

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet zwischen
Almsstraße - Hinter dem Schilde - Rosenhagen -
Marktstraße und Jakobistraße.

1. Allgemeines:

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Stadtzentrum und wird im Westen von der Fußgängerstraße Hoher Weg - Almsstraße begrenzt und liegt zwischen der Marktstraße, Jakobistraße, Hinter dem Schilde und Rosenhagen.

Außer dem Wohngebiet im Rosenhagen - Hinter dem Schilde und in der Jakobistraße werden die Grundstücke für Gewerbe und Verwaltung genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse.

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum von Gesellschaften und der Stadt, nur wenige sind im Privateigentum.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung.

Der Bebauungsplan weist in dem Baublock zwischen Almsstraße/Hinter dem Schilde/Gerberstraße und Jakobistraße ein Kerngebiet aus, das in den östlichen Baublock übergreift. Dieses Kerngebiet erhält eine nach § 7, Abs. 5 der BauNVO spezielle Nutzungsausweisung als Kaufhaus und Parkhaus.

Die Gerberstraße soll in einer Länge von ca. 60 m durch das Parkhaus überbaut werden.

Die Wohnhäuser am Rosenhagen und an der Jakobistraße werden nutzungsmäßig als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Eine Umstrukturierung ist nicht beabsichtigt. Sie sollen erhalten bleiben, um eine Entvölkerung der Innenstadt zu vermeiden. Durch bauliche Maßnahmen wird sichergestellt, daß der Parkhauslärm nicht in den Innenblock gelangen kann und die Wohnungen stört.

Das Parkhaus, das auf Grund der Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen für das Warenhaus erforderlich ist, erfüllt zudem eine wichtige Funktion innerhalb des Gesamtverkehrskonzeptes der Innenstadt. Es wird zusammen mit dem zu beparkenden Dach des Kaufhauses etwa 380 Parkplätze aufnehmen und den Parkplatzmangel unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße Hildesheim teilweise beheben.

Diese Planung setzt die Grundlage für eine weitere Steigerung der Attraktivität der Hildesheimer Innenstadt; ihre Förderung liegt im stadtpolitischen Interesse. Gerade angesichts der drohenden Zentralitätsminderung im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform ist das von wesentlicher Bedeutung.

Die Höhe des Warenhauses wird die vorhandene Höhe nur geringfügig (etwa 150 cm) überschreiten, so daß eine städtebauliche Beeinträchtigung der Jakobistraße nicht eintreten wird.

1.4 Anlagen des Gemeinbedarfs.

Für das städtische Verwaltungsgebäude wird ebenfalls ein Kerngebiet, dessen Nutzung eindeutig festliegt, speziell als "Verwaltungsgebäude" ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, aus Raumangel den 5-geschossigen Flügel an der Jakobistraße um ein Geschöß zu erhöhen.

2. Zahlenangaben:

2.1 Größe des Gebietes	ca.	15.750,00 qm
2.11 Bruttobauland	ca.	15.750,00 "
2.111 Nettobauland für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude)	ca.	3.200,00 "
2.112 übriges Nettobauland	ca.	11.300,00 "
2.2 Summe der Geschoßflächen		
2.21 der Wohnflächen	ca.	9.000,00 "
2.22 der gewerblich genutzten Flächen	ca.	40.100,00 "
2.3 Baumasse		entfällt
2.4 Zahl der Wohnungen	ca.	161
2.41 entfallen durch Abbruch	ca.	41
2.42 verbleiben	ca.	120
2.5 voraussichtliche Zahl der Einwohner	ca.	400
2.6 Verkehrsflächen	ca.	1.250,00 qm
2.61 geplante Straßen	<u>Querschnitt (m)</u>	<u>Länge (m)</u>
2.611 Hauptverkehrsstraße		entfällt
2.612 Sammelstraßen		entfällt
2.613 Anliegerstraßen		entfällt
2.614 Wohnwege		entfällt
2.615 Gehwege		entfällt
2.62 vorhandene Straßen	ca.	1.250,00 qm
2.7 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung		
Stellplätze im Parkhaus	ca.	380 Stück
2.8 Grünflächen		entfällt
2.9 sonstige Flächen		entfällt

3. Kostenschätzungen:

Alle Folgekosten von Straßenänderungen, Schutz- und Umlegungsmaßnahmen der Versorgungsleitungen und an den Kanälen, die durch die Erweiterung des Kaufhauses und den Bau des Parkhauses und deren Verbindungsbauten entstehen, sind vom Veranlasser zu tragen.

Inanspruchnahme von Flächen, die nicht bebaut werden und an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

an der Almsstraße/Ecke Jakobistraße :		25,00 qm
aus dem jetzigen Tankstellengrundstück Gerberstraße/Ecke Hinter dem Schilde :	ca.	50,00 qm
aus dem Grundstück Hinter dem Schilde 39 :	ca.	50,00 qm
" " " Rosenhagen 15 :	ca.	25,00 qm

(weitere ca. 90,00 qm aus diesem Grundstück sind bereits im Fluchtlinienplan Nr. 77 als Straßenfläche ausgewiesen)

somit insgesamt neue Straßenflächen	ca.	150,00 qm
-------------------------------------	-----	-----------

Demgegenüber werden jedoch ca. 500,00 qm bestehende Park- und Straßenflächen als bebaubare Flächen ausgewiesen.

Der Ertrag aus den neuen bebaubaren Flächen müßte mindestens die Erwerbskosten der oben genannten ca. 150,00 qm neuen Straßenflächen decken, zumal es sich im wesentlichen bei Erwerber und Veräußerer um den gleichen Anlieger handelt.

Entschädigungskosten für Bauwerke usw.:

Eine Entschädigung für das Anschneiden des Grundstücks Rosenhagen Nr. 15 braucht nicht aufgeführt zu werden, da der Bebauungsplan im wesentlichen die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 77 übernimmt.

Für Straßenregulierung und Verbreiterung:

am Rosenhagen und Hinter dem Schilde:	ca.	10.000,-- DM
---------------------------------------	-----	--------------

Diese Kosten verbleiben der Stadt.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Sind durch Verbreiterung der Verkehrsflächen Hinter dem Schilde zu erwarten.

Hildesheim, den 20. Mai 1969

Der Oberstadtdirektor
I.V.

Haagen
(Haagen)
Stadtbaudirektor

Redukverbindlich: 30.04.70