

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan ~~Nr.~~^{HM} 32 für das Gebiet Bahnhof-
platz und zwischen Hezilostraße, Pepperworth, Wilhelm-
straße, Bernwardstraße und Hannoversche Straße.

1. Allgemeines:

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke.

Das Gebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes. Die Verkehrsflächen am Bahnhofplatz sind bereits ausgebaut, die verbleibenden Grundstücke sind für den Bau eines Kaufhauses vorgesehen und werden z.Zt. als provisorische Parkfläche genutzt. Die angrenzenden Grundstücksflächen sind als gemischt genutztes Geschäftsgebiet anzusprechen.

1.2 Eigentumsverhältnisse.

Die für das Kaufhaus vorgesehenen Grundstücke sind teils durch Ankauf, teils durch Bestellung eines Erbbaurechtes in das Eigentum bzw. den Besitz einer Kaufhausgesellschaft überführt.
Die übrigen Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bereich des westlichen Bahnhofplatzes städtebaulich zu ordnen und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange notwendige Verkehrsflächen und erforderliche Bauflächen bereitzustellen.

Die Stadt beabsichtigt:

1. an dieser für die Gesamtstadt wichtigen Stelle den Bahnhofplatz zu einem baulichen Abschluß zu bringen und eine dem Charakter des Bahnhofplatzes angemessene Gestaltung zu erreichen,
2. aus strukturellen Gründen das geschäftliche Leben durch Ansetzung eines Kaufhauses zu fördern und damit die Haupteinkaufslage der Innenstadt über das Almstor hinaus bis zum Bahnhof zu erweitern.

Ein bedeutendes Kaufhausunternehmen hat sich bereit erklärt, die gestalterischen und strukturellen Planungsabsichten der Stadt zu verwirklichen und den gesamten Komplex zu bebauen.
Aus städtebaulichen Gründen ist an der Ecke Hannoversche Straße/Friedrichstraße ein Akzent durch Vorziehen des Baukörpers erwünscht, damit der städtebauliche Abschluß sowohl von Norden als auch von Süden aus gesehen erreicht wird und gleichzeitig für die aus der Nordstadt in die Carl-Peters-Straße einfahrenden Fahrzeuge die Umleitung des Verkehrs optisch unterstrichen wird. Diese Eckbebauung wird z.Zt. von dem Kaufhausunternehmen noch nicht mitgebaut.

Der für diesen Bereich erforderliche Bedarf an öffentlicher Parkfläche soll im Zusammenhang mit den Einstellplätzen des Kaufhauses in einem Parkhaus über dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) errichtet werden. Durch das Parkhaus wird gleichzeitig der städtebaulich notwendige westliche Abschluß des Platzes und damit eine Verkürzung des schmalen und langen Bahnhofsplatzes erreicht und die Altbebauung an der Hannoverschen Straße abgedeckt. Provisorische Parkflächen - bis zur Fertigstellung des Parkhauses - werden auf dem Stadtwerkegrundstück und dem Üstra-Grundstück eingerichtet.

Somit besteht jetzt die einmalige Chance, eine seit über 20 Jahren angestrebte abschließende Gestaltung des Bahnhofsplatzes zu erreichen. Die Verwirklichung dieser Planüberlegungen kann jedoch nur mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung erreicht werden. Als Kerngebiet Kaufhaus ist das Maß der baulichen Nutzung in diesem Fall auf Grund der besonderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Für eine Erhöhung des Nutzungsmaßes spricht außerdem die Tatsache, daß fast 50 % der ehemaligen Bauflächen von öffentlichen Verkehrseinrichtungen (Zentraler Omnibusbahnhof, Verkehrsstraße) in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang soll die städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Gebiete geordnet werden.

Der Wunsch nach Errichtung eines Autohauses auf dem unbebauten Grundstück Ecke Friedrichstraße/Bernwardstraße, nach Neubau eines Geschäftshauses am Bahnhofplatz zwischen Bahnhofsallee und Hezilostraße, die Notwendigkeit zur Sicherung der Fläche für zwei weitere Parkhäuser im Bereich Carl-Peters-Straße und Hezilostraße sowie die teils ungeordnete Bebauung an der Bahnhofsallee und Hannoverschen Straße gaben Veranlassung zur Neuausweisung. Diese Gebiete sind als Kerngebiet vorgesehen mit einer durchschnittlich 4-geschossigen Rand- und 1-geschossigen Hofüberbauung.

Die z.Zt. in geringem Umfang bereits vorhandene, teils 1- bis 2-geschossige Hofüberbauung soll zugunsten einer erweiterten Geschäfts- und Lagerraumfläche im Erdgeschoßbereich des Kerngebietes, soweit im Bebauungsplan ausgewiesen, als 1-geschossige Hofüberbauung zugelassen werden.

Aus öffentlichem Interesse soll die wertvolle Esche auf dem Grundstück Bahnhofsallee Nr. 15/Ecke Wilhelmstraße erhalten bleiben, planungsrechtlich gesichert und in Verbindung mit den Baukörpern zu einer städtebaulichen Einheit gestaltet werden. Die Ecke Bahnhofsallee Nr. 29, 30/Pepperworth soll ebenfalls aus städtebaulichen Gründen eine Neugestaltung erfahren, so daß sich zusammen mit der gegenüberliegenden Ecke eine platzartige Erweiterung der Bahnhofsallee ergibt.

Zur Belebung der Stadtstruktur sind Wohnungen ab 1. Obergeschoß als allgemein zulässig vorgesehen.

2. Zahlenangaben:

Kaufhaus

Geschoßfläche	ca. 22.000,00 qm
Nettobauland	ca. 6.479,00 qm
Baumasse	ca. 104.500,00 qm

Block Friedrichstraße/Bernwardstraße

Geschoßfläche gesamt	ca. 5.605,00 qm
davon Erdgeschoßfläche	ca. 2.369,00 qm
Nettobauland	2.419,00 qm

Block Friedrichstraße/Bernwardstraße/Hannoversche Straße

Geschoßfläche gesamt	ca. 22.532,00 qm
davon Erdgeschoßfläche	6.679,00 qm
Nettobauland	ca. 6.802,00 qm.

Block Bernwardstraße/Bahnhofsallee/Wilhelmstraße

Geschoßfläche gesamt: ca. 28.392,00 qm
 davon Erdgeschoßfläche ca. 9.176,00 qm
 Nettobauland 9.322,00 qm

Bahnhofsallee (Ostseite)

Geschoßfläche gesamt: ca. 10.901,00 qm
 davon Erdgeschoßfläche ca. 2.543,00 qm
 Nettobauland 4.180,00 qm

Parkhaus über ZOB

Geschoßfläche ca. 12.720,00 qm
 Grundstücksfläche ca. 2.392,00 qm

Parkhaus Hezilostraße

Geschoßfläche ca. 3.026,00 qm
 Grundstücksfläche ca. 1.513,00 qm

Parkhaus Carl-Peters-Straße

Geschoßfläche ca. 4.140,00 qm
 Grundstücksfläche ca. 1.380,00 qm

Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung:

(Öffentliche Parkflächen und private Stellflächen)

Parkhaus über ZOB	ca. 387 St.	
Parkdeck Kaufhaus	ca. 146 St.	533 St.
Parkhaus Hezilostraße	ca. 150 St.	
Parkhaus Carl-Peters-Straße	ca. 140 St.	290 St.
		ca. 823 St.
		=====

3. Kostenschätzungen:

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen 573.000,-- DM

Grunderwerb für Parkhaus Hezilostraße
 1513 qm x 160,-- DM/qm = 243.000,-- DM

Grunderwerb f. Parkhaus Carl-Peters-Straße
 1380 qm x 130,-- DM/qm = 180.000,-- DM

Freilegung der Grundstücksflächen
 für das Parkhaus Hezilostraße = 150.000,-- DM
 573.000,-- DM

Übertrag: 573.000,-- DM

3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze usw.

Durch die Umwandlung der Bernwardstraße zur Fußgängerstraße und den späteren Bau eines Fußgängertunnels unter dem Bahnhofsplatz werden weitere Kosten entstehen, deren Höhe sich nach Art und Umfang der Anlagen richten wird.

Ein Kostenansatz für die Beleuchtung unterhalb des Parkhauses und unter den Arkaden des Kaufhauses konnte noch nicht ermittelt werden, da dazu erst die Ausführungsplanung der Bauwerke abzuwarten ist.

Für die Umwandlung der vorhandenen Gas- in eine Elt-Straßenbeleuchtung in der Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Pepperworth:

ca. 14.000,-- DM

Diese Kosten sind nicht beitragsfähig.

Anlagekosten für die verlängerte Hannoversche Straße von der Friedrichstraße bis zur Bahnunterführung sind als Anteilkosten in dem für den Bebauungsplan Nr. 94 - Carl-Peters-Straße - mit 30.000,-- DM angegebenen Betrag enthalten.

3.26 Kosten der Stadt

587.000,-- DM

3.27 Kanalbau

3.271 Baukosten

Kosten für Sanierungsmaßnahmen

250.000,-- DM

Kosten für die Umlegung der Entwässerungsleitungen am Bahnhofsplatz bei Herstellung des Fußgängertunnels sind in dem Betrag nicht enthalten.

3.272 Die einmalige Kanalanschlußgebühr für das Kaufhaus und Parkhaus über dem ZOB wird seitens der Stadt nicht erhoben.

Kein weiteres Aufkommen von Erschließungsbeiträgen in diesem Gebiet.

3.273 von der Stadt zu tragende Kosten

250.000,-- DM

3.3 Kosten die der Stadt verbleiben:

3.26

587.000,-- DM

3.273

250.000,-- DM

837.000,-- DM

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Falls der Erwerb von Flächen auf privater Basis nicht gelingt, können Umlegungs- und Enteignungsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Vorschlag zur Neuordnung der Ecke Bahnhofsallee/Nr. 29/30/Pepperworth setzt voraus, daß die beiden Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt werden.

Es können Übernahmeansprüche bzw. Planungsschäden nach § 44 BBauG geltend gemacht werden.

Hildesheim, den 18. Dezember 1969.

Der Oberstadtdirektor

H. V. Haagen

(Haagen)

Stadtbaudirektor

Redubverbrüchlich 01.08.72