

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 207 KÜSTHARDTSTRASSE

1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Innenstadtrand. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Baublock zwischen Hindenburgplatz, Küsthardtstraße, Braunschweiger Straße und Wollenweberstraße sowie den angrenzenden Teil der Küsthardtstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet weist eine weitgehend geschlossene, überwiegend viergeschossige Blockrandbebauung auf. An der Wollenweberstraße, am Hindenburgplatz und an der Küsthardtstraße werden die Erdgeschoßbereiche überwiegend gewerblich genutzt. Hier befinden sich vor allem Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

In dem sechsgeschossigen Gebäude am Hindenburgplatz sowie in dem dreigeschossigen Gebäude an der Küsthardtstraße befinden sich außerdem Hotels. Die Gebäude an der Braunschweiger Straße sowie die Obergeschosse der übrigen Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Grundstücke in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich sowie dessen nähere Umgebung als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der überwiegenden Festsetzung als Mischgebiet wird dieser Darstellung Rechnung getragen. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets im südlichen Teil des Planbereichs berührt nicht die Grundzüge der Planung, da hier wie bei gemischten Bauflächen eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen zulässig ist. Angesichts der vorherrschenden Wohnnutzung in diesem Teilbereich ist es geboten, hier der Wohnfunktion ein etwas stärkeres Gewicht beizumessen, als dies bei der Festsetzung eines Mischgebiets der Fall wäre. Die Planung steht somit insgesamt in Einklang mit der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Erhaltung und Fortentwicklung des innerstädtischen Wohnens bei gleichzeitiger Sicherung der gewerblichen Nutzung in einem angemessenen Rahmen.

Dem planerischen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, ist es erforderlich, die Voraussetzungen für eine Gewerbestruktur zu schaffen, die einerseits dem zentrumsnahen Standort gerecht wird und andererseits mit dem Wohnen soweit wie möglich verträglich ist. Aus diesem Grund sollen Art und Umfang der gewerblichen Nutzung auf einen zumutbaren Störgrad begrenzt werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist hier insbesondere die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln.

Gegenwärtig besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan, so daß sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet. Hiernach wäre eine fortschreitende Ausweitung der Spielhallen und Schankwirtschaften innerhalb des Gebietes möglich.

Die absehbaren Folgen einer solchen Entwicklung wären Störungen des Wohnumfeldes durch negative Strukturveränderungen, Verdrängung des Einzelhandels und der Wohnnutzung sowie Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs mit entsprechenden Lärmbelastigungen bis hinein in die späten Abendstunden. Die Abwanderung der Wohnbevölkerung sowie die Verdrängung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, wären hierbei Tendenzen die sich gegenseitig verstärken. Um solchen hier konkret absehbaren negativen Strukturveränderungen entgegenwirken zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhandenen Nutzung entsprechend wird der nördliche Teil des Planbereichs als Mischgebiet festgesetzt. Damit bleibt auf der der City zugewandten Seite eine intensivere gewerbliche Nutzung möglich. Zulässig sind hierbei aber nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zur Vermeidung negativer Strukturveränderungen werden im Mischgebiet die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.1). Die Vergnügungsstätten dieser Kategorie, die hier bereits vorhanden sind, genießen lediglich Bestandsschutz. Erweiterungen dieser Nutzungen sind damit grundsätzlich nicht möglich.

Oberhalb des Erdgeschosses werden ausschließlich Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume, Räume von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Räume für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe - wie z.B. für Ärzte, Rechtsanwälte oder Steuerberater - zugelassen (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.2). Diese Nutzungsarten sind - zumindest von ihrem Charakter her - auch heute schon zum größten Teil vorhanden. Durch die beiden Hotels in diesem Gebietsteil ist insbesondere das Beherbergungsgewerbe in Räumen oberhalb der Erdgeschosse stark vertreten. Im wesentlichen werden die Obergeschosse aber zu Wohnzwecken genutzt.

Aufgrund seiner Lage im City-Randbereich ist das Gebiet prädestiniert für eine Mischung aus Wohnen und Nutzungen des Dienstleistungsbereiches. Die Qualität des Gebietes für die einzelnen Nutzungen ist dabei in entscheidendem Maße davon abhängig, daß die Nutzungen miteinander harmonisieren. Es ist daher angebracht, die Zulässigkeit der Nutzungen in den Obergeschossen weiter einzuschränken, als dies allein mit dem Ausschluß der Ausnahmen der Fall wäre.

Um dem Wohnen langfristig gute Voraussetzungen geben zu können, ist es geboten, soweit wie möglich sicherzustellen, daß in den Obergeschossen nur Nutzungen ausgeübt werden können, die das Wohnen nicht oder in nur sehr geringem Maße stören. Daher werden unter anderem Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die hier zu Störungen führen könnten, in den Obergeschossen ausgeschlossen.

Für Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke kommt eine Nutzung in den Obergeschossen allein aus praktischen oder ökonomischen Erwägungen kaum oder gar nicht in Frage. Da diese Nutzungen auch der gewünschten Harmonie einer Mischung aus Wohnen und ruhigem Arbeiten zuwiderlaufen könnten, werden sie in den Obergeschossen nicht zugelassen.

Im südlichen Teil des Planbereichs wird ein besonderes Wohngebiet gem. § 4 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird hier der bestehenden Nutzungsstruktur entsprechend dem Wohnen ein stärkeres Gewicht beigemessen. Unter dem Vorrang der Wohnnutzung ist hier die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und ähnliche Zwecke nur soweit gegeben, als diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Vergnügungsstätten werden hier generell ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Ziffer 2.1), da zu befürchten wäre, daß durch diese Art von Nutzungen negative Strukturveränderungen eintreten würden.

Im Sinne der Vorrangfunktion des Wohnens in dem festgesetzten besonderen Wohngebiet werden oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zugelassen (s. textl. Festsetzung Ziffer 2.2). Im Gegensatz zu den übrigen Teilen des Plangebietes in denen auch künftig eine Vielzahl denkbarer Nutzungsänderungen möglich sein wird, wird für die Obergeschosse im besonderen Wohngebiet die Erhaltung der Wohnnutzung definitiv sichergestellt. Aufgrund der konkreten Gefahr der Verdrängung der Wohnbevölkerung aus diesem Innenstadtbereich ist diese Einschränkung geboten, um die langfristige Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung gewährleisten zu können. Die Einschränkung ist auch angemessen im Vergleich zum nördlichen Teil des Planbereichs, da innerhalb des besonderen Wohngebiets schon bisher alle Räume in den Obergeschossen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Festsetzungen getroffen. Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB richtet sich diesbezüglich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB nach denen sich eine neue oder erweiterte Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muß.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Fußgängerbereiche ausreichend erschlossen. Wenn auch die Zahl der öffentlichen Parkmöglichkeiten und die Zahl der privaten Einstellplätze in diesem Quartier relativ gering ist, sollen doch im Sinne des Innenstadtkonzeptes keine weiteren Pkw-Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Vielmehr sollen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt die Park + Ride-Angebote ausgebaut werden.

3.4 Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird kein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, da das Gebiet vollständig bebaut ist und demzufolge Frei- oder Grünflächen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Das gleiche gilt für die benachbarten Bereiche, die aufgrund der gesetzlichen Vorschriften für die Errichtung eines Kinderspielplatzes in Frage kommen könnten.

Der nächste Kinderspielplatz liegt zwar in einer Entfernung von ca. 400 m an der Annenstraße, er ist aber aufgrund seiner Lage im Wohngebiet der Neustadt völlig ausgelastet. Ein weiterer kleiner Kinderspielplatz liegt im Bereich der Straße Gelber Stern in einer Entfernung von ca. 500 m vom Plangebiet.

Diese beiden Spielplätze werden daher den Anforderungen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 bzw. gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze in bezug auf den Bebauungsplan HM 207 nicht gerecht.

Ohne schwerwiegende nachteilige städtebauliche Eingriffe in die vorhandenen nach dem zweiten Weltkrieg wieder aufgebauten Gebiete ist die Errichtung eines weiteren Kinderspielplatzes aber nicht zu verwirklichen. Im Zusammenhang mit der Frage, ob ein solcher Eingriff dennoch in Kauf zu nehmen wäre, muß u.a. die Tatsache Beachtung finden, daß sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weder die Art noch das Maß der Wohnnutzung entscheidend verändern werden, sondern daß hier vielmehr eine Regelung erfolgt, die sich letztendlich nur in bezug auf mögliche Nutzungsänderungen auswirkt.

Es ist wohl auch ferner davon auszugehen, daß in dieser speziellen Wohnsituation nur sehr wenige Familien oder Alleinerziehende mit Kindern im Alter von 6 bis 12 Jahren anzutreffen sind.

Ein Kinderspielplatz wäre in diesem Teil der Innenstadt nur mit einem Kostenaufwand zu realisieren, der im Vergleich zu Neubaugebieten um ein Vielfaches höher wäre.

Gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wäre ein solcher selbständiger Spielplatz nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Stadt hätte allein die Kosten zu tragen. Dies ist angesichts der geringen Kinderzahl und der finanziellen Situation der Stadt mit dem Grundsatz der sparsamen Haushaltsführung gemäß § 82 Abs. 2 der Nieders. Gemeindeordnung nicht vereinbar.

In den Wallanlagen südlich der Neustadt, deren nächste Entfernung ca. 400 m beträgt, bieten sich aber auch Spielmöglichkeiten für Kinder an. Darüber hinaus können Kinder ebenfalls auf dem Hindenburgplatz, der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt, auf einer Fläche von gut 2.000 qm spielen, ohne durch Kraftfahrzeugverkehr gefährdet zu sein. Bei der Ermittlung dieser Nettoflächengröße sind die Flächen, auf denen im Sommer Tische und Stühle stehen, sowie der Teil, auf dem zeitweise Kraftfahrzeugverkehr stattfinden kann, nicht mitgerechnet.

Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren wird also gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze durch den Hindenburgplatz und die Wallanlagen auf andere Weise gleichwertig entsprochen.

3.5 Erhaltung von Bäumen

Im Blockinnenbereich des Plangebiets sind eine Kastanie und drei Birken mit Höhen von ca. 10 m vorhanden. Da die Flächen im Blockinnenbereich fast ausnahmslos versiegelt sind, kommt diesen Bäumen eine besonders große Bedeutung für das Kleinklima und die Wohnumfeldqualität zu. Die Bäume werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Abgang durch entsprechende Bäume wieder zu ersetzen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch diesen Bebauungsplan werden im Hinblick auf die Umweltbedingungen voraussichtlich keine gravierenden Veränderungen eintreten, da die Flächen im Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt sind und die Erhaltung der vorhandenen größeren Laubbäume durch eine entsprechende Planfestsetzung gesichert wird.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten im Sinne der §§ 123 ff. BauGB.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

mit dem Genehmigungsbescheid
Original wird beigefügt

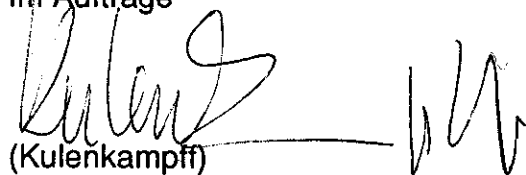
7. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.09.1990
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.10.1990 - 16.11.1990
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	24.05.1993 - 09.07.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.09.1993 - 30.09.1993
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	15.11.1993
Plananzeige (§ 11 BauGB)	10.12.1994 - 04.03.1994
Beitrittsbeschuß (Nr. 85.8.3 VV-BauGB)	30.05.1994

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

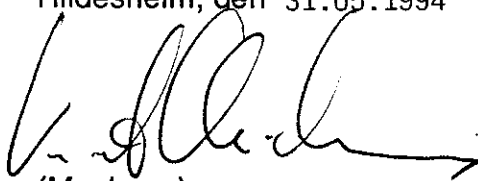
Hildesheim, den 29.04.1994

Im Auftrage



(Kulkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 30.05.1994 beschlossen.

Hildesheim, den 31.05.1994


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor