

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 199 "RATSBAUHOFF"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Hildesheims. Es umfasst den Geltungsbereich der seit 1993 rechtsverbindlichen Neufassung des Bebauungsplans HM 199 „Ratsbauhof“ und wird begrenzt durch die Rathausstraße im Norden, die Zingel im Osten, die Schwemannstraße im Süden sowie die Straße Am Ratsbauhof im Westen.

1.2 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet wird seiner planungsrechtlichen Ausweisung und der Lage in der Innenstadt entsprechend kerngebietstypisch genutzt. Die Hauptgeschosse dienen Läden, Praxen oder Büros, die oberen Geschosse vorwiegend dem Wohnen.

Das Wohn- und Geschäftszentrum am Ratsbauhof besitzt eine mehrgeschossige Tiefgarage. Im Bereich der Zufahrt vom Ratsbauhof sind Busparkplätze angeordnet. Der Ratsbauhof ist öffentliche Verkehrsfläche. Diese Fläche ist als Fußgängerzone gewidmet.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung der im Bebauungsplan HM 199 „Ratsbauhof“ rechtsverbindlich festgesetzten Baugebiete (Kerngebiete – MK) wird mit der Planänderung nicht beabsichtigt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist damit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Das Ziel der Planänderung besteht darin, die rechtsverbindlichen Festsetzungen des HM 199 „Ratsbauhof“ so zu verändern, dass eine Herabsetzung des Lagewerts („Trading-down-Effekt“) durch die Etablierung von Vergügungsstätten im Plangebiet vermieden werden kann.

Eine Differenzierung der Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung soll dazu beitragen, dass die Attraktivität und die Nutzungsvielfalt den Anforderungen und Erwartungen an eine Lage in der Innenstadt entsprechen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Planänderung bleibt die Festsetzung Kerngebiet (MK) bestehen. Mit der 1. Änderung werden Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen.

3.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HM 199 "Ratsbauhof" 1993 hat die Stadt Hildesheim das Ziel aufgegriffen, in diesem Bereich eine städtebauliche Vitalisierung in Gang zu setzen. Insbesondere die bis dato als öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche, die einen wesentlichen Teil des Plangebiets ausmacht, sollte einer ihrem Standort angemessenen Nutzung zugeführt werden.

1996 wurde daraufhin das Wohn- und Geschäftszentrum am Ratsbauhof mit der Ladenpassage im Erdgeschoss sowie einer mehrgeschossigen Tiefgarage errichtet. Um die geschäftliche Entwicklung zu unterstützen, hat die Stadt Hildesheim die Verkehrsflächen vor der Schaufensterfront und dem Hauptzugang des Neubaus zeitgleich zu einer Fußgängerzone umgewidmet und umgebaut.

Der Ratsbauhof ist ein Baustein in einem städtebaulichen Gesamtkonzept, bei dem die Stärkung und Entwicklung der City im Vordergrund steht. Dieses wird durch eine Reihe weiterer städtischer Projekte getragen und durch private Investitionen unterstützt.

Die Fußgängerzone Hoher Weg/Almsstraße sowie die Schuhstraße sind bereits umgebaut worden. Der Pferdemarkt befindet sich zurzeit im Umbau. Die Scheelenstraße, die Judenstraße sowie die Rathausstraße wurden zu Fußgängerzonen umgewidmet, um die fußläufigen Beziehungen zwischen dem Hohen Weg bzw. dem Marktplatz und dem Ratsbauhof zu stärken. Für die Scheelenstraße und die Lilie sowie für eine Passage zwischen Ratsbauhof und Scheelenstraße werden städtebauliche Konzepte vorbereitet.

Diesen Anstrengungen, die Hildesheimer Innenstadt in dem harten Zentren-Wettbewerb insbesondere im Einzelhandel zu stärken, stellt sich eine zunehmende Nachfrage durch Spielhallen entgegen. Diesem Trend ist der Bereich Ratsbauhof ebenfalls unterworfen, da in der rechtsverbindlichen Fassung des HM 199 keine Festsetzungen zur Regelung von Vergnügungsstätten bzw. von Spielhallen getroffen worden sind.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die oben dargestellten städtebaulichen Entwicklungsansätze gesichert werden. Das wirtschaftliche Wohlergehen insbesondere von Einzelhandelsunternehmen und die Vermietbarkeit von Ladenflächen geraten damit nicht in die Abhängigkeit einer Abwertung des Standorts, die mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden ist. Für Unternehmer wird so eine verlässliche Grundlage für künftige Investitionen geschaffen. Bereits getätigte Investitionen werden nicht in Frage gestellt. Der kritischen Gesamtkonjunktur wird somit ein positives Signal entgegengesetzt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der 1. Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt bzw. eingeschränkt. Die Belange des Naturschutzes werden insofern nicht berührt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Hildesheim keine Kosten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

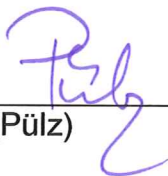
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht notwendig.

7. Verfahren

| | |
|---|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 17.02.2003 (Rat) |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 24.02. – 21.03.2003 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 12.11. – 17.12.2003 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 18.11. – 17.12.2003 |

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Hildesheim.

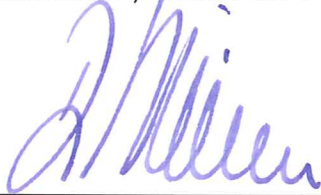
Hildesheim, im September 2003



(Pülz)

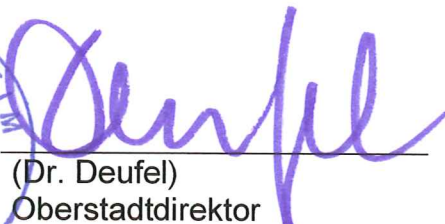
Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 09.02.2004 beschlossen.

Hildesheim, 10.02.2004



(Dr. Kümme)
Oberbürgermeister





(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor