



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 32.2 HEZILOSTRAßE

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Innenstadt von Hildesheim, südlich des Bahnhofsvorplatzes zwischen Bahnhofsallee, Hezilostraße und Pepperworth.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs vis-a-vis des Bahnhofsgebäudes befindet sich ein Ärztehaus mit Apotheke. Im weiteren Verlauf der Bahnhofsallee gibt es kleinere Läden und Geschäfte sowie gastronomische Betriebe. Die Straße Pepperworth ist geprägt von den Rückseiten der Bebauung an der Bahnhofsallee. Die Grundstücke werden hier weitestgehend als private Stellplatzflächen genutzt. Auf dem Grundstück Nr. 5 befindet sich eine Wohnbebauung aus Anfang der 90er Jahre mit 15 Kleinwohnungen.

Die Bebauung südlich der Hezilostraße ist geprägt durch eine Garagenanlage, private Stellplatzanlagen und ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach, das jedoch in naher Zukunft einer anderen Bebauung weichen soll.

Westlich des Plangebiets ist die vorhandene Bebauung im Wesentlichen durch kerngebietstypische Nutzung geprägt, während östlich des Plangebiets Wohnnutzung dominiert, zwischen der sich der Betriebshof der Hauptpost, das ehemalige Kino „Schauburg“ sowie ein zweigeschossiges Parkhaus an der Lünzelstraße von dieser Wohnbebauung deutlich absetzen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehören der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Mit der Festsetzung von Kerngebiet für den Teil des Plangebiets an der Bahnhofsallee wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

Die Festsetzung der Flächen an Hezilostraße und Pepperworth als besonderes Wohngebiet entspricht an dieser Stelle am ehesten der realen Nutzung und dem Umfeld. Eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung ist hier in Bahnhofsnähe am Innenstadtrand ökologisch nachhaltig und entspricht den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim, wie sie im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020“ dargestellt sind. Diese Entwicklung beeinträchtigt damit in keiner Weise die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, so dass der Flächennutzungsplan diesbezüglich nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet gelten bisher die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans HM 32. Danach sind an Hezilostraße und Pepperworth nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese relativ geringe Ausnutzbarkeit ist dem Lagewert in der nördlichen Innenstadt mit unmittelbarer Bahnhofsnähe nicht adäquat. Es ist daher geboten, die Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke zu erhöhen. Insbesondere an der Nordseite des Plangebiets zum Bahnhofsvorplatz hin würde sich in Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung auch in der Hezilostraße eine 5- bis 6-geschossige Bebauung anbieten, um damit eine sinnvolle und wünschenswerte Erweiterung des vorhandenen Ärztehauses ermöglichen zu können.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs war in der 4. Änderung des Bebauungsplans HM 32 eine 5-geschossige Bebauung mit Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche auf Arkaden vorgesehen. An dieses Gebäude sollte an der Straßenecke eine lediglich 1-geschossige Bebauung angesetzt werden. Dieses städtebauliche Konzept wurde nicht umgesetzt und entspricht auch nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Es ist daher geboten, den Bebauungsplan hier so zu formulieren, dass eine homogene, der Umgebung angepasste Blockrandbebauung entstehen kann.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

An der Seite zur Bahnhofsallee hin finden sich freie Berufe, Läden, Geschäfte und gastronomische Betriebe. Lediglich in den Obergeschossen gibt es hier teilweise auch Wohnungen. Für diesen Bereich wird daher die Festsetzung als Kerngebiet beibehalten. Dabei wird für den Bereich des Kerngebiets am Bahnhofsplatz festgesetzt, dass Wohnungen nur oberhalb des 5. Vollgeschosses zulässig sind, während im übrigen Teil des Kerngebiets Wohnungen schon oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden, was auch hier der bestehenden Situation entspricht (textliche Festsetzung Ziffer 2).

Auf den Grundstücksflächen an Hezilostraße und Pepperworth hat sich innerhalb der ca. 25 Jahre seit dem hier in der 4. Änderung des Bebauungsplans HN 32 Kerngebiet festgesetzt ist, dennoch keine kerngebietstypische Nutzung etablieren können. Mitte der 90er Jahre entstand hier das Mehrfamilienwohnhaus „Pepperworth 5“, für das 1997 der Caspar-Borcholt-Preis für Architektur vergeben wurde. Nachdem das Kino „Schauburg“ geschlossen wurde, dominiert in Hezilostraße und Pepperworth eindeutig die Wohnnutzung. Da eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung in der Innenstadt, insbesondere in Bahnhofsnähe, städtebaulich sinnvoll und ökologisch nachhaltig ist und für kerngebietstypische Nutzungen in dieser Lage auch wenig Bedarf besteht, wird hier künftig statt Kerngebiet besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Um das Wohnen vor unnötigen Störungen zu bewahren, wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im besonderen Wohngebiet und in den angrenzenden Kerngebietsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den nördlichen Teil des Plangebiets, in dem das Facharztzentrum erweitert werden soll, wird die Grundflächenzahl von 0,9 auf 1,0 angehoben und die Geschossflächenzahl von 3,3 auf 5,1 erweitert. Bei der Geschossflächenzahl wird somit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um ca. 70 % überschritten. Die Obergrenze kann in diesem Fall gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, da besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und weil auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der Zielsetzung, das Facharztzentrum an dieser Stelle im Stadtgebiet erweitern zu wollen. Aus der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof resultiert hier aus ökologischer Sicht eine besondere Nachhaltigkeit für dieses Projekt. Das Vorhaben dient auch der ökonomischen Stärkung der nördlichen Innenstadt, die im Vergleich zu dem Bereich südlich der Kaiserstraße in Hinblick auf Attraktivität und Wirtschaftskraft schwächer ist und durch das neue Facharztzentrum an der Goslarschen Landstraße weitere Konkurrenz erhält. Dadurch, dass dieses Projekt am nördlichen Kopf des Baublocks realisiert werden soll, ergibt sich keine maßgebliche Verschattung benachbarter Privatgrundstücke. Auch die notwendigen Einstellplätze können trotz der Geschossflächenzahlüberschreitung in angemessener Nähe zu dem Projekt nachgewiesen werden, da das Parkhaus in der Lüntzelstraße dem gleichen Eigentümer gehört und hier noch Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die nicht schon durch Baulasten anderen Vorhaben zugeordnet sind.

In den übrigen Teilen des Plangebiets werden die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen entsprechend den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baublocks ist es geboten, hier die Obergrenzen auszunutzen, um eine Schließung des Blockrandes trotz teilweise relativ kleiner Grundstücke ermöglichen zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Blockrandbebauung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um sicherzustellen, dass im Falle einer Neubebauung eine lageadäquate und angepasste bauliche Ergänzung erfolgt.

Für den nördlichen Kopf des Baublocks werden Trauf- und Firsthöhen in Anpassung an den Bestand als Maximalgrenzen festgesetzt, um hier sicherzustellen, dass eine Bebauung nicht später höher wird, als es heute beabsichtigt ist. Für den übrigen Teil des Blockrandbereichs werden Trauf- und Firsthöhen in enger Anpassung an die vorhandene prägende und maßstabgebende Bebauung als Minimal- und Maximalwerte über NN festgelegt, um eine harmonische Einfügung einer künftigen Erweiterung der Blockrandbebauung sicherstellen zu können.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Wie schon in der Urfassung, wird auch bei diesem neuen Bebauungsplan für den gesamten Baublock geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine lageadäquate Ausnutzung der Grundstücke sicherstellen zu können und die Möglichkeit einer lückenlosen Schließung des Blockrandes aus planungsrechtlicher Sicht zu schaffen. Wie schon in der 4. Änderung des Bebauungsplans HM 32 sind grundsätzlich alle privaten Grundstücksflächen im Plangebiet im Rahmen der zugelassenen Grundflächenzahl überbaubar. Dabei wird eine mehrgeschossige Bebauung nach wie vor nur am Blockrand zugelassen, während in der Mitte des Baublocks nur eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig ist. Diese Bereiche werden durch Baugrenzen voneinander getrennt, während an der Straßenseite der Grundstücke überwiegend die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien definiert sind, um damit ein einheitliches Straßenraumbild sicherstellen zu können.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen von Bahnhofsallee, Pepperworth und Hezilostraße. Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstände an der Bahnhofsallee beidseitig ausgebaut. In Hezilostraße und Pepperworth ist das Parken an der jeweiligen Ostseite der Straßen zulässig. Damit sind für die im Planbereich zulässigen Nutzungen ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden.

Private Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen bzw. in angemessener Entfernung nachzuweisen. Die für die Erweiterung des Facharztzentrums erforderlichen zusätzlichen privaten Einstellplätze können in dem Parkhaus an der Lüntzelstraße nachgewiesen werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

Das Plangebiet gehört nach dem Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim zum Spielbezirk 9, der ein Defizit von 521 m² an Spielplatzfläche aufweist. Da in diesem Spielbezirk aber nur sehr wenig Eltern mit Kindern wohnen und immerhin 690 m² an Spielplatzfläche zur Verfügung stehen, ist es nicht erforderlich, aufgrund der Ausweisung dieses Bebauungsplans die Größe der Spielplatzfläche zu erweitern, zumal durch die Parkanlage des ehemaligen Marienfriedhofs dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf andere Weise gleichzeitig entsprochen wird. Der nächste Spielplatz liegt im östlichen Teil des ehemaligen Marienfriedhofs und kann

von den Flächen im Plangebiet auf einem Fußweg von etwa 400 m erreicht werden. Den Anforderungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze wird damit entsprochen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Grundstücksflächen im Planbereich sind bereits heute überwiegend versiegelt. An den Stellen, wo noch unversiegelte Flächen vorhanden sind, wird die Grundflächenzahl von 1,0 auf 0,6 reduziert. Damit wird künftig die Erhaltung eines Teils unversiegelter Fläche durch diesen Bebauungsplan gewährleistet. Diese Bebauungsplanung hat damit - wenn überhaupt - nur positive Auswirkungen auf die Umwelt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim resultieren keine Kosten aus der Realisierung der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

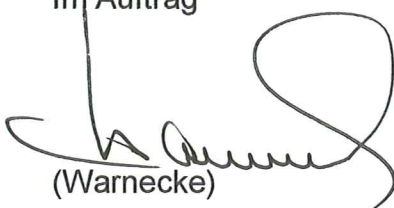
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.06.2008
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	23.09.2008 - 06.10.2008
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	23.12.2008 - 29.01.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.12.2008 - 22.01.2009

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

Hildesheim, den 05.11.2008

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 diese Begründung zum Bebauungsplan HM 32.2 „Hezilostraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 17.02.2009



(Machens)
Oberbürgermeister

