

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 für das
Gebiet westlich der Hannoverschen Straße

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt an der Westseite der Hannoverschen Straße und umfaßt die Grundstücke Hannoversche Straße 6, 6 A. und 7 (teilweise).

Im Geltungsbereich sind das Städt. Sozialamt und ein Wohn- und Geschäftshaus vorhanden, ein Grundstück ist unbebaut.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke gehören der Stadt Hildesheim und einem Privateigentümer.

1.3 Begründung

1.3.1 Allgemeine Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 167 weist außer Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung der Kreisverwaltung sowie des städtischen Hallenbades auf der Westseite der Hannoverschen Straße auch ein Kerngebiet (MK gemäß § 7 BauNVO) aus, das sich von der Kaiserstraße bis zur Grundstücksgrenze der Landkreisverwaltung (Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage) erstreckt.

Durch erhebliche Aufweitung der Aufgaben für die Sozialverwaltung ist ein erhöhter Bedarf an Gemeinbedarfsflächen entstanden, der zwar nicht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Rathaus stehen braucht, jedoch in Fußgängerentfernung zum Rathaus und zu Bushaltestellen erreichbar sein sollte.

Dafür bieten sich die neben dem Hause Nr. 3 an der Hannoverschen Straße gelegenen Grundstücke an, die durch die 1. Änderung nicht mehr als Kerngebiet, sondern als Gemeinbedarfsfläche "Stadtverwaltung" ausgewiesen werden und mit dieser Planung nunmehr eine städtebauliche Konsequenz aufzeigen, die eine klare Abgrenzung der öffentlichen von der privaten Nutzung vollzieht. Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 167 ist damit die Nutzungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 167 zu verbessern.

Die Änderung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem hier eine gemischte Baufläche - zu der auch das Kerngebiet zählt - dargestellt ist, in der nach § 7 (2) Ziff. 1 BauNVO Verwaltungsgebäude zulässig sind.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Sanierungsgebiet "Carl-Peters-Straße"; hier ist bereits das Haus Hannoversche Straße 6 umgebaut und modernisiert; dieses war angesichts der vorhandenen Bausubstanz vertretbar. Das Hausgrundstück Hannoversche Straße 6 A würde einen ungleich höheren Modernisierungsaufwand für die vorhandene Wohnnutzung erfordern. Der Einsatz von Sanierungsmitteln wäre jedoch nicht gerechtfertigt, da eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist (§ 7 (3) Ziff. 2 BauNVO). Es ist deshalb voraussichtlich erforderlich, das Gebäude abzubauen. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Bebauung an der Westseite der Hannoverschen Straße so neu zu ordnen, daß eine städtebaulich sinnvolle Lösung getroffen werden kann.

1.3.2 Begründung der Festsetzungen

- a) Die Änderungsfläche wird aus den unter 1.3.1 dargelegten Gründen als Fläche für Gemeinbedarf "Stadtverwaltung" festgesetzt.
- b) Das Maß der Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche entspricht den im Bebauungsplan Nr. 167 festgesetzten Maß der Nutzung und lehnt sich damit dieser citynahen Randlage dem Maß des ehemals festgesetzten Kerngebietes an.

- c) Die Geschöszahlen sind in der 1. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 167 geringfügig im Bereich des Hausgrundstückes Hannoversche Str. 6 A um 1 Geschösz auf 4 Geschosse angehoben, wobei eine 3-Geschossigkeit als Abstufung zum Badehallenbereich erhalten geblieben ist.
- d) Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen begrenzt und gegliedert: bis zu einer Bautiefe von 15 m von der Straße an gerechnet kann die 4- bzw. 3-geschossige Bebauung errichtet werden, anschließend bis zu einer weiteren Bautiefe von 15,00 m 1-geschossige Gebäude. Dadurch bleibt ein Teil einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche erhalten, der als Übergang zum Gelände des Kreishauses angesehen werden kann und optisch eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung verhindert.

1.4 Die Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist über die vorhandene und ausgebaute Hannoversche Straße gesichert.

- 2. Kosten entstehen der Stadt durch die Änderung nicht, sofern es sich um Herstellung von Erschließungsanlagen handelt. Die Kosten der Sanierung sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 1) dargelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Enteignungen können dann erforderlich werden, wenn es nicht gelingt, die im Bebauungsplan als notwendigerweise festgesetzten Gemeinbedarfsflächen freihändig zu erwerben.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 02.12.1986

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 17.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 18.12.1986

Im Auftrage

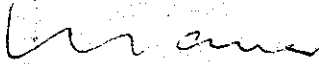


- 4 -

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 30.03.1987 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.1987 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 13.04.1987 bis 12.05.1987 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 13.05.1987

Im Auftrage



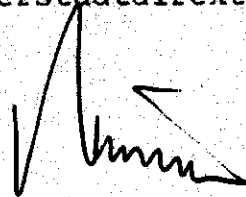
Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 167, 1. Änderung, hat der Rat der Stadt Hildesheim am 31.08.1987 beschlossen.

Hildesheim, den 01.09.1987

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor



Stand: 09.03.87

Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt / Bereich / Ort Hildesheim	Sanierungsgebiet: "Carl-Peters-Str."	Bebauungsplanbereich: 167, 1. Änderung
---	---	---

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	insgesamt	Voraussichtlich noch entstehende Kosten				
			im Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung				
			19 86**)	19 87	19 88	19 89	19 90
			in TDM				
1. Vorbereitende Untersuchungen							
1.1 Erhebung von Daten, Bestandsaufnahmen Analyse städtebaulicher Mißstände und Bestimmung der Sanierungsbedürftigkeit							
1.2 Bestimmung von Neuordnungszielen Entwicklung von städtebaulichen Konzepten für das Sanierungsgebiet							
1.3 Realisierungsvorschläge (Zeit-Maßnahme-Plan, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Grundsätze für Sozialplan)							
2. Weitere Vorbereitung							
2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen an der Sanierung							
2.2 Städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe, Bebauungspläne							
2.3 Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans							
2.4 Aufstellung des Zeit-Maßnahme-Plans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht							
3. Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger/Wert von der Gemeinde eingebrachter Grundstücke *)							
3.1 Wert des Grund und Bodens *)							
3.2 Gebäudewert *)							
3.3 Erwerbskosten *)							
4. Ordnungsmaßnahmen *)							
4.1 Bodenordnung (soweit nicht unter Nr. 3)							
4.2 Umzug von Bewohnern	-	30	-	-	30	-	-
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen *)							
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen							
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen *)	-	654	-	-	654	-	-
4.6 Erschließung *)							
Zwischensumme/Übertrag	-	684	-	-	684	-	-

*) Detaillierte Kostenangaben gemäß Nr. 5.3 des RdErl. in die Übersicht einfügen oder in einer gesonderten Anlage darstellen
 **) Das erste Planungsjahr der Finanzplanung ist das laufende Haushaltsjahr

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtlich noch entstehende Kosten					
		insgesamt	im Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung				
			19 86*)	19 87	19 88	19 89	19 90
			in TDM				
Übertrag	-	684	-	-	684	-	-
4.7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen, z. B.: Erstattungsbeträge nach § 24 StBauFG Sonstige für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderlichen Maßnahmen Härteausgleich Sonstige Kosten, z. B. Bewirtschaftungsverluste							
5. Baumaßnahmen *)							
5.1 Modernisierung von Gebäuden nach § 43 Abs. 1 StBauFG *)							
5.2 Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (Ensembles) von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nach § 43 Abs. 3 StBauFG *)							
5.3 Sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen *)							
6. Sonstige Sanierungsmaßnahmen *)							
6.1 Anderweitige Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)							
6.2 Wesentliche Änderung baulicher Anlagen eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)							
6.3 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Aufgabenträger (§ 39 Abs. 4 StBauFG)							
7. Vergütungen für Sanierungsträger							
Summe der Kosten	-	684	-	-	684	-	-

*) Detaillierte Kostenangaben gemäß Nr. 5.3 des RdErl. in die Übersicht einfügen oder in einer gesonderten Anlage darstellen

**) Das erste Planungsjahr der Finanzplanung ist das laufende Haushaltsjahr

Anlage zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Zu 4.2 Umzug von Bewohnern

Hannoversche Str. 6a (1988)	30.000,-- DM
-----------------------------	--------------

Zu 4.5 Beseitigung baulicher Anlagen

Abbruch Hannoversche Str. 6a (1988)	99.820,-- DM
-------------------------------------	--------------

Substanzentschädigung (1988)	554.180,-- DM
Hannoversche Str. 6a	