



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 167 für
das Gebiet Carl-Peters-Straße,
Hannoversche Straße und Speicherstraße

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 liegt im nördlichen Bereich der Innenstadt und wird durch die Carl-Peters-Straße, Hannoversche Straße und Speicherstraße begrenzt.

Das Gebiet liegt im Sanierungsgebiet "Carl-Peters-Straße".

Die Flächen an der Carl-Peters-Straße liegen größtenteils brach.

An der Hannoverschen Straße sind Läden, Büros, Gaststätten und Wohnungen vorhanden; an der Speicherstraße befindet sich die städtische Badehalle.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt, des Landkreises Hildesheim und Privateigentum.

2. Erläuterung und Begründung der Planung

2.1 Allgemeines

1. Die Festsetzungen sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt: Dargestellt sind gemischte Bauflächen. Die Einrichtungen "öffentliche Verwaltung" und "Hallenbad" sind von der Art der baulichen Nutzung in dieser dargestellten Baufläche zulässig und die Auswirkungen dieser besonderen Arten der baulichen Nutzung sind nicht unterschiedlich zu anderen Arten der baulichen Nutzungen im Rahmen der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche.

2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplan ist zur Zeit Teil des Sanierungsgebietes "Carl-Peters-Straße". Der Bebauungsplan dient dazu, die Ziele aus der vorbereitenden Untersuchung zu konkretisieren:

Wesentliches Sanierungsziel zur Behebung städtebaulicher Mißstände ist die sinnvolle Wiedernutzung des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegene Gelände, das bis vor ca. 30 Jahren von den Stadtwerken Hildesheim (Gaswerk) genutzt wurde. Zwischenzeitlich war hier das Lager einer Sanitärfirma angesiedelt.

In dem in 1984 in Auftrag gegebenen städtebaulichen Gutachten ist dargestellt, daß die beabsichtigten und der zentralen Lage angemessenen Nutzungen, Kreisverwaltung und Schwimmhalle, auf dem Grundstück so anzuordnen sind, daß die heutige Situation - lückenhafte Bebauung und weite Einblicke in die "Hinterhofbebauung" (Hannoversche Straße) - beseitigt wird und gleichzeitig wieder maßstäbliche Platz- und Straßenräume geschaffen werden können.

Der Abbruch des alten Hallenbades und der Neubau an anderer Stelle schafft die Möglichkeit, neben städtebauliche auch organisatorische Gesichtspunkte bei der Neuordnung dieses Gebietes stärker zu berücksichtigen.

Mit dem Bau des Hallenbades wird der Baublock nach Norden geschlossen. Der Kreuzungsbereich Carl-Peters-Straße/Hannoversche Straße erhält eine ruhige Raumbegrenzung, gleichzeitig wird die Einmündung der Hannoverschen Straße klar definiert. Der Eingangsbereich des Hallenbades liegt günstig zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Hauptbahnhof und ZOB). Die erforderlichen Einstellplätze können im nahegelegenen Parkhaus nachgewiesen werden, aber auch in Verbindung mit dem erforderlichen Parkplatz für die Kreisverwaltung erstellt werden.

Auf den großen, zusammenhängenden Grundstücksflächen im Süden, die nach Abbruch des alten Hallenbades frei werden, kann das Kreisverwaltungsgebäude in optimaler Weise entwickelt werden.

An der Speicherstraße wird eine Baugrenze festgesetzt, die eine Fortsetzung der Blockbebauung ermöglicht und hier einen eindeutigen Straßenraum entstehen läßt. Die Vergrößerung der Gebäudeabstände schafft angenehmere Proportionen und bietet dazu die Möglichkeit, die Straße durch Baumpflanzungen aufzuwerten und zusätzlich öffentliche Einstellplätze zu schaffen.

3. Das Ergebnis einer Untersuchung im Rahmen der Fortschreibung für den Generalverkehrsplan stellt dar, daß die Verkehrsbelastung für die Carl-Peters-Straße zukünftig so ist, daß nur noch 2 Fahrspuren erforderlich sind. Eine dritte Spur wird als Abbiegerspur für die Grundstückszu- und abfahrt benötigt. Eine beidseitige Bepflanzung mit großkronigen Bäumen, Radwege in beide Richtungen und ein verbreiteter Fußweg auf der Ostseite sind vorgesehen, um dem Straßenraum ein neues, gegliedertes Profil mit Alleecharakter (als Grünverbindung vom Hauptbahnhof zum Liebesgrund) zu geben. Diese Maßnahmen bedeuten, daß die Straßenverkehrsfläche breiter wird als bisher. Ausgenommen davon ist der Kreuzungsbereich Hannoversche Straße/Carl-Peters-Straße. Hier kann und soll der Straßenraum auf das notwendige Maß verringert werden, um den Kreuzungsbereich städtebaulich eindeutiger zu definieren als bisher.

Die Baugrenze bzw. die Zahl der Geschosse auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind an der Carl-Peters-Straße so festgesetzt, daß die städtebaulich dominierende Stellung der Bernwardskirche erhalten und gestützt wird.

An der Hannoverschen Straße soll die vorhandene Bebauung als Straßenbegrenzung gesichert und ergänzt werden.

Die Sicherung der beabsichtigten Nutzungen, Kreisverwaltung und Hallenbad, erfordern, daß die Grundstücke Hannoversche Straße 7 und 8 - 9 (für das Hallenbad) und Kaiserstraße 17 (für die Kreisverwaltung) in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen und die vorhandenen Gebäude abgebrochen werden müssen.

Dieser tiefgreifende Eingriff ist

- für das Hallenbad Voraussetzung, um das an diese Nutzung geknüpfte Raumprogramm erfüllen zu können,
- für die Kreisverwaltung eine funktionale Erfordernis, um die östlich angrenzende Grundstücksfläche ins Nutzungskonzept sinnvoll einbinden und durch bauliche Maßnahmen die vorhandene Blockbebauung aufnehmen und stärken zu können.

2.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich Carl-Peters-Straße/Speicherstraße wird für die Verwaltung des Landkreises und das städtische Hallenbad Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 5 BBauG ausgewiesen.

Für die im westlichen Teil vorhandene Bebauung an der Hannoverschen Straße/Speicherstraße wird die gegebene Nutzung entsprechend auch dem in der Nachbarschaft gegebenen Gebietscharakter "Kerngebiet" festgeschrieben.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden für die Kerngebiete die Werte gemäß § 17 Abs. 1 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,7 und die Geschößflächenzahl als Höchstwert orientiert sich im wesentlichen an der heute gegebenen und auch unter heutigen Gesichtspunkten beizubehaltende Ausnutzung.

Für das Eckgrundstück Hannoversche Straße 1 (GFZ 5,0 und GRZ 1,0) und für die Grundstücke Hannoversche Str. 2 und Kaiserstr. 21 (GFZ 2,5 und GRZ 0,7) werden bei der Geschößflächenzahl die Höchstwerte gem. § 17 Abs. 1 durch die vorhandene Bebauung überschritten. Diese Werte werden unter dem Tatbestand von § 17 Abs. 9 BauNVO festgeschrieben. Dieses geschieht unter der städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandene Bebauung als Eckbebauung deutlich zu betonen. Ein Ausgleich wird geschaffen durch den hohen Freiflächenanteil im Kreuzungsbereich Hannoversche Straße/-Kaiserstraße.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche analog zum Kerngebiet festgesetzt. Für das Hallenbad wird jedoch aufgrund der Eigenart dieser Nutzung eine Baumassenzahl ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in den Kerngebietsflächen an den vorhandenen Geschößzahlen. Dieses schließt auch eine eingeschossige Hofbebauung mit ein.

Die Zahl der Vollgeschosse für das Kreisverwaltungsgebäude sind gestaffelt ausgewiesen:
Der Kernbereich soll eine 5-geschossige Bebauung bilden und damit diesem Verwaltungsgebäude seine dominante Stellung in diesem Block sichtbar sichern.

Für die Anschlüsse an die andere Bebauung wird die Zahl der Geschosse herabgezont. Zur Hannoverschen Straße auf 3, zum Hallenbad, auch in Rücksicht auf die Bernwardskirche und als Straßenraumbegrenzung für die Carl-Peters-Straße, auf 2 Vollgeschosse.

2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Kerngebieten wird gemäß der vorhandenen Gegebenheit geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß der unter Ziff. 2.1 genannten städtebaulichen Zielsetzung mit Baugrenzen beschrieben. An der Speicherstraße wird die 5-geschossige Bebauung auf der Ostseite mit einer Baulinie begrenzt. Dieses erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung für eine klare Abgrenzung der 5-geschossigen Bebauung (u. U. könnten hier Abstandsbestimmungen der NBauO eine nicht gewollte Staffelung der Geschosse erzwingen).

In der Hannoverschen Str. wird im Bereich des Hallenbads eine Überschreitung der Baugrenze im Erdgeschoß um 2,0 zugelassen. Der bereits erfolgte Umbau der Hannoverschen Str. berücksichtigt bereits, daß ein Eingang in die Straßenfläche eingebunden werden soll!

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Carl-Peters-Straße, Speicherstraße und Hannoversche Straße.

Die Flächen für öffentliche Parkplätze werden in der Speicherstraße ausgewiesen.

Auf den Grundstücksteilen des Landkreises und der Schwimmhalle werden Wegerechte ausgewiesen. Das Wegerecht zugunsten der öffentlichen Verwaltung für einen Zugang für die beabsichtigten Parkplatzflächen. Das Wegerecht zugunsten der Sporteinrichtung für die Erreichbarkeit eines Zuganges.

4. Grünflächen

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird nicht ausgewiesen. Als Ausnahme ist zwar das Wohnen in den Kerngebieten zulässig, die Anzahl der Wohnungen rechtfertigen aber keinen eigenen öffentlichen Spielplatz gemäß NSpG. Damit wird die Ausnahmeregelung für das Wohnen auch daran geknüpft, daß ein Kinderspielplatz in zumutbarer Entfernung, aber außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zur Verfügung stehen muß.

5. Kosten

Die mit der Realisierung verbundenen Kosten für die Stadt Hildesheim sind in den Kosten der Sanierungsmaßnahmen aufgenommen worden.

6. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 06.02.1986

Im Auftrage

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.03.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 11.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

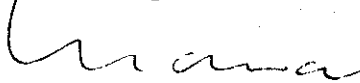
Hildesheim, den 22.04.1986

Im Auftrage

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 03.03.1986 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 21.03.1986 bis 21.04.1986 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 22.04.1986

Im Auftrage



Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 167 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 30.06.1986 beschlossen.

Hildesheim, den 01.07.1986

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

