

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 für das Gebiet zwischen Almsstraße, Kurzer Hagen, Arnekenstraße und Arnekenstraße Nr. 26, 27 und 28.

### 1. Allgemeines:

#### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke:

Das Gebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtzentrums, unmittelbar an der künftigen Fußgängerzone Almsstraße.

Die überwiegend bebauten Grundstücksflächen sind als gemischt genutztes Geschäftsgebiet anzusprechen.

Die Grundstücke Arnekenstraße Nr. 26 und 27 werden zur Zeit als Sammel-einstellplatz genutzt, auf dem der Stellplatzbedarf mehrerer Anließer untergebracht ist.

#### 1.2 Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke Arnekenstraße Nr. 26 und 27 sind städtisch, die übrigen Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum.

#### 1.3 Erläuterung und Begründung der Planung:

Die Stadt beabsichtigt

- a) im Zusammenhang mit der zukünftigen Umwandlung der Almsstraße zur Fußgängerstraße die Arnekenstraße als Stichstraße auszubilden mit einem Wendekreis im Bereich der Grundstücke Arnekenstraße 26, 27 und 28,
- b) die verbleibende Restfläche des jetzigen Sammeleinstellplatzes als Baugrundstück auszuweisen,
- c) die übrigen noch unbebauten Grundstücke einer geordneten Bebauung zuzuführen,
- d) das geschäftliche Leben durch Ausweisung als Kerngebiet zu fördern,
- e) die z.Zt. bereits vorhandene, teils 1- bis 2-geschossige Hofüberbauung zugunsten einer erweiterten Geschäfts- und Lagerraumfläche im Erdgeschoßbereich des Kerngebietes, soweit im Bebauungsplan ausgewiesen, als 1- bzw 2-geschossige Hofüberbauung zuzulassen,
- f) die Fußwegverbindung von der Mittelstraße (künftiges Parkhaus) zur Jakobistraße planungsrechtlich zu sichern.

Zur Belebung der Stadtstruktur sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

## 2. Zahlenangaben:

### Grundstücke Arnekenstraße Nr. 26 und 27

Geschoßfläche	ca. 510 qm
Nettobauland	ca. 255 qm

### Block Arnekenstraße/Almsstraße/Kurzer Hagen

Geschoßfläche gesamt	ca. 37.350 qm
Nettobauland	ca. 15.200 qm

### Öffentliche Parkflächen und private Stellflächen

Es ist beabsichtigt, an der Arnekenstraße/Ecke Mittelstraße ein Parkhaus mit ca. 350 Plätzen zu bauen.

Da die Frage der Bauträgerschaft und damit die Objektplanung noch nicht geklärt ist, wird das Vorhaben in diesem Bebauungsplan noch nicht eingeplant.

Öffentliche Parkplätze sowie die aus der Freimachung der Grundstücke Arnekenstraße 26 und 27 neu unterzubringenden 27 privaten Stellplätze könnten in diesem Parkhaus berücksichtigt werden.

Für Neubaumaßnahmen ist der Bedarf an privaten Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen.

## 3. Kostenschätzungen:

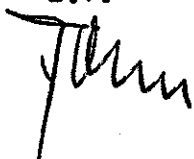
3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG	entfällt
3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören	
3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen für Wendeplatz Arnekenstraße	100.000,-- DM
3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen (Restparzellen der Grundstücke Nr. 26 u. 27)	38.000,-- DM
3.23 Ausbau des Wendeplatzes Arnekenstraße	20.000,-- DM
3.24 Ausbau der Grünflächen	entfällt
3.25 Zuschüsse zu 3.21 - 3.24	entfällt
3.26 Kosten der Stadt aus 3.21 - 3.24	82.000,-- DM
3.27 Kanalbau	entfällt
3.28 Anlagen des Gemeinbedarfs	entfällt
3.3 Kosten, die der Stadt verbleiben	82.000,-- DM =====

## 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Falls der Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit auf privater Basis nicht zu erreichen sind, können Enteignungsmaßnahmen erforderlich werden.

Hildesheim, den 31. Juli 1970

Der Oberstadtdirektor  
I.V.



Stadt Hildesheim

Ergänzung der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 106 für das Gebiet  
Almsstraße, Kurzer Hagen, Arnekenstraße  
und Arnekenstraße Nr. 26, 27 und 28

Die höheren Werte des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen sich einerseits aus dem überkommenen Grundstücken und deren Bebauung, andererseits aus städtebaulichen Gründen (§ 17 (8) BauNVO). Vor allem liegt für diesen Planbereich eine möglichst intensive Nutzung der Grundstücke im öffentlichen Interesse, da eine Attraktivitätssteigerung der Fußgänger Einkaufsstraße erforderlich ist. Die Eckpunkte, der nördliche Teil der Almsstraße sowie der Kurze Hagen, erfordern als städtebauliche Dominanten innerhalb der Fußgängerzone ein noch höheres Maß der Nutzung als der dazwischen liegende Teil; deshalb ist das Maß der Nutzung unterschiedlich festgesetzt. Die Nutzung der Grundstücke kann nicht auf gewerbliche Zwecke beschränkt bleiben, sondern muß, um der Gefahr einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken, gleichermaßen auf Wohnnutzung erweitert werden; dabei wird jedoch eingeschränkt, daß an der Seite der Almsstraße eine Wohnnutzung der Erdgeschoßzone ausgeschlossen ist.

Hildesheim, den 18. April 1972.

Der Oberstadtdirektor

I. V.

  
(Zander)

Redubverbrüchlich: 03.08.73