

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 168 für das Gebiet zwischen Pferdeanger, Bundesbahnstrecke nach Nordstemmen, Römerring und Schützenallee und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 (Schützenallee) zwischen Magdalenenfriedhof und Schützenallee Nr. 31

### 1. Allgemeines

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

Der Planbereich liegt westlich des Innenstadtbereiches zwischen der Schützenallee (Bundesstraße 1 und 243) und der Bundesbahnstrecke nach Nordstemmen.

Die Grundstücke der Stadtwerke Hildesheim und die Grundstücke an der Hermann-Roemer-Straße werden baulich und die Grünflächen als Friedhof genutzt.

#### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke gehört den Stadtwerken Hildesheim, drei Grundstücke an der Hermann-Roemer-Straße privaten Anliegern. Der Magdalenenfriedhof ist Eigentum der Kirchengemeinde St. Magdalenen. Die vorhandenen Verkehrsflächen gehören der Stadt Hildesheim.

#### 1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

##### 1.31 Allgemeine Begründung

Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Neuordnung für das Grundstück der Stadtwerke und die Grundstücke an der Hermann-Roemer-Straße gesichert und die Bestandssicherung für den Magdalenenfriedhof erreicht werden.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke war bisher durch den Baunutzungsplan geregelt. Jedoch hat der Rat der Stadt für diesen Bereich die Aufhebung des Baunutzungsplanes beschlossen. Um aber die städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 117 war für den Ausbau der Schützenallee aufgestellt worden. Er erfaßte die für erforderlich gehaltene Abgrenzung der Verkehrsflächen. Die erste Änderung erfolgt im Bereich der Kreuzung mit der Carl-Peters-Straße im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes ist im Bereich der Einmündung Römerring/Schützenallee vorgesehen. Sie ist erforderlich geworden, weil der inzwischen durchgeführte Ausbau geringfügig von der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 117 abweicht.

Darüber hinaus werden aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens zusätzliche Verkehrsflächen benötigt, da die Abbiegespuren im Bereich der Einmündung Römerring/Schützenallee hinsichtlich ihrer Aufstelllänge nicht mehr den verkehrlichen Bedürfnissen entsprechen. Ohne diesen Ausbau und die damit verbundene Inanspruchnahme dieser verhältnismäßig geringfügigen Flächen ist auf Dauer die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht gewährleistet. Eine Verschiebung der Trasse nach der Südseite würde zu einem nicht vertretbaren Eingriff in den wertvollen Baumbestand des Liebesgrundes führen.

#### 1.32 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung, die Lage zwischen Schützenallee und Bahnlinie nach Norstemmen und die beabsichtigte Nutzung soll an der Schützenallee ein Mischgebiet und mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Stadtwerke an der Bahnlinie ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Als Teil des vorhandenen öffentlichen Betriebes der Stadtwerke im Sinne einer zentralen Einrichtung ist auch das ausgewiesene Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Angesichts der Grobmaschigkeit und des nur allgemeinen Aussagegehaltes des Flächennutzungsplanes einerseits und der zentralen Lage der Grundstücke im Stadtgebiet für die Stadtwerke andererseits ist diese Ausweisung begründet. Sie widerspricht wegen der Zulässigkeit von zentralen Einrichtungen in gemischten Bauflächen auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Die Zuordnung der beiden Baugebiete zueinander ist planungsrechtlich zulässig.

Im westlichen Gebiet entlang der Bahnlinie sind die gewerblichen Nutzungen und an der Hermann-Roemer-Straße Wohnungen von Betriebsangehörigen der Stadtwerke vorgesehen, im östlichen Gebiet beabsichtigen die Stadtwerke ihr Verwaltungsgebäude zu errichten.

#### 1.33 Maß der baulichen Nutzung

Um eine hohe Nutzung zu ermöglichen, sind die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grund- und Grundflächenzahlen vorgesehen.

Die vorgesehene Höchstzahl von 5 Geschossen an der Einmündung Römering/Schützenallee ist im Stadtbild vertretbar. In den anderen Bereichen sollen nur Gebäude bis zu 3 Geschossen zulässig sein. Im Bereich der Einmündung Pferdeanger/Schützenallee jedoch soll mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und als Übergang zur Innersteniederung nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden.

#### 1.34 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Wegen der Lage des Planbereiches soll zur Wahrung des aufgelockerten Ortsbildes nur eine offene Bauweise zulässig sein. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen soll eine möglichst große Freizügigkeit hinsichtlich der Stellung der Gebäude ermöglicht werden.

#### 1.35 Erschließung

Das Gebiet ist durch die Straßen Römering, Schützenallee, Am Pferdeanger, Hermann-Roemer-Straße und die Speicherstraße erschlossen. In der Hermann-Roemer-Straße sind öffentliche Parkstände ausgewiesen, die auch den Friedhofsbesuchern dienen sollen. Da die Hermann-Röemer-Straße nur ca. 85,00 m lang und daher die Übersichtlichkeit der Straße gewährleistet ist und Besucher der wenigen Baugrundstücke auf diesen Grundstücken wenden können, wird auf die Ausweisung eines Wendeplatzes verzichtet.

Aus Sicherheitsgründen wird für einen Teil der Grundstücke entlang der Schützenallee und im Einmündungsbereich Römering/Schützenallee, soweit für sie an anderer Stelle eine Erschließung gesichert bleibt, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### 1.36 Grünflächen und Kinderspielplätze

Durch die Ausweisung des Friedhofes soll diese vorhandene Nutzung gesichert werden. Die Ausweisung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Stadtkarte Stadt Hildesheim

Als Kinderspielplatz steht für das Mischgebiet an der Hermann-Roemer-Straße der Kinderspielplatz Am Pferdeanger zur Verfügung. Die Größe dieses Spielplatzes reicht aus. Die Entfernung ist etwas größer, als sie nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz gefordert wird. Das fällt jedoch nicht ins Gewicht, da 400 m nur gering überschritten werden und nur wenige Wohnungen betroffen sind. Mit Rücksicht auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und auf den Friedhof werden Pflanzgebote festgesetzt und vorgeschrieben, daß nur standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen sind. Durch das Pflanzgebot entlang dem Römerring soll ein gewisser Schutz des Wohnens auf der Ostseite dieser Straße erreicht werden.

## 2. Zahlenangaben

2.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 5,5	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet un- mittelbar dienenden Flächen	ca. 1,02	ha
2.12	Bruttobauland	ca. 4,48	ha
2.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straße, Wege, Plätze	ca. 0,087	ha
	öffentl. Parkplätze	ca. 0,013	ha
	öffentl. Grünflächen	----	ha
	Kinderspielplätze	----	ha
	sonstige Flächen	----	ha
		ca. 0,1	ha
2.122	Flächen, die nicht zum Erschließungs- aufwand gehören		
	Straßen, Wege, Plätze	ca. 0,02	ha
	überörtl. Grün- flächen	---	ha
	Kleingärten	---	ha
	Sportflächen	---	ha
	Lärmschutzein- richtungen	ca. 1,00	ha
	Friedhof	ca.	ha
2.13	Nettobauland	ca. 1,02	1,12 ha
			4,38 ha

2.131 Davon Flächen für Gemeinbedarf \_\_\_\_\_ ha

2.132 Davon Flächen in den Baugebieten

WS	_____	ha	
WR	_____	ha	
WA	_____	ha	
MI	ca. 1,3	ha	
MD	--	ha	
MK	--	ha	
GE	ca. 3,08	ha	
GE	gegl. --	ha	
GI	_____	ha	
SO	_____	ha	
SW	_____	ha	ca. 4,38
			ha

## 2.2 Nutzung

- 2.21 a) mögliche Geschoßfläche für Wohnnutzung entfällt, da überwiegend Flächen der Stadtwerke u. Friedhof)
- b) zu erwartende Geschoßfläche ca. 0,15 ha
- 2.22 a) mögliche Geschoßflächen für gewerbliche Nutzung ca. 7,10 ha
- b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbliche Nutzung einschl. Verwaltung ca. 3,50 ha
- 2.23 Anzahl der Einwohner
- 2.231 vorhanden im MI-Gebiet ca. 18 EW
- 2.232 zu erwarten zusammen ca. 8 EW 26 EW
- 2.233 a) Einwohnerdichte brutto EW  
Bruttobauland 5,8 EW
- b) Einwohnerdichte netto EW  
Nettobauland 5,9 EW

2.24	Anzahl der Wohnungen		
2.241	vorhanden <u>im MI-Gebiet 7 WE</u>		
2.242	geplant <u>zusätzlich 3 WE</u>		
		zus.	10 WE
			=====

2.243	a) Wohnungsdichte <u>brutto WE</u>		
	<u>Bruttobauland</u>	2,23	ha br
	b) Wohnungsdichte <u>netto WE</u>		EW
	<u>Nettobauland</u>	2,28	ha n.

### 3. Kostenschätzung

3.1	Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören		-,--
3.2	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 Ausbau der Einmündung Römerring/Schützenallee		
3.21	Grunderwerb und Freilegung der Flächen (unmittelbar durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 entstehende Kosten)	150.000,--	DM
3.22	Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitstehenden Flächen		-,-- DM
3.23	Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park- flächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung (durch den Ausbau der Ein- mündung Römerring/Schützenallee ent- stehende Kosten)	ca. 800.000,--	DM
3.24	Summe 3.21 bis 3.23	950.000,--	DM
3.25	Zuschüsse zu 3.21 bis 3.23 aufgrund GVFG	712.500,--	DM
3.26	Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.23 verbleiben	237.500,--	DM
		=====	

3.3	Kanalbaukosten	--,-- DM
3.4	Anlagen des Gemeinbedarf	--,-- DM
3.5	Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich verbleiben	237.500,-- DM =====

3.6 Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau der Einmündung Römerring/Schützenallee sind in der mittelfristigen Finanzplanung von 1980 bis 1982 enthalten.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- |     |               |          |
|-----|---------------|----------|
| 4.1 | Grenzregelung | entfällt |
| 4.2 | Umlegung      | entfällt |
| 4.3 | Enteignung    |          |

Enteignungen können erforderlich werden.

Hildesheim, den 01.04.1980

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



Der Rat der Stadt Hildesheim hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 19.05.1980 zugestimmt.

Hildesheim, den 29.05.1980

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



Rechtsverbindlich: 10.12.80