



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 197 C, 1. Änderung

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 C, 1. Änderung, liegt zwischen Hansering, Ernst-Abbé-Straße und Lärmschutzwall an der L 491.

#### 1.2 Vorhandene Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist erschlossen und wird zur Zeit nicht genutzt.

#### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind überwiegend im Privatbesitz.

### 2. Erläuterung und Begründung der Änderung

#### 2.1 Allgemeines

Die Konkretisierung der im Bebauungsplan Nr. 197 C getroffenen Festsetzungen zeigt, daß im Geltungsbereich der 1. Änderung andere Festsetzungen erforderlich werden, um der Gesamtentwicklung des Gebietes Rechnung zu tragen.

Für das Neubaugebiet, gebildet aus dem Bebauungsplänen Nr. 197 A, B, C und D sollen Einrichtungen zulässig sein, die dem Gesamtgebiet dienen aber über die Zulässigkeit eines WR- und WA-Gebiet hinausgehen.

Aus städtebaulicher Sicht empfiehlt sich daher für die Ausweisung eines Mischgebietes der ausreichend bemessene Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz,

- da dieser Standort am Hansering von hoher Standortgunst ist für Einrichtungen, die über die Versorgung des Gebietes hinausgehen
- weil dieser Standort bei einer im Flächennutzungsplan dargelegten Erweiterung des Baugebietes auf der Westseite der L 491 zentrale Lage erhält und
- die weitgehend ausgebaute Erschließung die in diesem Mischgebiet zulässigen Einrichtungen und Nutzungen zuläßt.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche aus. Die Ausweisung eines Mischgebietes, dessen Abmessungen im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebietes zu sehen ist, wird den Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Prinzip nicht beeinflussen und kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 2.3 Die Festsetzungen im einzelnen

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, alle anderen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 197 C übernommen, hierfür gelten die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 197 C dargestellten Aussagen.

Das in der 1. Änderung festgesetzte Mischgebiet wird durch einen befahrbaren Wohnweg vom WR-Gebiet getrennt. Auf eine Umwandlung dieses WR-Gebietes in ein WA-Gebiet wird verzichtet, weil das WR-Gebiet dem Charakter nach so bleiben soll, auch um mögliche zusätzliche Störungen für andere Gebiete nicht zu erhalten. Stattdessen wird das MI-Gebiet gegliedert und zwar mit der Maßgabe, daß die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe auf die Fläche im Bereich der Kreuzung Hansering/L 491 begrenzt werden. Als Folge dieser Voraussetzung werden sonstige Gewerbebetriebe im Bereich der anderen Mischgebietsfläche in Rücksicht auf das Wohnen ausnahmsweise zugelassen.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit im Mischgebiet eingeschränkt. Dieses geschieht in der Absicht, nur solche Nutzungen zuzulassen, die vom Grundsatz her dazu geeignet sind, dem Gesamtgebiet zu dienen. Es werden also die Nutzungen ausgeschlossen, die nicht diesen Standort als Voraussetzungen brauchen und in anderen Mischgebieten im Gemeindegebiet ausgeführt werden können.

Auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Einstellplätze wird verzichtet, weil der Ausbau des Hanserings so erfolgt ist, daß auf der dem Mischgebiet zugewandten Seite Einstellplätze ausgebaut wurden.

## 3. Kosten

Kosten entstehen nicht.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 23.08.1984

Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 08.10.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 C, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 15.10.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 09.11.1984

Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 17.12.1984 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 04.01.1985 bis 04.02.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 05.02.1985

Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 197 C, 1.Ä. hat der Rat der Stadt Hildesheim am 10.03.1985 beschlossen.

Hildesheim, den 10.03.1985

Oberbürgermeister

*[Handwritten signature]*



Oberstadtdirektor

*[Handwritten signature]*

- Die Begründung wird gemäß der Auflage der Bezirksregierung (Genehmigung vom 28.03.1985, A.Z.: 309.8-21102.2-197 C/154/11/85) um die dem Rat vorgelegten Abwägungsvorgang und -ergebnis (Drucksachen-Nr. 27/85 vom 08.02.1985) ergänzt:

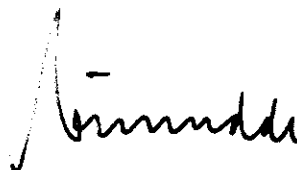
Für einen Einzelhandelsbetrieb ist der Bauantrag für ein allgemeines Wohngebiet gestellt und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt worden, daß durch eine geschlossene Front zum reinen Wohngebiet und durch eine seitliche Zufahrt vom Hanse-ring die Anfahrt so geregelt ist, daß Störungen weitgehendst ausgeschlossen sein werden.

Sonstige großflächige Handelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die eine größere Geschoßfläche als 1.500 qm haben, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unter den dort genannten Voraussetzungen in Mischgebieten nicht zulässig. Einen besonderen Ausschluß bedarf es daher nicht. Auch einer Herabzonung der Geschosse mit dem Ziel, unter 1.500 qm Geschoßfläche zu kommen, bedarf es dafür nicht. Dieses würde auch Entschädigungsansprüche nach sich ziehen.

Hildesheim, den 03. März 1985



Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor