



## Begründung

Bebauungsplan HM 89 für das Gebiet zwischen Schuhstraße,  
Klärhagen, Kreuzstraße und Bohlweg

### 1. Allgemeines

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

Das Gebiet gehört zum südlichen Teil des Geschäftskernes der Stadt Hildesheim.

Die Grundstücke sind mit Gebäuden bebaut, in denen fast ausschließlich im Erdgeschoß Läden, in den Obergeschossen Wohnungen, teilweise auch Praxen und Büros liegen.

#### 1.2 Besitzverhältnisse

Die Baugrundstücke sind sämtlich im Privatbesitz.

#### 1.3 Begründung der Planung

##### 1.3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, den im Gebiet angesiedelten Läden Erweiterungsmöglichkeiten für Verkaufs- oder Lagerflächen zu schaffen, damit die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit nicht nur erhalten, sondern weiterentwickelt werden kann.

Da Vorhaben in diesem Gebiet heute nach § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" beurteilt werden müssen, sind Geschäftserweiterungen fast nicht mehr möglich, da bei der Überbauung noch vorhandener Freiflächen der Kern der Vorschrift des § 34 BBauG, nämlich das Einfügen neuer Bauvorhaben in die Umgebung, nicht erfüllt wird.

Nur über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann eine bauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich gesichert werden.

##### 1.3.2 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Da das Gebiet ein Teil des Geschäftskernes der Stadt ist, in dem im Erdgeschoß fast ausschließlich Ladengeschäfte, in den Obergeschossen Büros, Praxen und Wohnungen i. S. des § 7 (2) Ziffer 6 und 7 BauNVO vorhanden sind, ist die Festsetzung eines Kerngebietes gerechtfertigt.

Obwohl im Blockinneren einige Wohnungen liegen, die von gewerblicher Nutzung umgeben sind, wird an der Festsetzung eines Kerngebietes festgehalten, da der Gebietscharakter auch durch die Wohnungen sich nicht ändert.

### 1.3.3 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Gebiet war bereits vor dem 01.08.1962 fast gänzlich wieder aufgebaut; es gehörte zu den zerstörten Stadtgebieten, in denen frühzeitig mit dem Wiederaufbau begonnen wurde.

Bereits damals wurden die Grundstücke so in einem Maße bebaut, daß sie über den Maximalwerten der späteren Bau-nutzungsverordnung lagen. Daher sind im Bebauungsplan höhere Geschoßflächenzahlen auf der Grundlage des § 17 (9) BauNVO festgesetzt als sie nach § 17 (1) BauNVO allgemein zulässig wären.

Unter dem Aspekt der städtebaulichen Zielsetzung - Förderung des städtischen Geschäftskernes und Steigerung der Attraktivität der Geschäfte - insbesondere im Bereich der Schuhstraße, sind die höheren Grundflächenzahlen von 1,0 gerechtfertigt; die Anhebung der Grundflächenzahl auf 1,0 zieht naturgemäß auch eine Anhebung der Geschoßflächenzahlen nach sich. Die möglichst ausgedehnte und intensive Nutzung der Erdgeschoßebene dient aber ausschließlich der Existenzsicherung der dortigen Geschäfte sowie der Attraktivitätssteigerung des City-Bereiches.

Am Bohlweg und in der Kreuzstraße sind die Grund- und Geschoßflächenzahlen geringer ausgewiesen als in der Schuhstraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Einkaufsstraße der City ihren Abschluß findet; während im übrigen Bereich diese intensive Nutzung nicht unbedingt zwingend ist.

Zwar sind für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes die Nutzungen eines Kerngebietes auch möglich, jedoch nicht mit der Intensität der Grundstücke in der Schuhstraße. Teilweise sind hier größere Grundstücke vorhanden, die ohnehin wirtschaftliche und attraktive Ladenflächen ermöglichen, im übrigen aber stehen in dem Bereich, wie später noch ausgeführt, einige Wohngebäude, die eine Freifläche erfordern.

Den Ausweisungen höherer Geschoßflächenzahlen dürfen jedoch "sonstige öffentliche Belange" nicht entgegenstehen (§ 17 (9) BauNVO). Zu den sonstigen "öffentlichen Belangen" die für den Nutzungscharakter dieses Gebietes von Bedeutung sind, gehören:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedien-  
dung durch den öffentlichen Personennahverkehr und
- die Belange der Jugendförderung.

Städtebauliche Mißstände, die insbesondere auf mangelhafte Wohn- und Arbeitsverhältnisse abstellen, sind im Gebiet nicht vorhanden. Trotz der hohen baulichen Aus-nutzung der vorwiegenden Überbauung der Erdgeschoßebene

sind Büroräume, Praxen und Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen ausreichend besonnt und belichtet, da zwischen den Gebäuden am Gebietsrand aber auch der Abstand zwischen den innen liegenden Gebäuden ausreichend groß ist, so daß die Kriterien für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind. Hinzu kommt, daß der Innenraum vom Verkehrslärm der umgebenden Straßen abgeschirmt und damit die erforderliche Wohnruhe gesichert ist.

Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist ebenfalls gewährleistet, da alle Gebäude unmittelbar im Notfall erreicht werden können. Im Blockinneren liegen mehrere Wohngebäude, die teilweise auf den Nachbargrenzen errichtet und mit Fenstern versehen sind. Zur Sicherung der erforderlichen Belüftung und Belichtung werden die heute vorhandenen Freiflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Die Belange des Verkehrs, insbesondere die des öffentlichen Personennahverkehrs sind in diesem Bereich besonders berücksichtigt: die Schuhstraße, die das Gebiet begrenzt, wird von drei Buslinien bedient, deren Haltestelle unmittelbar in der Nähe des Gebietes liegen.

Für den ruhenden Verkehr stehen in angemessener Entfernung ca. 770 öffentliche Parkplätze zur Verfügung: Am Ratsbauhof 230, am Kläperhagen etwa 160, in der Bebauung am Andreasplatz etwa 330 und an den Straßenrändern ca. 50. Beabsichtigt ist überdies, das Parkplatzangebot durch Ausbau des Ratsbauhofes noch zu erhöhen. Die notwendigen Einstellplätze sind allerdings nur zu einem geringen Teil im Gebiet selbst geschaffen worden; es wurde bei der Erteilung von Baugenehmigungen von der Möglichkeit der Ablösung weitgehend Gebrauch gemacht.

Zu den Belangen der Jugendförderung stellt sich folgende Situation dar:

Der Bebauungsplan setzt ebenfalls fest, daß Wohnungen in den Obergeschossen zulässig sind. Durch den Bebauungsplan soll einerseits kein Abbau von Wohnungen erfolgen, andererseits aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, Kerngebietsfunktionen auszuweiten. Ihre Realisierung bleibt der Zukunft überlassen; das bedeutet, daß durch die Festsetzung "Kerngebiet", Kerngebietsnutzungen zu Lasten der Wohnfunktion ausgedehnt werden können. Die Festsetzung "Kerngebiet" löst im übrigen die nach dem Baunutzungsplan geltenden Festsetzungen "Geschäftsgebiet" an der Schuhstraße und "gemischtes Wohngebiet" am Bohlweg und an der Kreuzstraße ab. Es ist zu erwarten, daß durch die Festsetzung Kerngebiet mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs nicht mehr zu rechnen ist. In diesem Gebiet wohnen z.Z. ca. 160 Menschen. Es kann davon ausgegangen werden, daß bei der zukünftigen Entwicklung die Bevölkerungszahl in diesem Bereich mehr und mehr zurückgehen wird.

Die Entwicklung zeigt ganz allgemein, daß Wohnungen in den Innenstädten vorwiegend von Einzelpersonen bzw. kinderlosen Paaren bewohnt werden. Dieses ist schon heute erkennbar; denn von den hier gemeldeten ca. 160 Personen sind nur 16 Personen im Alter von 6 - 12 Jahren. Dieser Wert liegt erheblich unter dem Durchschnittswert der Gesamtstadt.

Das Plangebiet gehört zum Spielbezirk 14 des Spielplatzleitplanes der Stadt; hier wären 3.018 qm Spielplatzfläche erforderlich, vorhanden sind aber nur 785 qm. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, können Freiflächen zur Einrichtung von Kinderspielplätzen nicht mehr aktiviert werden. Ein Kinderspielplatz in diesem Innenstadtbereich wäre somit nur unter erheblichen Kosten zu schaffen, da vorhandene Bausubstanz beseitigt werden müßte. Das Jugendamt hält angesichts der örtlichen Gegebenheiten die Einrichtung eines Spielplatzes für nicht unbedingt erforderlich, zumal in etwa 500 m Entfernung die Grünflächen des Kehrwiederwalls als Spielmöglichkeit zur Verfügung stehen könnten.

Aus dem Abwägen der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander kann somit nur der Schluß gezogen werden, daß dem Ziel "Förderung des Geschäftskernes" der Vorrang zu geben ist vor den anderen erörterten öffentlichen Belangen. Hinzu kommt, daß angesichts der zuvor geschilderten Entwicklungsmöglichkeiten die Aufwendungen für einen Kinderspielplatz nicht gerechtfertigt werden können.

#### 1.3.4 Begründung der Zahl der Geschosse und der Bauweisen

Die Zahl der Geschosse ist nach den heute vorhandenen Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Im gesamten Gebiet ist die geschlossene Bauweise durchgeführt und daher auch im Bebauungsplan vorgeschrieben. Entlang der Straßen, die das Gebiet umschließen, ist eine Baulinie festgesetzt, um das gewachsene Ortsbild zu sichern. ~~Im Gebietsinland werden die Flächen, auf denen sich die Geschosshöhe ändert, durch Baugrenzen abgegrenzt.~~ \*)

#### 1.3.5 Begründung sonstiger Festsetzungen

Die in vielen Gebäuden vorhandenen Wohnungen sollen zur Erhaltung der Urbanität und zur Belebung der Innenstadt durch die Festsetzungen, daß Wohnungen ab 1. Obergeschoß zulässig sind, gesichert werden.

Das Wohnen in der City trägt zur Belebung bei, da es der Verödung der Innenstadt begegnet und die Urbanität steigert. Gerade die weitgehendste Erhaltung von Wohnen und auch im Kerngebiet ist ein Teil des übergeordneten städtebaulichen Zieles.

Der Ausschluß von Tankstellen dient allein dem Zweck, den überkommenen Gebietscharakter zu sichern.

\*) Gestrichen gem. Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 15.09.1989  
A2: 309.7-21102.2-HM 85-54/6/85 und 309.7-21141-54/1/89

#### 1.3.6 Erschließung und Grünflächen

Der Geltungsbereich ist durch hergestellte Straßen voll erschlossen. Aussagen zu Belangen des Verkehrs und zu Grünflächen sind unter 1.3.3 behandelt worden.

2. Städtebauliche Werte siehe Anlage
3. Kosten entstehen der Stadt durch den Bebauungsplan nicht.
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

# Anlage zum Bebauungsplan HM 89

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches - gleichzeitig  
Nettobauland - beträgt 5.222,50 qm.

## Nutzung der Grundstücke und Einwohnerzahlen (vorhanden)

Straße	GRZ	GFZ	Anz.d. Vollge- schosse	Datum d.Bau- antr.	Einw. Stand 1986	Einw. über 18 J. Stand 1986	Kinder (0-12 J.)
Schuhstr. 20	1,0	3,7	IV	24.9.56	5	5	
" 18	0,6	2,8	IV	7.1.50	5	5	
" 16 + 14	0,4	2,0	IV	3.5.58	11/6	8/6	
" 12	0,5	2,6	IV	3.9.51	6	3	
" 10	0,8	3,6	IV	21.10.57	6	3	3
" 8	0,5	2,5	IV	18.8.53	5	4	
" 6	0,6	2,8	IV	18.5.60	5	3	
" 4	0,5	2,5	V	10.2.76	2	1	
" 2	0,8	3,9	IV	17.4.50	10	7	
Bohlweg 2 + 3	0,6	2,3	III	26.2.60	12	11	
" 4	0,6	2,2	III	3.12.49	5	3	
" 5	0,3	1,2	III	28.7.50	7	7	7
" 6	0,8	2,8	III	10.7.59	19	12	
Kreuzstr. 14	0,5	1,8	III	11.7.59	14	11	
" 15	0,6	2,1	III	11.7.59	7	6	2
Kläperhagen 8 + 9	0,8	2,2	IV	20.5.65	20	13	
" 7 A	0,6	1,5	II	19.3.51	9	5	4
Gesamt:					155	113	16
=====							

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom  
Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 04.11.1988

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 01.09.1986  
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am  
06.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 04.11.1988

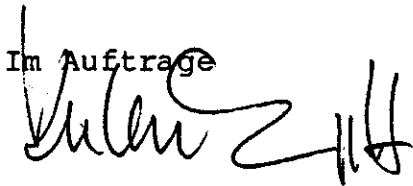
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 19.12.1988  
die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.1989  
ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom  
01.02.1989 bis 28.02.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich  
ausgelegen.

Hildesheim, den 10.04.1989

Im Auftrage

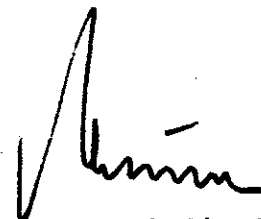


Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes  
HM 89 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 12.06.1989.  
beschlossen.

Hildesheim, den 05.07.1989



Oberbürgermeister

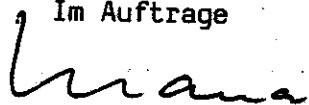


Oberstadtdirektor

Überarbeitet gem. Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 15.09.1989,  
Az.: 309.7-21102.2-HM 89-54/6/89 und 309.7-21141-54/1/89

Hildesheim, den 26.09.1989

Im Auftrage



(Thoma)