

## **Stadt Hildesheim**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 24 A „VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER INNENSTADT“ UND ZUR**

- 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 32**
- 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 103**
- 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 106**
- 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 167**
- 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 200**
- 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 241**
- 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 245**

#### **1. Allgemeines**

##### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt und umfasst im wesentlichen den Bereich der Fußgängerzone mit Bahnhofplatz, Bernwardstr., Angoulêmeplatz, Almsstr., Marktplatz, Hoher Weg, Altpetristr. und Pelizaeusplatz. Enthalten sind zum Teil geplante Flächen, bei denen die bestehenden Bebauungspläne geändert werden, und unbeplante, nach § 34 BauGB bebaute Flächen, für die der Bebauungsplan HM 24 A als einfacher Bebauungsplan nur die zulässige Art der baulichen Nutzung regelt.

##### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut. Es enthält die für die Kerngebiete typischen Nutzungen wie Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Überwiegend werden die Obergeschosse der Gebäude zum Wohnen genutzt.

##### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücke gehört privaten Eigentümern.

##### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Bei den bestehenden Bebauungsplänen bleiben die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Baugebiete unverändert. Hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan tritt somit bezüglich dieser Bereiche keine Veränderung ein.

Die Bereiche, die mit dem Bebauungsplan HM 24 A erstmals eine Baugebietsfestsetzung erhalten, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Ausnahme einer Teilfläche nördlich des Bahnhofplatzes als gemischte Bauflächen dargestellt. Mit der ausschließlichen Festsetzung von Kerngebieten wird also dem Flächennutzungsplan schon weitestgehend entsprochen. Am Bahnhofplatz sind die Bahnhofsgebäude als Fläche für Bahnanlagen und der südlich angrenzende Platz als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung der Bahnhofsgebäude als Kerngebiet ist somit nur eine geringfügige Abweichung, die der Bahnreform Rechnung trägt und die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da der Flächennutzungsplan ohnehin nicht als parzellenscharf anzusehen ist, wird also dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, über die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dazu beizutragen, die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und hier insbesondere im Bereich der Fußgängerzone zu sichern.

Die Bebauungspläne im Innenstadtbereich setzen überwiegend Kerngebiete gemäß § 7 Baunutzungsverordnung fest, die unbeplanten Bereiche stellen sich maßgeblich als Bereiche mit kern- oder mischgebietstypischen Nutzungen dar. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In Mischgebieten sind sie eingeschränkt zulässig, wenn durch verbindliche Bauleitplanung nichts anderes geregelt ist.

Einige Vergnügungsstätten - Spielhallenbetriebe und ähnliche Unternehmen - sind im Bereich der Fußgängerzone bereits vorhanden. Eine unregelte weitere Zunahme wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Der hochwertige Bestand der kerngebietstypischen Läden und Betriebe würde durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten durch deren negative Auswirkungen in ihrem Bestand gefährdet. Ein zu befürchtender Trading-down-Effekt muss verhindert werden.

Um eine Beeinträchtigung der Funktion "Wohnen" sowie schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen und Schulen oder der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern, ist es geboten, im Geltungsbereich die vorhandenen Bebauungspläne zu ändern bzw. in dem noch nicht beplanten Bereich den Bebauungsplan HM 24 A aufzustellen.

## **3. Planinhalt**

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

Im Bereich der bestehenden Bebauungspläne wird die Art der Nutzung nicht geändert.

Die im Bereich der Innenstadt liegenden, durch Bebauungspläne festgesetzten Kerngebiete werden durch die zusätzlichen Kerngebietsausweisungen ergänzt.

Soweit noch keine kerngebietstypische Nutzung vorhanden ist, soll diese durch die Festsetzungen des Planes HM 24 A ermöglicht werden. Der gesamte Bereich der Fußgängerzone vom Bahnhofplatz bis zum Pelizaeusplatz mit Ausnahme des Blocks Friesenstr., der als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt bleibt, wird wegen seiner Nutzungsdichte und der Art der Bebauung als Kerngebiet festgesetzt.

In § 3 Nr.3 dieser Satzung wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung trägt den vorhandenen Gegebenheiten Rechnung und soll sicherstellen, dass die Innenstadt eine ausgewogene und tragfähige Nutzungsstruktur zwischen Handel und Wohnen behält. Die sich hieraus ergebende Möglichkeit entspricht auch dem Wunsch vieler Menschen, zentral zu wohnen und kurze Wege zu den üblichen Einrichtungen einer Innenstadt zu haben.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO werden besondere Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen. Bei den Flächen, die bereits durch Bebauungsplan überplant sind, bleibt die festgesetzte Art der Nutzung grundsätzlich erhalten und wird lediglich auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bezogen geändert.

### **3.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

#### **3.2.1 Allgemeines**

Im Bereich des Bebauungsplanes HM 24 A sind eine Reihe von Vergnügungsstätten vorhanden. Die Standorte sind in der anliegenden Bestandsaufnahme dargestellt. Die Nachfrage ist ungebrochen. Um ihr ungesteuertes Ausbreiten insbesondere dort zu verhindern, wo sie mit anderen Nutzungen kollidieren oder zu städtebaulich unerwünschten Effekten führen können, werden Festsetzungen über ihre Zulässigkeit getroffen. Das bedeutet, dass bestehende Vergnügungsstätten auch in Gebieten liegen, wo der Plan sie künftig ausschließt. Diese Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Erweiterungen sind jedoch nicht möglich.

Der Bebauungsplan HM 24 A und die mit ihm verbundenen Bebauungsplanänderungen bilden nur Gebiete, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Bei dieser Festsetzung wurde dem Schutzbedürfnis bestimmter Anlagen, der vorhandenen Wohnbebauung und den städtebaulichen Funktionen von Gebieten Rechnung getragen.

#### **3.2.2 Ausschlussgründe**

##### **a) Fußgängerzone**

Die Fußgängerzone als die zentrale Einkaufslage weist durch große und kleine Einzelhandelsbetriebe einen vielfältigen Branchenmix auf, der durch Gastronomiebetriebe aller Art ergänzt wird. Dieses Verhältnis soll in jedem Fall erhalten bleiben, um damit das Fortbestehen einer attraktiven Innenstadt zu sichern. Die Verdrängung von Läden und gastronomischen Betrieben durch Vergnügungsbetriebe würde zu einer Abwertung der Fußgängerzone führen, die verhindert werden soll, zumal Anlieger und Stadt durch hohe Investitionen die Attraktivität dieser Bereiche geschaffen haben und durch schrittweise Neugestaltung sichern

und erhöhen. Vergnügungsbetriebe mit aufdringlicher bis aggressiver Werbung und zugeklebten Fenstern stellen hier ein fremdes Element dar und stören den Einkaufs- und Flaniercharakter. Ein zu befürchtender Effekt zur Senkung der Qualität des Warenangebots in der Fußgängerzone muss verhindert werden.

Der Bereich der Fußgängerzone ist eine Schulwegachse, die von einem erheblichen Teil von Schülern frequentiert wird. Vergnügungsstätten stellen ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential für Jugendliche dar. Aus Gründen des Jugendschutzes ist daher die Zulassung von Vergnügungsstätten an einem Schulweg zu vermeiden.

#### **b) Schutzbedürftige Anlagen**

Zu den schutzbedürftigen Anlagen zählen die Kirchen und die Schulen (Josephinum und Marienschule). Die Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Vergnügungsstätten soll verhindert werden.

#### **c) Wohnungen**

Wohnungen befinden sich im gesamten Plangebiet der Fußgängerzone und zwar vorwiegend in den Obergeschossen. Vereinzelt gibt es reine Wohnhäuser. Ihre weitgehende Erhaltung soll auch durch die Störungsfreiheit von Vergnügungsbetrieben gesichert werden.

Als besonderes Wohngebiet (WB) bleibt der Block Ecke Friesenstr./Pelizaeusplatz festgesetzt. Dieses Gebiet nimmt eine Sonderstellung ein. Hier zeichnet sich eine zunehmende Tendenz zur Konzentration von Kneipen und Spielhallen ab. Nach den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne HM 241 und HM 245 sind nahezu an der gesamten Friesenstr. Spielhallen zulässig. Die hier vorhandene Wohnnutzung innerhalb der gemischt genutzten Baufläche des Cityrandbereiches sollen erhalten und die bestehenden Schulen (Marienschule, Josephinum) sowie die Kirchen - gegen ein Ausbreiten von Vergnügungsstätten geschützt werden. Die zu treffenden Maßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen und begründen den generellen Ausschluss der Vergnügungsstätten.

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

Da mit dieser Bebauungsplanung nicht die Bebaubarkeit der Grundstücke, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt bzw. eingeschränkt wird, werden Belange des Umweltschutzes nicht berührt.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Hildesheim entstehen keine Kosten durch die Umsetzung dieser Bebauungsplanung.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

## 7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.02.2001
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	19.02.2001 - 16.03.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	17.12.2001 - 21.01.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.12.2001 - 17.01.2002

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

Hildesheim, 24.01.2002

Im Auftrage

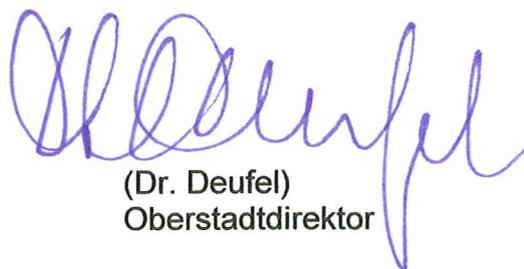
  
(Pülz)

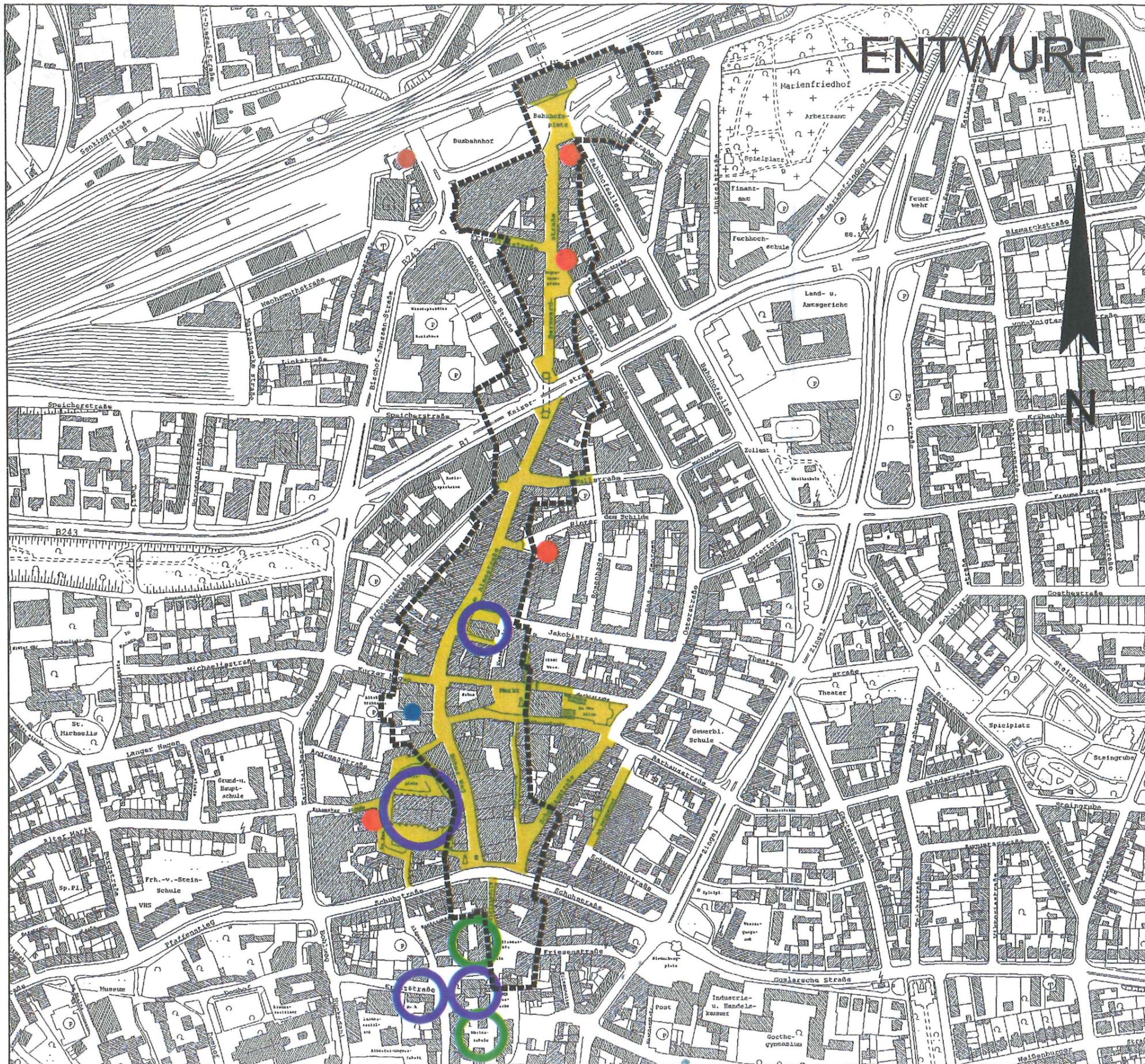
Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am *25.2.02* diese Begründung beschlossen.

Hildesheim, *26.02.2002*

  
(Machens)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor



ENTWURF

### Bestandsaufnahme

-  Fußgängerbereich
-  Schule
-  Kirche
-  Spielhalle
-  Erotik kino
-  Diskothek
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der Bebauungsplanänderungen



## Stadt Hildesheim

### Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan HM 24 A

"Vergnügungstätten in der Innenstadt"  
und zur

- 7. Änderung des Bebauungsplans HM 32
- 2. Änderung des Bebauungsplans HM 103
- 1. Änderung des Bebauungsplans HM 106
- 3. Änderung des Bebauungsplans HM 167
- 2. Änderung des Bebauungsplans HM 200
- 1. Änderung des Bebauungsplans HM 241
- 1. Änderung des Bebauungsplans HM 245