

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HT 201.1
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HT 201.1
AN DER PAULUSKIRCHE**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Verwaltungsausschuss hat am 18.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans HT 201.1 „An der Pauluskirche“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste die Flächen An der Beeke, Winkelstraße und die Ladenzeile An der Pauluskirche. Da die Eigentümer der Ladenzeile derzeit keine Bereitschaft zu einer erforderlichen Sanierung und städtebaulichen Aufwertung ihrer Gebäude erkennen lassen, sollen vorerst nur die Flächen zwischen An der Beeke und Winkelstraße vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfasst, städtebaulich geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Himmelsthür zwischen der Straße An der Beeke und der Winkelstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im Planbereich befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie private Einstellplätze und Garagen. Im süd-östlichen Bereich befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser, deren Läden im Erdgeschoss der Versorgung des Gebietes dienen. Im nördlichen Teil liegt das Gelände einer ehemaligen Tankstelle.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen gehören der Stadt, die übrigen Flächen sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Kerngebiets wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich ist Teilfläche eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das sowohl die Flächen zwischen An der Beeke und Winkelstraße als auch u.a. die süd-östlich gelegene Ladenzeile an der Pauluskirche umfasst. Zur Neuordnung dieses für den Ortsteil Himmelsthür zentralen Bereichs ist es erforderlich, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu sichern und zu verbessern, im wesentlichen aber vorhandene Bausubstanz sinnvoll zu ergänzen und der exponierten Lage entsprechend städtebaulich zu gestalten und aufzuwerten.

Das städtebauliche Konzept für den Gesamtbereich konnte noch nicht abschließend beraten werden, zumal mit den Eigentümern der Ladenzeile noch keine Einigkeit zur Umgestaltung erzielt werden konnte. Da das städtebauliche Gesamtkonzept eine klare Trennung zwischen dem süd-östlichen Teil und dem nördlichen, bereits teilweise baulich genutzten Teil zulässt, können beide Bereiche in gesonderten Bebauungsplanverfahren geplant werden.

Der hohe Lagewert der Grundstücke in der Ortsmitte Himmelsthür erfordert eine städtebauliche Neuordnung, um diese Flächen einer lageadäquaten Nutzung zuzuführen.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat in seiner Sitzung am 02.02.1998 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HT 201.1 „An der Pauluskirche“ die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 34 beschlossen. Diese Veränderungssperre tritt mit Ablauf des 26.01.1999 außer Kraft.

Ziel der Planung ist es, den betreffenden Bereich durch eine Bebauung in Anlehnung an die bereits vorhandene Gebäudestruktur städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten. Dabei sind städtebauliche Gestaltungsprinzipien mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen in Einklang zu bringen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Kerngebiet (MK) festgesetzt, da die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Gebiet erhalten und erweitert werden soll.

Da das Gebiet sich in seinem bebauten Teil aufgrund der vorhandenen Nutzungen schon entsprechend darstellt, ist hier die Festsetzung Kerngebiet geboten. Die städtebaulichen Gegebenheiten und Zielsetzungen schließen einen anderen Baugebietstypus aus. Bei Festsetzung eines anderen Baugebietstyps, wie z. B. dem Mischgebiet, wären darüber hinaus auch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei fast allen Grundstücken bereits weit überschritten.

Da es ein allgemeines städtebauliches Ziel der Stadt Hildesheim ist, das Wohnen in innerörtlichen Bereichen zu erhalten und zu fördern, werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses als allgemein zulässig festgesetzt (textl. Festsetzungen Ziff. 3). Da sich in den angrenzenden Bereichen vorwiegend Wohnungen in den Obergeschossen befinden, wird mit dieser Festsetzung auch der bestehenden Situation Rechnung getragen.

Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise in ihrer Größe und Art dann zulässig, wenn sie der Nahversorgung des Gebietes dienen. Damit sollen innenstadtrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (textl. Festsetzung Ziff. 1).

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 2), da diese Nutzungen in der gewachsenen Struktur nicht im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung stehen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind bereits Gebäude mit 3 Vollgeschossen vorhanden. Um die städtebaulich gewünschte Zielsetzung zu erreichen und das räumliche Konzept auch tatsächlich umzusetzen, werden für bestimmte im Plan fixierte Bereiche 3 Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Für die überbaubare Fläche im Erdgeschoss wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies eröffnet die Möglichkeit, die erforderlich hohe Anzahl von Einstellplätzen ebenerdig unterzubringen und durch die Überbauung nach außen hin nicht sichtbar in Erscheinung treten zu lassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung einer kompakten, aber harmonischen Bebauung wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3 bzw. 5 m im westlichen Bereich, bedingt durch die geschwungene Verkehrsführung der Winkelstraße, auch teilweise 6 m.

Dem Flächenzuschnitt der geplanten dreigeschossigen Bebauung entsprechend wird für diese Baukörper eine Regeltiefe von 15 m bzw. 13 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Bereiche, in denen sich künftig sinnvollerweise nur begrünte Dachgärten befinden sollten, von weiterer Bebauung freigehalten werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass über die überbaubaren Flächen hinaus keine weiteren Versiegelungen vorgenommen werden, werden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Flächen zugelassen.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 NBauO als Festsetzung auch eine örtliche Bauvorschrift, um bestimmte städtebauliche, ökologische und baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

3.5.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 32 - 42° festgeschrieben (örtl. Bauvorschrift Ziff. 1).

3.5.2 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich entsprechend nur braune, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zugelassen (örtl. Bauvorschrift Ziff. 2).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Erdgeschoss werden auf den eingeschossigen Bauteilen begrünte Dachflächen vorgeschrieben (textl. Festsetzung Ziff. 4). Diese tragen aus ökologischer Sicht wesentlich zur Auflockerung der Dachlandschaft bei.

Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, werden von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3.5.3 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

3.5.4 Ordnungswidrigkeiten

Um die Einhaltung der Vorschriften auch durchsetzen zu können, ist es erforderlich, dass Verstöße geahndet werden können. Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Straße An der Beeke und Winkelstraße. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt, neue nicht erforderlich.

Da an den Erschließungsstraßen Fußwege vorhanden sind, werden hier im Sinne der Verkehrssicherheit Zufahrtsverbote festgesetzt, die nur dort unterbrochen sind, wo Zufahrten zu den Stellplatzanlagen erforderlich sind.

Ein aus westlicher Richtung kommender Fußweg mündet derzeit auf die Winkelstraße. Um diese Wegebeziehung, die Fußgängern insbesondere dazu dient, den Friedhof an der Fohlenkoppel und die Grünanlagen an Kupferstrang und Innerste zu erreichen, nicht zu unterbrechen, ist im Bebauungsplan hierfür eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

4. Altlasten

In dem im Bebauungsplan mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Bereich bestand bis 1995 eine Tankstelle. Gemäß der bei der Stadt Hildesheim vorhandenen Unterlagen wurden die unterirdischen Tanks Ende 1997/Anfang 1998 ausgebaut.

Untersuchungen, die auf Veranlassung der Unteren Wasserbehörde vorgenommen wurden und bereits vorliegende Gutachten der Ingenieurbüros Rubach & Partner, Cloppenburg, und Dr. Pelzer & Partner, Hildesheim lassen erkennen, dass Grundwassergefahren durch ausgelaufene Kraftstoffe bestehen. Bei gewerblichen Betrieben, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, bestehen grundsätzliche Verdachtsmomente, dass Umweltgefahren von dem Grundstück ausgehen können. Ob in diesem Fall Gefährdungen eintreten können, ist insbesondere abhängig von der künftigen Nutzung. Bei der Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück muss der Bauherr zunächst nachweisen, dass dadurch keine Umweltgefahren hervorgerufen werden. Hierzu wird eine Untersuchung des Grundstücks empfohlen, in der u.a. auch eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt wird. Hierdurch können die Konzentrationen von Mineralöl-Kohlenwasserstoffen incl. aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie eine evtl. Belastung durch CKW's aus Lösemitteln festgestellt werden.

Sollten bei den Untersuchungen oder bei vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde zu unterrichten.

Auf das Vorhandensein anderer Altlasten bestehen keine Hinweise.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen aufgrund dieses Bebauungsplans keine Kosten.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

18.04.1994

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

30.09.1998
- 27.10.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

30.10.1998
- 04.12.1998

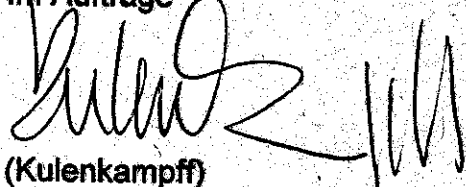
Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

17.11.1998
- 16.12.1998

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 29.09.1998

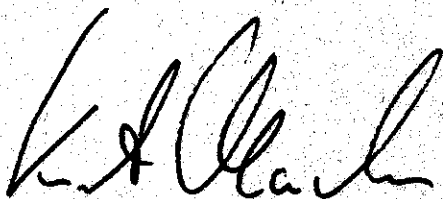
Im Auftrage



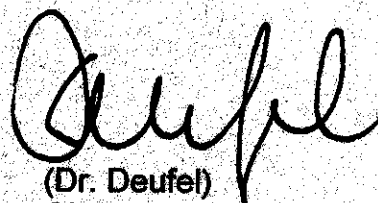
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 21.12.1998 beschlossen.

Hildesheim, 12.01.1999



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor