

**BEGRÜNDUNG  
zum BEBAUUNGSPLAN HM 24 B  
"VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER INNENSTADT"  
und zur**

- 1. Änderung des Bebauungsplans HM 89**
- 2. Änderung des Bebauungsplans HM 241**
- 2. Änderung des Bebauungsplans HM 245**

**1. Allgemeines**

**1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt und umfasst zwei Teilbereiche westlich und östlich des Hohen Wegs. Der westliche Teilbereich umfasst die Bebauung am Andreasplatz und reicht von dort bis Kardinal-Bertram-Straße, Bohlweg, Kreuzstraße und Pelizaeusplatz. Der östliche Teilbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch Rathausstraße, Am Ratsbauhof, Schwemannstraße, Zingel, Wollenweberstraße, Friesenstraße, Pelizaeusplatz, Pferdemarkt und Judenstraße.

Enthalten sind z. T. beplante Flächen, bei denen die bestehenden Bebauungspläne geändert werden und unbeplante nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen, für die der Bebauungsplan HM 24 B 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 Kerngebiete typischen Nutzungen, wie Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Die Obergeschosse der Gebäude werden überwiegend zum Wohnen, als Büroraum oder als Praxen genutzt.

**1.3 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke gehört privaten Eigentümern. Weitere Grundstücke gehören der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Andreas und dem Bischöflichen Stuhl der Diözese Hildesheim.

## **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanung sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Allgemeinbildende Schule“ dargestellt. Mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanung wird den Darstellungen ohne nennenswerte Abweichungen 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 zu sichern. Die Bebauungspläne im Innenstadtbereich setzen überwiegend Kerngebiete gem. § 7 Baunutzungsverordnung fest. Die unbeplanten Bereiche sind maßgeblich geprägt durch kern- oder mischgebietstypische Nutzungen. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In Mischgebieten sind sie eingeschränkt zulässig, wenn durch verbindliche Bauleitplanung nichts anderes geregelt ist.

Drei Spielhallen sind im Bereich dieser Bebauungsplanung 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 Funktionen 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 B 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 Bebauungsplans HM 24 B ermöglicht werden. Im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Wohnbebauung nördlich des Andreasplatzes, der Andreaskirche und der Marienschule wird wegen der Nutzungsdichte und der Art der Bebauung „Kerngebiet“ festgesetzt.

02/06

In § 3 Abs. 2 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 Wirtschaftsstruktur zwischen Handel und Wohnen behält. Die sich hieraus ergebende Möglichkeit entspricht auch dem Wunsch der Menschen, zentral zu wohnen und kurze Wege zu den üblichen Einrichtungen einer Innenstadt zu haben.

Gem. § 1 Abs. 5 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 Bebauungsplans HM 24 B sind bereits drei Spielhallen vorhanden. Dennoch werden wiederholt Anfragen zur Ansiedlung weiterer Spielhallen in diesem Bereich gestellt. 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 B und die mit ihm verbundenen Bebauungsplanänderungen bilden mit Ausnahme eines Teilbereichs am Hindenburgplatz nur Gebiete, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Bei dieser Festsetzung wurde dem Schutzbedürfnis bestimmter Anlagen der vorhandenen Wohnbebauung und den städtebaulichen Funktionen der Gebiete Rechnung getragen.

#### **3.2.2 Ausschlussgründe**

##### **a) Laden- und Geschäftsbereiche**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanung liegen die Laden- und Geschäftsbereiche der Andreaspassage, der Schuhstraße und der Scheelenstraße. Diese Bereiche weisen 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 Einkaufsbereiche 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. Vergnügungsstätten 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 diesem Bereich muss verhindert werden.

02/06

#### b) Schutzbedürftige Anlagen

Zu den schutzbedürftigen Anlagen zählen Kirchen und Schulen, in diesem Fall insbesondere die Andreaskirche und das Josephinum mit der Marienschule. Die Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Vergnügungsstätten soll verhindert werden. Vergnügungsstätten stellen ein nicht unerhebliches Gefährdungspotenzial für Jugendliche dar. Aus Gründen des Jugendschutzes ist daher die Zulassung von Vergnügungsstätten in der Nähe von Schulen zu vermeiden.

#### c) Wohnungen

Wohnungen befinden sich im gesamten Plangebiet, und zwar überwiegend in den Obergeschossen. Vereinzelt gibt es reine Wohnhäuser. Ihre weitgehende Erhaltung soll durch die Störungsfreiheit von Vergnügungsstätten gesichert werden.

Da es nicht Aufgabe der Bebauungsplanung sein kann, Nutzungen kategorisch auszuschließen, die vom Gesetz- und Verordnungsgeber grundsätzlich in bestimmten Teilen von Stadtgebieten als zulässig erklärt sind, kann auch mit dieser Bebauungsplanung kein gänzlicher Ausschluss aller Vergnügungsstätten bewirkt werden. In jüngerer Vergangenheit wurde bereits festgestellt, dass im ersten Obergeschoss eines Gebäudes gegenüber des Hindenburgplatzes keine ausreichenden städtebaulichen Gründe bestehen, um eine Spielhalle zu verhindern. Dementsprechend wird in dieser Bebauungsplanung festgesetzt, dass in den mit MK 1 bezeichneten Kerngebieten Spielhallen, außer im Erdgeschoss, ausnahmsweise zulässig sind und nur die übrigen Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen sind.

### **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)	07.06.2004
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.06.2004 - 09.07.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.03.2006 - 24.04.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.03.2006 - 20.04.2006

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

Hildesheim, 15.02.2006

Im Auftrage

*gez. Kraaz*

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 22.05.2006 diese Begründung beschlossen.

Hildesheim, 23.05.2006

*gez Machens*

(Machens)  
Oberbürgermeister