



Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes HM 32 im Bereich  
Jan-Pallach-Straße/Bahnhofsallee

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt in der Innenstadt an der Einmündung Jan-Pallach-Straße/Bahnhofsallee.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Grundstück liegt zur Zeit brach. An der Grenze zur Bahnhofsallee ist ein mächtiger, städtebaulich bedeutsamer Laubbaum - Esche (*Fraxinus Excelsior*) - vorhanden. Die Nachbargrundstücke sind drei- bis viergeschossig bebaut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Beibehaltung der Festsetzung "Kerngebiet" wird daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

1.5 Aufstellungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird die Änderung gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im Bebauungsplan HM 32 ist das Gebiet bereits als Kerngebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung ist seit 1972 u. a. festgesetzt:

- Für die Blockrandbebauung: 4-geschossig als Höchstgrenze und 6-geschossig zwingend als städtebauliche Dominante auf der Ecke Jan-Pallach-Straße/Bahnhofsallee
- Vorgelagerte eingeschossige Bebauung und eingeschossige Bebauung auf dem rückwärtigen Teil
- Bautiefe in einem Abschnitt der 4-geschossig zulässigen Randbebauung nur 4,00 m

Die Durchführung von Baumaßnahmen ist insbesondere an der bisherigen Festsetzung der zwingenden Sechsgeschossigkeit und der geringen Bautiefe gescheitert.

Eine 6-geschossige Eckbetonung des Baublocks ist aus heutiger Sicht städtebaulich nicht erforderlich. Die in der Begründung zum Bebauungsplan HM 32 erwähnte Platzwirkung läßt sich auch mit einer etwas niedrigeren Eckbebauung und auch selbst ohne eine Eckbebauung verwirklichen. Um eine niedrigere Bebauung und eine größere Bautiefe zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung des Kerngebietes mit allgemeiner Zulässigkeit von Wohnungen bleibt erhalten.

Für die Blockrandbebauung wird die Zahl von 4 Vollgeschossen zwingend mit einer möglichen Eckbetonung bis zu 5 Vollgeschossen festgesetzt. Maßgebend für diese Festsetzung ist die bereits vorhandene hohe Blockrandbebauung, die hier eine viergeschossige Anpassung erfordert. Eine niedrigere Bebauung würde sich merklich von der benachbarten Bebauung absetzen, das Ortsbild beeinträchtigen und die gewünschte Platzwirkung nicht erzeugen können. Die rückwärtige eingeschossige Bebauung soll weiterhin zulässig sein.

Da das Grundstück aufgrund der Baugrenzen nicht voll überbaut werden kann, wird entsprechend dieser Festsetzung eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt.

Korrespondierend mit der neuen Festsetzung ist die Geschoßflächenzahl von 2,5 auf 2,8 zu erhöhen.

Dies ist notwendig, da es sich hier um ein Eckgrundstück handelt, das anderenfalls nicht der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend bebaut werden könnte. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 2,8 bleibt jedoch unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO - 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung v.

23. Januar 1990 - für Kerngebiete festgelegten Obergrenze von 3,0.

#### 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die geschlossene Bauweise wird beibehalten.

Die Bautiefe für die mehrgeschossige Blockrandbebauung wird zum Teil erweitert, um eine bedarfsgerecht sinnvolle Wohnbebauung zu ermöglichen. Sie war bisher in einem Teilbereich mit nur 4 m festgesetzt und wird jetzt auf 10 m erweitert. Im Ausgleich hierzu wird die Baulinie an der Jan-Pallach-Straße auf die vorhandene Bauflucht zurückgenommen.

Auf die bisher unter Rücksichtnahme auf damaligen Bestand festgesetzte eingeschossige Eckbebauung wird verzichtet, da ein größerer Freiflächenanteil hier aus städtebaulicher Sicht sinnvoller ist. Die vorhandene Esche wird so ihre beeindruckende Wirkung noch besser entfalten können.

### 3.3 Besondere Festsetzungen

Die Festsetzung zur Erhaltung des vorhandenen Laubbaumes wird übernommen. Durch die neu formulierte textliche Festsetzung zu der Fläche für die Erhaltung des Baumes werden die Schutzmaßnahmen heutigen Anforderungen entsprechend konkretisiert.

### 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die Änderung nicht. Altlasten sind nicht bekannt.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Sie sind nicht erforderlich.

### 7. Verfahren

Beschluß zur Durchführung der vereinfachten Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB 12.06.1989

Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange 20.07.1989  
- 15.09.1989

Erneute Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange 26.02.1990  
- 02.04.1990

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

Hildesheim, 10.01.1990

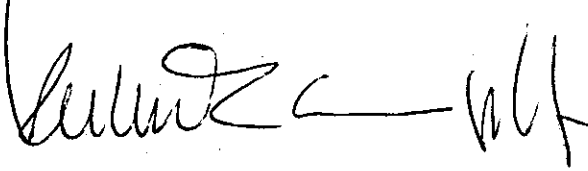
Im Auftrage

gez. Thoma

Der Entwurf der Begründung wurde überarbeitet vom  
Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 07.02.1990

Im Auftrage

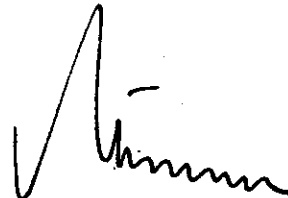


Diese Begründung der als Satzung beschlossenen 5. Änderung des  
Bebauungsplanes HM 32 hat der Rat der Stadt Hildesheim am  
11.06.1990 beschlossen.

Hildesheim, den 20.08.1990



Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor