergangenheit schon das Näherrücken baulicher Anlagen an die Gleise erfordert haben.

3.4 Erschließung

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

Private Einstellplätze können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Ihr Bedarf errechnet sich im Einzelfall aus den entsprechenden Vorhaben.

Öffentliche Parkplätze sind längs der Hafenstraße im südlichen Bereich (ca. 30 Plätze) und längs der Stichstraße (ca. 30 Plätze) angeordnet. Für den westlichen Arm der Hafenstraße wird die Lage öffentlicher Parkplätze nicht näher fixiert. Sie können hier je nach Bedarf auf der Ost- und Westseite eingerichtet werden.

Das Gebiet ist an die zentrale Kanalisation der Stadt Hildesheim angeschlossen.

3.5 Flächen zum Anpflanzen

Das Plangebiet ist im Nordosten bereits teilweise mit Sträuchern auf den ca. 10 m breiten Böschungsflächen entlang der B 6 eingegrünt. Dennoch wirkt das Industriegebiet durch seine Zweckbauten mit häufig staubverschmutzten Fassaden störend im Landschaftsbild. Als zusätzlicher Sichtschutz werden daher entlang der B 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken angeordnet (sh. textl. Festsetzung Ziff. 3).

- Heimische, standortgerechte, hochwüchsige Laubbäume sind z. B. *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde) oder *Fraxinus excelsior* (Esche).
- Heimische, standortgerechte, mittelhochwüchsige Laubbäume sind z. B. *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) oder *Acer campestre* (Feldahorn).
- Heimische, standortgerechte, hochwüchsige Sträucher sind z. B. *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) oder *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Diese Festsetzung beschränkt sich im wesentlichen auf die Flächen, die aufgrund des Anbauverbotes gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ohnehin nicht bebaubar sind.

3.6 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Die in östlicher Richtung auf dem Gelände der Kasernen gelegenen Gemeinschaftsunterkünfte sind die einzige schutzbedürftige Nutzung in der näheren Umgebung. Diese erfüllt jedoch nicht die Merkmale des Wohnens, da sie für den einzelnen nicht als Dauerwohnung dienen. Unter weiterer Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die B 6 kann daher unter der notwendigen Würdigung der Belange der Wirtschaft und der vorhandenen gewerblichen Nutzung den Kasernen nur der einem Mischgebiet vergleichbare Schutzanspruch zugestanden werden.

Um diesen Anspruch erfüllen zu können, wird im östlichen Bereich des Plangebietes nur Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Da dieser Pegel dem eines Gewerbegebiets entspricht und die Nachbarschaft von Gewerbegebieten zu Mischgebieten städtebaulich unproblematisch ist, wird hiermit den Anforderungen des Lärmschutzes im Rahmen dieses Bebauungsplans hinreichend Rechnung getragen.

Das Kasernengelände soll in Kürze aufgegeben werden. Die Folgenutzung wird sich an der Immissionsvorbelastung orientieren müssen.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen und Festsetzungen zur Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen

In Nord-Südrichtung verläuft eine Ferngasleitung mit Fernmeldekabel der Ferngas Salzgitter GmbH. Hierfür ist ein 10 m breites Leitungsrecht festgesetzt.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung wird im Nordosten des Plangebiets ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim und der Stadtwerke Hildesheim festgesetzt. Die einzelnen Trassen sind durch die Leitungsträger untereinander abzustimmen.

Auf einer Versorgungsfläche befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke AG Hildesheim, die entsprechend in diesem Plan festgesetzt wird. Weitere kleinere Versorgungsanlagen sind und bleiben gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Nebenanlagen zulässig und müssen daher nicht festgesetzt werden.

In Ost-West-Richtung verläuft eine 60 kV-Freileitung der Preußen-Elektra. Hier ist ein 20 m breiter Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.

Die vorhandenen planfestgestellten Industriegleise werden mit der Festsetzung "Bahnanlagen" in den Plan übernommen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die bestehende Situation verbessert.

Die Anforderungen des Lärmschutzes werden durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt (sh. Pkt. 3.6).

Die Reinhaltung der Luft und des Wassers ist durch die allgemein gültigen gesetzlichen Bestimmungen 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 nicht erforderlich.

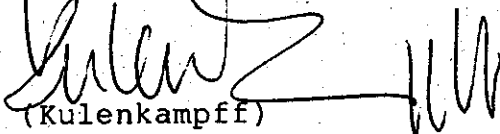
8. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 (1) BBauG)	21.05.1979
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	30.11.1987 - 15.01.1988
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.06.1988 21.07.1988
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.07.1989 - 22.09.1989
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13.07.1990 - 13.08.1990

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

Hildesheim, den 08.11.1991

Im Auftrage


(Kulenkampf)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 20.01.1992 beschlossen.

Hildesheim, den 29.05.1992

Oberbürgermeister


(Machens)



Oberstadtdirektor


(Dr. Buerstedde)