



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 241 für das Gebiet zwischen
Schuhstraße/Paul-von-Hindenburgplatz/Friesenstraße und
Altpetrisstraße

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Nutzung der Grundstücke

Das Gebiet ist der südliche Teil des Geschäftskernes der Stadt Hildesheim.

Die Grundstücke sind mit Gebäuden bebaut, die im Erdgeschoß Läden, in den Obergeschossen Praxen, Büros und auch Wohnungen haben.

1.2 Besitzverhältnisse

Die Baugrundstücke sind ausschließlich Privatbesitz.

1.3.1 Allgemeine Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, den im Gebiet angesiedelten Läden Erweiterungsmöglichkeiten für Verkaufs- oder Lagerflächen zu schaffen, damit die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit nicht nur erhalten, sondern weiter entwickelt werden kann.

Da Vorhaben in diesem Gebiet heute nach § 34 BBauG - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - beurteilt werden müssen, sind Geschäftserweiterungen fast nicht mehr möglich, da bei der Überbauung noch vorhandener Freiflächen der Kern der Vorschrift des § 34 BBauG, nämlich das Einfügen neuer Bauvorhaben in die Umgebung, nicht erfüllt wird.

1.3.2 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Da das Gebiet ein Teil des Geschäftskernes der Stadt ist, in dem im Erdgeschoß fast ausschließlich Ladengeschäfte, in den Obergeschossen Büros, Praxen und zum Teil auch Wohnungen im Sinne des § 7 (2) Ziffer 6 und 7 BauNVO vorhanden sind, ist die Festsetzung eines "Kerngebietes (MK)" gerechtfertigt.

1.3.3 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Gebiet war bereits zum 01.08.1962 fast gänzlich wieder bebaut; es gehörte zu den zerstörten Stadtgebieten, in denen frühzeitig mit dem Wiederaufbau begonnen wurde.

Bereits damals wurden die Grundstücke in einem Maße bebaut, das über den Maximalwerten der späteren Baunutzungsverordnung lag. Daher sind im Bebauungsplan höhere Geschößflächenzahlen auf der Grundlage des § 17 (9) BauNVO festgesetzt als sie nach § 17 (1) BauNVO im allgemeinen zulässig wären.

Unter dem Aspekt der städtebaulichen Zielsetzung, Förderung des städtischen Geschäftskernes und Steigerung der Attraktivität der Geschäfte, sind die höheren Geschößflächenzahlen und auch Grundflächenzahlen von 1,0 gerechtfertigt; die möglichst ausgedehnte und intensive Nutzung der Erdgeschoßebene dient ausschließlich der Existenzsicherung der dortigen Geschäfte sowie der Attraktivitätssteigerung des Citybereiches.

Den Ausweisungen höherer Geschößflächenzahlen dürfen jedoch "sonstige öffentliche Belange" nicht entgegenstehen (§ 17 (9) BauNVO). Zu den sonstigen "öffentlichen Belangen", die für den Nutzungscharakter dieses Gebietes von Bedeutung sind, gehören:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr und
- die Belange der Jugendförderung.

Städtebauliche Mißstände, die insbesondere auf mangelhafte Wohn- und Arbeitsverhältnisse abstellen, sind im Gebiet nicht vorhanden. Trotz der hohen baulichen Ausnutzung und der vorwiegenden Überbauung der Erdgeschoßebene sind Büroräume, Praxen und Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen ausreichend besonnt und beleuchtet, da zwischen den Gebäuden am Gebietsrand ein Abstand zwischen 20 m und 40 m liegt, so daß diese Kriterien erfüllt sind. Hinzukommt, daß der Innenraum vom Verkehrslärm der umgebenden Straßen abgeschirmt und damit die erforderliche Wohnruhe gesichert ist. Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist ebenfalls gewährleistet, da alle Gebäude unmittelbar erreicht werden können; weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Belange des Verkehrs, insbesondere die des öffentlichen Personennahverkehrs sind in diesem Bereich besonders berücksichtigt: Die Schuhstraße, die das Gebiet begrenzt, wird von 3 Buslinien bedient, deren Haltestelle unmittelbar am Gebiet selbst liegen.

Für den ruhenden Verkehr stehen in angemessener Entfernung ca. 670 öffentliche Parkplätze zur Verfügung (Ratsbauhof 230, Kläperhagen etwa 70, in der Bebauung am Andreasplatz etwa 330 und an den Straßenrändern etwa 50). Beabsichtigt ist, das Parkplatzangebot durch Ausbau des Ratsbauhofes zu erhöhen.

Die notwendigen Einstellplätze sind allerdings nur zu einem geringen Teil im Gebiet selbst geschaffen worden; es wurde daher bei der Erteilung von Baugenehmigungen von der Möglichkeit der Ablösung weitgehend Gebrauch gemacht.

Zu den Belangen der Jugendförderung stellt sich folgende Situation dar:

Der Bebauungsplan setzt ebenfalls fest, daß Wohnungen in den Obergeschossen zulässig sind (siehe Begründung a. a. O.). Durch den Bebauungsplan soll einerseits kein Abbau von Wohnungen erfolgen, andererseits aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, Kerngebietsfunktionen auszuweiten. Ihre Realisierung bleibt der Zukunft überlassen, das bedeutet, daß durch die Festsetzung "Kerngebiet" Kerngebietsnutzungen zu Lasten der Wohnfunktion ausgedehnt werden können. Die Festsetzung "Kerngebiet" löst im übrigen die nach dem Bebauungsplan geltenden Festsetzungen - "Geschäftsgebiet" an der Schuhstraße, "gemischtes Wohngebiet" an der Friesenstraße - ab. Es ist zu erwarten, daß durch die Festsetzung "Kerngebiet" mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs nicht mehr zu rechnen ist. In diesem Gebiet wohnen zur Zeit 187 Menschen. Durch den Verzicht auf die Festsetzungsmöglichkeit, auf den Grundstücken Schuhstraße 38, 40, 42 und 46, Hindenburgplatz 3, Friesenstr. 2 und 3, oberhalb eines bestimmten Geschosses Wohnungen allgemein zuzulassen, wird sich diese Zahl noch reduzieren.

Die Entwicklung zeigt ganz allgemein, daß Wohnungen in den Innenstädten vorwiegend von Einzelpersonen bzw. kinderlosen Paaren bewohnt werden. Dieses ist schon heute erkennbar; denn von den hier gemeldeten 187 Personen sind nur 10 Personen im Alter von 6 - 12 Jahren (5,3 %). Dieser Wert liegt erheblich unter dem Durchschnittswert der Gesamtstadt (6,6 %).

Das Plangebiet gehört zum Spielbezirk 14 des Spielplatzleitplanes der Stadt; hier wären 3.018 qm Spielplatzfläche erforderlich, vorhanden sind aber nur 785 qm. Da der Spielbezirk vollständig bebaut ist, können freie Flächen zur Einrichtung von Kinderspielplätzen nicht mehr aktiviert werden. Ein Kinderspielplatz in diesem Innenstadtbereich wäre somit nur unter erheblichen Kosten zu schaffen, da vorhandene Bausubstanz beseitigt werden müßte. Diese Kosten können zwar zu 90 % auf die Beitragspflichtigen abgewälzt werden; trotzdem bleibt ein erheblicher Kostenbetrag bei der Stadt Hildesheim. Dies ist angesichts der finanziellen Situation der Stadt sowie der geringen Kinderzahl nicht tragbar.

Das Jugendamt hält angesichts der örtlichen Gegebenheiten und des zuvor Gesagten die Einrichtung eines Spielplatzes für nicht unbedingt erforderlich, zumal in etwa 500 m Entfernungen die Grünflächen des Kehrwiederwalles als Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen könnten.

Der Gedanke, Spielmöglichkeiten auf den Flachdächern der eingeschossigen Innenhofbebauung einzurichten, kann nur von privater und nicht von öffentlich-rechtlicher Seite realisiert werden, da die Stadt nicht Eigentümer der Flächen ist oder werden kann.

Aus dem Abwägen der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander kann somit nur der Schluß gezogen werden, daß dem Ziel "Förderung des Geschäftskernes" der Vorrang zu geben ist vor den anderen erörterten öffentlichen Belangen. Hinzu kommt, daß angesichts der zuvor geschilderten Entwicklungsmöglichkeiten die Aufwendungen für einen Kinderspielplatz, der möglicherweise später unbenutzt bleibt, weder gegenüber den Beitragspflichtigen noch gegenüber der öffentlichen Hand gerechtfertigt werden könnte.

1.3.4 Begründung der Zahl der Geschosse und der Bauweise

Die Zahl der Geschosse ist nach den heute vorhandenen Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im gesamten Gebiet ist die geschlossene Bauweise durchgeführt und daher auch im Bebauungsplan vorgeschrieben. Entlang der Straßen, die das Gebiet umschließen ist eine Baulinie festgesetzt, um das gewachsene Ortsbild zu sichern.

Im Gebietsinnern werden die Flächen, auf denen sich die Geschoszahl ändert, durch Baugrenzen abgegrenzt.

1.3.5 Begründung sonstiger Festsetzungen

Die in vielen Gebäuden vorhandenen Wohnungen sollen zur Erhaltung der Urbanität und zur Belebung der Innenstadt durch die Festsetzung, daß Wohnungen ab 1. Obergeschoß zulässig sind, gesichert werden. Ausgenommen davon ist der Bereich, in dem bereits heute keine Wohnungen vorhanden sind und auch in Zukunft nicht eingerichtet werden können, da es sich hier fast ausschließlich um Geschäfts- oder Bürogebäude handelt. Das Wohnen in der City trägt zur Belebung bei, da es der Verödung der Innenstadt begegnet und die Urbanität steigert. Gerade die weitgehenste Erhaltung von Wohnungen, auch im Kerngebiet, ist ein Teil des übergeordneten städtebaulichen Zieles.

Der Ausschluß von Tankstellen dient dem Zweck, den überkommenen Gebietscharakter zu sichern.

1.3.6 Erschließung und Grünflächen

Der Geltungsbereich ist durch hergestellte Straßen voll erschlossen. Aussagen zu Belangen des Verkehrs und zu Grünflächen sind unter 1.3.3 behandelt worden.

2. Städtebauliche Werte (siehe Anlage).
3. Kosten entstehen der Stadt durch den Bebauungsplan nicht.
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.05.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 19.03.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 06.07.1983

Im Auftrage



Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 06.07.1983

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 13.06.1983 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 15.07.1983 bis 15.08.1983 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 16.08.1983

Im Auftrage



Dieser Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 241 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 10.10.1983 zugestimmt.

Hildesheim, den 17.10.1983



Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

Anlage 1 der Begründung:

2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches		8,60	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienende Flächen		---	ha
2.12	Bruttobauland		8,60	ha
			=====	
	Fl. die zum Erschl.aufwand gehören			
	Straßen, Wege, Plätze	ha		
	öffentl. Parkplätze	ha		
	öffentl. Grünfl.	ha		
	Kinderspielplätze	ha		
	sonstige Flächen	ha	ha	
2.122	Fl. die nicht zum Erschl.aufwand gehören			
	Straßen, Wege, Plätze	ha		
	überörtl. Grünfl.	ha		
	Kleingärten	ha		
	Sportflächen	ha		
	Lärmschutzeinricht.	ha		
	sonstige Flächen	ha	ha	ha
2.13	Nettobauland		8,60	ha
			=====	
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf		ha	
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten			
	WS	ha		
	WR	ha		
	WA	ha		
	MI	ha		
	MD	ha		
	MK	8,60	ha	
	GE	ha		
	GE gegl.	ha		
	GI	ha		
	SO	ha		
	SW	ha	8,60	ha
			=====	