

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 144 D  
HAFEN NORDWEST**

**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 Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim zwischen dem Hafenbecken und der Innersteniederung. Es umfasst den nordwestlichen Bereich des Hafengeländes einschließlich der städtischen Kläranlage und dem angrenzenden Hafenbecken.

**1.2 Vorhandene Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von den Flächen der Kläranlage der Stadt Hildesheim eingenommen. Zwischen der Kläranlage und dem Hafenbecken sind im südlichen Teil hafenbezogene Gewerbebetriebe vorhanden. Im nördlichen Bereich befinden sich zwischen der Kläranlage und dem Hafenbecken Flächen, die mit unterschiedlichem Bodenmaterial aufgefüllt wurden, um sie auf das heutige Geländeniveau zu bringen und für gewerbliche Nutzung zu erschließen.

**1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke sind Eigentum der Stadt Hildesheim. Die bereits gewerblich genutzten Grundstücke sind in Erbbaurecht vergeben.

**1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet gelten teilweise die Darstellungen der Urfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim und teilweise die Darstellungen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans. Die hieraus resultierenden rechtswirksamen Darstellungen beinhalten Flächen für Kläranlage, gewerbliche Bauflächen und Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bauen auf diesen Ausweisungen auf. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird somit entsprochen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Teilflächen der städtischen Kläranlage und der vorhandenen Gewerbebetriebe waren bereits im Baunutzungsplan der Stadt Hildesheim entsprechend festgesetzt. Seit Mitte 1991 ist der Baunutzungsplan außer Kraft getreten. Bauliche Erweiterungen der Kläranlage gingen bereits in den 80er Jahren über die festgesetzten Flächen hinaus und wurden daher bis heute nach § 35 Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Anfang 1992 wurde die neue Schiffswendestelle im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans planfestgestellt. Nachdem der Ausbau erfolgt war, konnte bereits die alte Wendestelle verfüllt, eine Schwerlastverladestelle hergestellt und die Bahnanlage am Hafenbecken verlängert werden. Über diesen Bebauungsplan soll nun der rechtliche Rahmen für eine gewerbliche Nutzung der angrenzenden Flächen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll dabei im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des hafenbezogenen Industriegebiets und die in naher Zukunft notwendigen technischen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der Kläranlage schaffen. Dabei sind insbesondere auch die Fragen der verkehrlichen Erschließung und der Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes zu klären.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von den Flächen der städtischen Kläranlage und deren notwendigen Erweiterungsflächen eingenommen. Dieser Bereich wird dementsprechend als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Versorgungsfläche Abwasser“ festgesetzt.

Zwischen der Kläranlage und dem Hafenbecken sowie auf einer Fläche westlich der Kanalstraße wird aufgrund der vorhandenen Betriebsstruktur und zur Sicherung einer entsprechenden Ausnutzung der vorhandenen und geplanten verkehrlichen Infrastruktur eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. m. einer Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für hafenbezogene Betriebe festgesetzt (s. textliche Festsetzung Ziffer 2). In diesen 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 im südlichen Teil des Plangebiets an der Ostseite der Ruscheplattenstraße gelegenen Grundstücke werden ihrer vorhandenen, nicht auf den Hafen angewiesenen, Nutzung entsprechend als (uneingeschränktes) Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Das gesamte Hafengebiet zeigt eine eigene Prägung auf, da hier hafenbezogene und produzierende Betriebe 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 (s. textliche Festsetzung Ziffer 1). Der gem. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Ausschluss soll Gewähr dafür bieten, dass die Grundstücke soweit wie möglich ihrer vorgesehenen Bestimmung entsprechend für den Umschlag von Massengütern bzw. von produzierenden Gewerbebetrieben genutzt werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll dabei auch sicherstellen, dass keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt eintreten. Mit diesem Ausschluss werden auch kleinere Einzelhandelsbetriebe erfasst, da in der näheren Umgebung keine Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sog. Nachbarschaftsläden dienen könnten.

Das Standort- und Marktgutachten der GfK Nürnberg vom Juli 1994 kommt 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 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 dem Industriegebiet 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.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Als Grundflächenzahl und Baumassenzahl werden die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, um eine dem Lagewert der Flächen entsprechend intensive Nutzung ermöglichen zu können.

Eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da diese insbesondere in Industriegebieten keine Bedeutung für die mögliche Höhe baulicher Anlagen hat. Auf die Festsetzung einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls verzichtet, da betriebliche oder technische Erfordernisse bei den speziellen Nutzungen im Plangebiet teilweise extreme Bauhöhen verlangen können. Die derzeitigen Bauhöhen im Plangebiet differieren zwischen ca. 3 und 30 m über dem Geländeniveau. Damit ist bereits ein sehr großer Spielraum vorgegeben, der aber nicht bedenkenlos zur Grundlage einer Festsetzung gemacht werden kann, da beispielsweise in Bezug auf die Flugsicherheit im Bereich des Hildesheimer Flugplatzes besondere Vorkehrungen bei größeren Bauhöhen zu treffen sind.

Die Festsetzung einer Bauhöhe von ca. 15 m über Geländeniveau wäre hinsichtlich der Flugsicherheit und der Einfügung in das Landschaftsbild unbedenklich. Diese relativ geringe Höhe würde aber den besonderen Nutzungsansprüchen nicht gerecht werden können. Es ist daher im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung angebracht, zugunsten von Einzelfallprüfungen auf eine Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen zu verzichten.

Der Bebauungsplan ist damit hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen 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. Bei Bauvorhaben, die eine Höhe von 94 m ü. NN überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde Braunschweig zu beteiligen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3 m bzw. 2 m zu den angrenzenden Flächen anderer Nutzung.

Entlang der Bahnanlage können gem. Ziffer 3 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.

Für die Flächen der städtischen Kläranlage werden weder Ausnutzungsziffern noch Baugrenzen festgesetzt, da die Erfahrungen der vergangenen Jahre gezeigt haben, dass aufgrund der Forschung und Entwicklung im Umweltschutzbereich künftige Anforderungen an die Kläranlagentechnik langfristig nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesehen werden können. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend muss daher die Möglichkeit offengelassen werden, technische Anlagen und Gebäude den funktionalen Erfordernissen entsprechend installieren zu können.



### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Ruscheplattenstraße und die Kanalstraße. Über die Mastbergstraße besteht eine unmittelbare Anbindung des Planbereichs an das überörtliche Verkehrsnetz.

Für Binnenschiffer wird darüber hinaus die Möglichkeit vorgesehen, an der neuen Schiffswendestelle ein Kraftfahrzeug an Land zu setzen, um über den Betriebsweg und entlang der Gleise innerhalb der Fläche für Bahnanlagen über die Schwerlastverladefläche das öffentliche Verkehrsnetz erreichen zu können. Der Betriebsweg an der Schiffswendestelle ist Bestandteil der Bundeswasserstraße und wird für Kraftfahrzeuge durch eine Schranke für unbefugte Benutzung abgesperrt. Die Benutzung auf eigene Gefahr für Fußgänger und Radfahrer kann durch ein Zusatzschild gestattet werden. Ihrer besonderen Funktion entsprechend wird diese Verkehrsfläche als Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung festgesetzt.

Zwischen dem Wendeplatz am nördlichen Ende dieses Betriebswegs und der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein öffentlicher Rad- und Gehweg festgesetzt. Über diesen bereits vorhandenen Weg können Radfahrer und Fußgänger das Hafengebiet aus nördlicher Richtung direkt erreichen. Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wurde dieser Weg nur mit einer wassergebundenen Decke befestigt und soll in dieser Art auf Dauer erhalten werden.

Von der neuen Schiffswendestelle nach Süden können Fußgänger und Radfahrer das öffentliche Verkehrsnetz zur Zeit noch auf dem gleichen Weg wie die Binnenschiffer (s. o.) entlang des Betriebsweges der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und der Gleisanlagen, solange diese nicht in Betrieb sind, auf eigene Gefahr erreichen. Zukünftig ist zwischen der Fläche der Kläranlage und dem eingeschränkten Gewerbegebiet, entlang eines privaten Grünstreifens, ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in ausreichender Anzahl. Private Einstellplätze sind den Ausführungsbestimmungen zur Nds. Bauordnung entsprechend auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Am westlichen Rand des Hafenbeckens sind Flächen für Bahnanlagen, die dem Güterumschlag dienen, sowie Flächen für Gleiskörper der Kranbahnanlage bis an die neue Schiffswendestelle herangeführt worden.

Die vorhandene Schwerlastverladefläche nördlich der Kanalstraße wird als Verkehrsfläche der Hafenbetriebsgesellschaft festgesetzt.

Das Baugebiet wird an die zentrale Abwassereinrichtung (Regenwasser/Schmutzwasser) der Stadt Hildesheim angeschlossen. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim (EVI).

### **3.4 Wasserflächen**

Das Hafenbecken wird der planfestgestellten vorhandenen Nutzung entsprechend als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ nachrichtlich übernommen.

### **3.5 Grünflächen**

Zwischen der Kläranlage und Straßenverkehrsfläche im Westen und der Verkehrsfläche der Hafenbetriebsgesellschaft wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die vor einigen Jahren als Ausgleichsmaßnahme für eine Baumaßnahme für die Kläranlage hergestellt wurde.

### **3.6 Festsetzungen zum Anpflanzen**

Um eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist (s. textliche Festsetzung Ziffer 4 Satz 1). Die Wahl des Standorts bleibt damit dem Bauherrn überlassen. Vorhandene Bäume, die dieser Festsetzung entsprechen, werden auf die vorgeschriebene Mindestanzahl angerechnet, da der Planzielsetzung mit der Erhaltung solcher Bäume ebenso entsprochen wird.

Zwischen dem Rad- und Gehweg an der Kläranlage und der Erweiterung des eingeschränkten Industriegebiets sowie zwischen der Verlängerung der Ruscheplattenstraße und dem eingeschränkten Industriegebiet wird ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge von der Verlängerung der Ruscheplattenstraße sind innerhalb dieser Fläche zulässig (s. textliche Festsetzung Ziffer 5).

### **3.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Im dargestellten Schutzbereich der 110 kV-Hochspannungsleitung sind unterschiedliche Bauhöhenbegrenzungen zu beachten. Hochwüchsige Bäume dürfen nicht angepflanzt werden. Bauvorhaben jeglicher Art sind mit der e-on Netz abzustimmen.

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

Der mit Beschluss vom 10.01.1992 planfestgestellte Teil des Zweigkanals mit der neuen Schiffswendestelle und der mit Plangenehmigung vom 05.08.1994 genehmigte Teil des Hafenbeckens werden nachrichtlich übernommen.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **4.1 Immissionsschutz**

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

Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft sind durch das Bundesimmissionsschutzgesetz und die darauf begründete Genehmigungspflicht emittierender Anlagen durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt gesichert.

### **4.2 Naturschutz**

Das Plangebiet ist von außen bereits weitgehend eingegrünt, im Nordosten durch ca. 10 m breite, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Böschungsflächen entlang der B 6, im Westen durch den Bewuchs im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Damit wird eine angemessene Einfügung in das Landschaftsbild sichergestellt.

Die Durchgrünung des Plangebiets im Bereich der Industriegebiete und der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch Festsetzung von Grünflächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Punkt 3.5 u. 3.6) gewährleistet.

Die Freiflächen der Kläranlage sind soweit wie möglich und sinnvoll mit Laubbäumen und -sträuchern bepflanzt. Diese Art der Durchgrünung der Anlage soll auch künftig beibehalten werden. Teilweise ist eine dichtere Bepflanzung nicht möglich, da durch das im Herbst fallende Laub die Funktionen der Klär- und Belebungsbecken sowie die Schönungssteiche beeinträchtigt würden. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung muss auf Festsetzungen zur Bepflanzung verzichtet werden, da die Konsequenzen aus der Weiterentwicklung der Umwelttechnik langfristig nicht vorhergesehen werden können. Im übrigen können Regelungen zur Bepflanzung auch im Rahmen der erforderlichen Planfeststellungen bzw. Plangenehmigungen getroffen werden.

Im Bereich der neuen Wendestelle wurden an der Westseite des Kläranlagengeländes bereits Anpflanzungen entsprechend dem landespflegerischen Begleitplan zum Ausbau der Wendestelle durchgeführt. Im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen dieses Bebauungsplans wurden die Anpflanzungen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde teilweise abweichend von dem landespflegerischen Begleitplan ausgeführt.

Die Bankette bzw. Seitenräume des Rad- und Gehweges, des Betriebswegs und der Bahnanlagen sind mit Kalkschotter abzudecken, um den Grad der Versiegelung gering zu halten und eine spezifische floristische Entwicklung zu ermöglichen, wie sie hier von der Unteren Naturschutzbehörde erwartet werden.

Durch die festgesetzten Flächen zur Erweiterung des Industriegebiets wird die Überbauung einer Hochstauden- und Ruderalflur ermöglicht. Da ein Ausgleich nicht innerhalb des Industriegebietes zu erreichen ist, wurde im Bereich „Giesener Dreisch“ auf einer Fläche von 5.000 qm, die Eigentum der Stadt Hildesheim ist, eine Ersatzmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat gegenüber der Stadt Hildesheim erklärt, dass mit den getroffenen Festsetzungen, den Aussagen zur Befestigung von Wegen und Banketten sowie der Durchführung der beschriebenen Ersatzmaßnahme den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen wird. Ein Grünordnungsplan ist daher für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **5. Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. Im Bereich der Flächen, die für die Erweiterung der Kläranlage festgesetzt werden, wurden in vergangener Zeit einige Teilflächen mit Schlamm aus dem Hafenbecken aufgefüllt. Eventuelle Bodenbelastungen, die daraus resultieren können, stehen aber einer Nutzung dieser Flächen für Zwecke der Kläranlage nicht entgegen.

### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Kosten entstehen mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die öffentliche Grünfläche und die Ersatzmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich „Giesener Dreisch“ sind bereits hergestellt.

### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine 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)	02.11.1992 - 27.11.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.03.1993 - 16.04.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.06.1995 - 13.07.1995
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	12.09.1996 - 11.10.1996
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	28.05.2002 - 27.06.2002

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

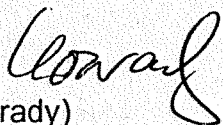
Hildesheim, 27.06.2002

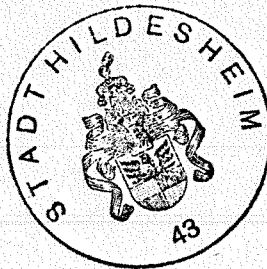
Im Auftrage

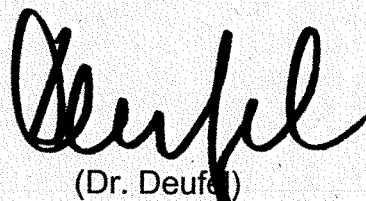
  
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2002 den Bebauungsplan HN 144 D „Hafen Nordwest“ mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, 24.09.2002

  
(Conrady)  
1. Bürgermeisterin



  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor