

Begründung

zum Bebauungsplan ^{HM} Nr. 245 für das Gebiet südlich
der Friesenstraße, westlich der Wollenweberstraße
und beiderseits des Friesenstieges

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Innenstadtrand. Im Norden grenzen die Handelsbetriebe der Friesenstraße an den Planbereich. Im Osten schließen sich die Post und die Hotelbebauung am Hindenburgplatz mit Übergang zu der Wohn- und Geschäftsnutzung entlang der Wollenweberstraße an. In den südlichen Grenzbereichen befinden sich die Wohngebiete der Neustadt, westlich liegt die Kreuzkirche.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich und seine Umgebung gemischte Bauflächen dar.

1.3 Baulicher Zustand und Nutzung der Grundstücke

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Kennzeichnend ist die 3- und 4-geschossige Blockrandbebauung. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnungen und in der Erdgeschoßzone dominiert die gewerbliche Nutzung mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten (Spielhallen), Geschäfts- und Bürogebäuden sowie nicht störenden Gewerbebetrieben.

Eine Ausnahme von dieser Gebietscharakteristik stellt der Friesenstieg dar. Auch hier gibt es zwar vereinzelt gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß, doch überwiegt hier die Wohnnutzung. Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch die 2-geschossige Reihenhausbauung im Blockinnenraum des westlichen Friesenstieges.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Straßenraumes gehören Grund und Boden privaten Eigentümern.

2. Anlaß der Planung

Zweck des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortentwicklung des innerstädtischen Wohnens bei gleichzeitiger Sicherung der gewerblichen Nutzung. Hierzu ist eine mit dem Wohnen verträgliche Gewerbestruktur erforderlich. Aus diesem Grunde sollen Art und Umfang der gewerblichen Nutzung auf einen zumutbaren Störgrad eingestellt werden. Das gilt insbesondere für die zunehmende Konzentration von Vergnügungsstätten, deren Massierung zu einer Verdrängung der Wohnnutzung führen kann.

Gegenwärtig bestehen für das Plangebiet keinerlei städtebauliche Festsetzungen, so daß sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Hiernach wäre grundsätzlich eine Ausweitung von Spielhallen und Gaststätten innerhalb des verkehrsgünstigen innerstädtischen Wohngebietes möglich. Denkbare Folgen sind: Störung des Wohnumfeldes durch negative Strukturveränderungen, Verdrängung des Einzelhandels und Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs mit entsprechenden Lärm- und Abgasimmissionen. Um dies zu verhindern und einer Abwanderung der Wohnbevölkerung aus diesem innenstadtnahen Bereich entgegenzuwirken, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planinhalt

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind sowohl auf die Sicherung der Wohnnutzung als auch der Gewerbestandorte gerichtet. Sie entsprechen damit den langfristigen Zielen der Flächennutzung.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Planungszweck entsprechend setzt der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung fest. Mithin gilt für das Maß der baulichen Nutzung der § 34 BauGB, wonach die vorhandene Bebauung den Umgebungsmaßstab für das "Einfügen" von Ersatz- und Erweiterungsbauten setzt.

Der Bebauungsplan gliedert das Plangebiet in Abhängigkeit seiner Störanfälligkeit gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 2 Baugebiete:

Zum einen ist westlich des Friesenstieges ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, um der dort vorhandenen und besonders ausgeprägten Wohnnutzung weiterhin einen Vorrang zu gewähren. Zum anderen setzt der Bebauungsplan in den weiteren Teilen des Planungsgebietes ein in sich gegliedertes besonderes Wohngebiet (WB) fest. Damit soll die vorhandene Wohnnutzung innerhalb der gemischt genutzten Bauflächen des City-Randbereiches erhalten werden. Eine Unterbringung von Betrieben und Anlagen ist in diesen Baugebieten insoweit nur möglich, als sie mit der Wohnnutzung dieser Gebiete vereinbar sind.

Der Bebauungsplan enthält 4 textliche Festsetzungen. Dadurch werden die Nutzungsmöglichkeiten der Baugebiete eingeschränkt und das besondere Wohngebiet in sich gegliedert.

Die textlichen Festsetzungen zu 1 schließen für das allgemeine Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungen von der Zulässigkeit aus, damit innerhalb des Baugebietes das relativ störungsfreie Wohnen erhalten bleibt. Aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird zudem von den Vorschriften des § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht, um so Schank- und Speisewirtschaften von der allgemeinen zulässigen Nutzung auszuschließen. Damit soll einer Strukturveränderung des Gebietes entgegengewirkt werden.

Die textlichen Festsetzungen zu 2 setzen im Sinne des § 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO für das besondere Wohngebiet "WB 1" oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich die Wohnnutzung fest. Zweck dieser Festsetzung ist es, der konkreten Verdrängungsgefahr der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken. Ausnahmen sind nur möglich für Vorhaben, die in Geschäfts- und Bürogebäuden gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO zulässig sind, sofern eine Störung der Wohnungen ausgeschlossen ist.

Die textlichen Festsetzungen zu 3 beinhalten für das besondere Wohngebiet "WB 2" eine besondere Bevorzugung der Wohnnutzung. Auch in diesem Teil des Baugebietes sollen die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Die städtebaulichen Gründe dafür liegen desgleichen in der langfristigen Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung. Darüber hinaus ist es erforderlich, die in § 4 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen von der Zulässigkeit auszuschließen, um neben der vorhandenen Wohnnutzung nur noch verträglichere Nutzungen zuzulassen. Außerdem sind aus diesem Grund in diesem Teil des Baugebietes auch Spielhallen sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig, weil von ihnen besondere Störungen zu erwarten sind und der flächenhaften Ausdehnung innerhalb des gesamten besonderen Wohngebietes entgegengewirkt werden soll (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Festsetzungen zu 4 enthalten für das "WB 3" gleichartige Festsetzungen wie zu "WB 2". Allerdings beschränkt sich hier der besondere Ausschluß einer Nutzungsart im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich auf Spielhallen. Diese Regelung soll dazu dienen, die historisch gewachsene Einkaufszone entlang der Wollenweberstraße vor einem Absinken des Niveaus zu bewahren. An der vom Verkehr belasteten Wollenweberstraße sollen auch die Ausnahmen für Vorhaben, die in Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig sind, neben den Wohnungen zulässig sein (siehe auch bei den textlichen Festsetzungen zu 2).

Kinderspielplatz

Die nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Festsetzung eines Kinderspielplatzes ist im Bebauungsplanbereich nicht möglich. Das Gebiet ist vollständig gebaut, ausreichende Freiflächen oder Grünflächen stehen nicht zur Verfügung. Das Gleiche gilt für die benachbarten Bereiche, die aufgrund des Kinderspielplatzgesetzes für die Errichtung eines Kinderspielplatzes in Frage kommen könnten. Der nächste Kinderspielplatz liegt mit einer Entfernung von ca. 400 m in der Annenstraße, er ist aber aufgrund seiner Lage im Wohngebiet der Neustadt völlig ausgelastet. Ein weiterer kleinerer Kinderspielplatz liegt im Bereich Gelber Stern mit einer Entfernung von ca. 500 m. Ohne schwerwiegende nachteilige städtebauliche Eingriffe in die vorhandenen, nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebauten Gebiete ist die Einrichtung eines Kinderspielplatzes nicht zu verwirklichen. Als Ausgleich bieten sich für Spielmöglichkeiten die Wallanlagen südlich der Neustadt an, die in der nächsten Entfernung ca. 365 m entfernt liegen (Kehrwiederwall). Gegen einen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz spricht auch, daß durch die Festsetzung des Bebauungsplanes weder die Art noch das Maß der Wohnnutzung sich entscheidend verändern, sondern hier nur eine Regelung der Nutzung erfolgt.

3.4 Erschließung

Die Baugebiete sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Entlang der Friesenstraße befinden sich unter Arkaden private Gehwegflächen. Um die fußläufige Verbindung zu sichern, werden für sie entsprechende Festsetzungen getroffen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ^{HM} Nr. 245 sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Indirekt tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, die Wohnumfeldsituation am Innenstadtrand zu verbessern.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

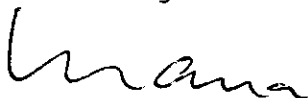
6. Bodenordnende Maßnahmen

Nicht erforderlich

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 01.07.1988

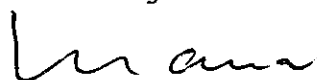
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.04.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes ~~Nr.~~^{Nr. HM} 245 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBG am 26.05.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 25.11.1988

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.04.1988 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 24.10.1988 bis 23.11.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 25.11.1988

Im Auftrage



Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes ~~Nr.~~^{Nr. HM} 245 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 19.12.1988 beschlossen.

Hildesheim, den 20.12.1988


Oberbürgermeister
Oberstadtdirektor