

Rechtsverbindlich am
27-09-1989
(Anschluß UK Hi 40/89)

Begründung

zum Bebauungsplan HM 240 C
"Lappenberginsel"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes, Nachbarschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HM 240 C liegt in der Hildesheimer Neustadt, wird im wesentlichen begrenzt von den Straßenzügen Gelber Stern und Lappenberg (West und Ost) und umfaßt die öffentliche Grünfläche mit dem Standort der 1938 zerstörten Synagoge und die im Norden anschließenden neu zu ordnenden Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in dem von Zerstörungen im II. Weltkrieg weitgehendst verschont gebliebenen mittelalterlichen Bereich der Stadt Hildesheim.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan, Sanierungsgebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet "Südliche Altstadt".

1.3 Baulicher Zustand, Zustand und Nutzung der Grundstücke

Die in der Planunterlage noch dargestellte Bebauung wurde zwischenzeitlich abgebrochen, die Fläche des Geltungsbereiches ist für die in diesem Bebauungsplan beabsichtigte Neuordnung baulich vorbereitet.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die öffentliche Grünfläche ist im städtischen, die zu überbauende Fläche ist privates Eigentum.

1.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die in der Planunterlage dargestellte Straßenaufteilung und Höhen und die in der Planzeichenerklärung nicht aufgenommenen Symbole sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

2. Anlaß der Planung, städtebauliche Zielsetzungen

Der Rat der Stadt Hildesheim hat im Rahmen der Sanierungsdurchführung entschieden, daß die in der Jahrhundertwende entstandenen dreigeschossigen Wohnhäuser abgebrochen werden sollen, da eine langfristige Vermietbarkeit auch nach Modernisierung nicht gewährleistet werden kann.

Dem Abbruch konnte die Denkmalschutzbehörde nur dann zustimmen, wenn eine Neubebauung sichergestellt wird, die die historischen Gegebenheiten, insbesondere die mittelalterlichen Straßenfluchten, wieder aufnimmt und die Baukörper in ihrer schlichten Klinkerbauweise wieder darstellt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen diese Zielrichtung planungsrechtlich und über Bauvorschriften über Gestaltung sichern.

Die beabsichtigte Neubebauung soll auf der ehemals bebauten Fläche so angeordnet werden, daß ein geschlossener Eindruck entsteht und eine Blockrandstruktur bildet. Zur besseren Belichtung und Besonnung wird dieser Block im Süden nicht geschlossen.

3. Planinhalt

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bauliche Nutzung

Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen gilt die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" mit der Ergänzung, daß sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen sind. Damit wird der auch in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Gebietscharakter aufgenommen und übertragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zur Straße und zur Grünfläche mit Baulinien begrenzt in der Absicht, die historisch begründete Straßenflucht zu sichern. Dieses hat zur Folge, daß die nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstände zur vorhandenen Bebauung nicht eingehalten werden. In Abwägung zum Erhalt der historisch gegebenen mittelalterlichen Situation wird dieses bewußt in Kauf genommen. Die Unterbrechung des Baublockes im Süden wird ebenfalls mit Baulinien abgegrenzt, um die Öffnung für Besonnung und Belichtung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken.

Zum Innenhof ("private Gärten") werden Baugrenzen festgesetzt und diese für die Geschosse gestaffelt. Damit soll dem Wunsch der Bauherren für Wintergärten etc. im Erdgeschoß Rechnung getragen werden, weil diese Einrichtungen einer besseren Belichtung und Besonnung dienen.

Zur Sicherung des beabsichtigten Baublockes wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Nordbereich auf 3 und allgemein auf 2 festgesetzt. Damit wird die ursprünglich in der Bauhöhe von 4 Geschossen vorhandene Bebauung reduziert mit dem Ziel, auf die Maßstäblichkeit im Gebiet einzugehen. Die zwingende Vorschrift erfolgt in der stadtegalterischen Absicht, dem Straßenraum die erforderliche Begrenzung in der notwendigen Höhe zu geben.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden höhere Werte, als sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 17 Abs. 10 BauNVO werden für die GRZ 1,0 und für die GFZ bei 2 Geschossen 2,3 und bei 3 Geschossen 2,8 festgesetzt.

Da das Ziel die Wiederherstellung einer Bebauung der "Lappenberginsel" ist und dieses in der beabsichtigten Blockrandstruktur mit der durch die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse erforderlichen Höhe ergeben sich bei einer WA-Nutzung erforderlichen Mindesttiefe der Bebauung die dargestellten Werte für die GRZ und GFZ für diese besondere städtebauliche Situation.

Dabei berücksichtigt das Maß der baulichen Nutzung den Tatbestand, daß über Gestaltungsvorschriften eine Dachneigung vorgegeben wird. Diese Dachneigung ermöglicht zwar kein weiteres Vollgeschos, aber ein Dachausbau kann nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung des Innenhofes als private Grünfläche und der im Süden angrenzenden Freifläche wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus werden die Zahl der Wohnungen pro Gebäude eingeschränkt, um hier bei der festgesetzten Dichte flexibel reagieren zu können und um den Stellplatzbedarf zu beschränken: Die festgesetzte Tiefgarage soll den durch die Bebauung erforderlichen Stellplatzbedarf abdecken und durch den festgesetzten Einfahrtbereich ist sichergestellt, daß die Verkehrsbedürfnisse befriedigt werden können. Sonstige öffentliche Belange stehen dem erhöhten Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen.

3.3 Besondere Festsetzungen

Die Ziffern 8 - 17 der textlichen Festsetzungen sind Festsetzungen für eine örtliche Bauvorschrift, diese ergeben sich aus der unter Ziffer 2 dargestellten Zielvorstellung und sind im einzelnen wie folgt begründet:

Zu Ziffer 8 und 9: Dem Gebietscharakter entsprechend soll die festgesetzte Bebauung traufständig zur Straße angeordnet werden müssen. Von dieser Vorschrift ausgenommen sind die beiden Abschlüsse des Blockes auf der Südseite (die nicht direkt an die Straßenfläche angeschlossen sind), hier sind ohne Auswirkungen auf das Gebiet andere Dachformen (als Abschluß) denkbar.

Weiterhin werden die Traufhöhen fixiert, damit im Zusammenhang mit Ziffer 10 die Gebäudehöhe begrenzt wird, um so die Einordnung der Gebäude im Gebiet zu gewährleisten. Die Zahl der Vollgeschosse allein reicht nicht aus, da z. B. durch sehr hohen Sockel oder Drempel des Gebäudes die städtebaulich vertretbare Höhe erheblich überschritten werden könnte.

Für die Erker wird eine Sonderregelung der Art getroffen, daß eine einheitliche Dachfläche möglich wird. Dieses setzt voraus, daß in den Erkerbereichen die Dachflächen um das dargestellte Maß herabgezogen werden können.

Während für die zweigeschossige Bebauung ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt wird, um den Baukörper auf eine städtebaulich erforderliche Höhe zu fixieren, wird bei der dreigeschossigen Bebauung nur ein Höchstmaß vorgegeben, da eine (auch teilweise) niedrige Traufhöhe durchaus vertreten werden kann.

Traufhöhe ist einheitlich auf NN bezogen. Eine Staffelung der Gebäudehöhen entsprechend dem nach Süden abfallenden Gelände wird aus zwei Gründen nicht aufgenommen: Die auf eine Höhe fixierte Traufhöhe nimmt den historischen Bezug auf und die festgesetzte Tiefgarage auch unter den Gebäuden erzwingt aus bautechnischen Gründen eine einheitliche Bezugsebene für die Gebäude.

Zu Ziffer 10: Die Bebauung muß ein dem Gebietscharakter entsprechendes geneigtes Dach erhalten. Der relativ geringe Spielraum bei der Dachneigung erfolgt unter der Zielsetzung, einen für die Gesamtbebauung und als Gegenpol zu der vorhandenen Bebauung ruhigen Baukörper vorzuschreiben. Damit soll auf den Charakter der dort ehemals vorhandenen Gebäude hingewiesen werden, die eine einheitliche Dachneigung hatten.

Zu Ziffer 11: Die Vorschrift dient als Unterstützung der o. a. Aussage und entspricht der in diesem Gebiet überwiegend vorhandenen Farbe der Dachziegel.

Zu Ziffer 12: Der Ausschluß von Dacheinbauten in Form von Gauben, Loggien und Balkonen sowie eine Überschreitung der Größe der Dachflächenfenster ist ebenfalls durch das Erfordernis begründet, dem Gesamtensemble eine weitgehendst ruhige Form zu geben und damit den Charakter der ehe-

maligen Bebauung erkennbar zu machen. Eine ausreichende Belichtung des Dachraumes ist einerseits durch die begrenzte Fläche von Dachfenstern auf der einen Dachseite und andererseits von unbegrenzter Flächengröße für die Dachflächenfenster zur Innenhofseite gewährleistet.

Zu Ziffer 15: Die Einschränkung der Außenwandgestaltung auf rote Ziegelsteine gibt ebenfalls das Ziel wieder, den Charakter der ehemaligen Bebauung erkennbar zu machen.

Zu Ziffer 16: Die Einschränkung auf Holz für Türen und Fenster sowie die Farbvorgabe für die Fenster ist aus dem Gebietscharakter begründet und soll ebenfalls für diese Bebauung dazu beitragen, daß die geschichtliche Entwicklung erkennbar bleibt.

Die Vorschrift über planebene Verglasung soll eine für dieses Gebiet untypische Verglasungsart ausschließen.

Zu Ziffer 17: Die Grüneinbindung der Bebauung ist gerade auf dieser Fläche dringendes städtebauliches Erfordernis.

3.4 Erschließung

Die vorhandene Erschließungsfläche wird im vorhandenen Umfang festgesetzt. Die zeichnerisch erkennbare Veränderung am Gelben Stern trägt den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung. In der Planunterlage ist zwar noch erkennbar, daß beim Gelben Stern private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden, dieses entspricht aber nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die gesamte festgesetzte Fläche dieser Erschließungsanlage ist heute schon öffentlich gewidmet.

3.5 Spielplätze

Das Plangebiet gehört zum Spielbezirk 15 des Spielplatzleitplanes der Stadt, hier wäre 3.582 qm Spielplatzfläche erforderlich, vorhanden sind aber nur 1.340 m². Die Spielplätze selbst sind gut erreichbar (siehe beigefügten Plan). Da im Plangebiet die vorgesehene Bebauung als Ersatz für die abgebrochene Bebauung ein aus denkmalpflegerischer Sicht dringendes Erfordernis ist und die festgesetzte Grünfläche einer Mahnstätte dient, ist in dem Geltungsbereich die Ausweisung von öffentlichen Spielplatzflächen nicht möglich. Angesichts der örtlichen Gegebenheit ist die Einrichtung eines Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HM 240 C nicht erforderlich, da in direkter Nachbarschaft die Grünflächen des Kehrwiederwalles als Spielmöglichkeit zur Verfügung stehen können und auch der Lappenbergbereich nur für Anliegerverkehr zugelassen ist.

3.6 Grünflächen

Für die Flächen, die nicht bebaut werden und nicht der Erschließung dienen, werden private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche sollen Einrichtungen für ein Mahnmal, das auf die Synagoge oder die Geschichte der Juden hinweist, eingerichtet werden können.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Das festgesetzte Bauvolumen ist geringer als das ehemals vorhandene, damit wird das Gebiet geringer belastet als bisher, zusätzlich werden die Freiflächen als Grünflächen gesichert, so daß sich insgesamt eine Verbesserung für die Umwelt darstellt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten und Finanzierungsübersicht ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 14.09.1988

Im Auftrage

gez. Kulenkampff

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.09.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes HM 240 C beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 10.04.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 22.09.1988

Im Auftrage

gez. Kulenkampff

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.1989 bis 22.02.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 23.02.1989

Im Auftrage

gez. Kulenkampff

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes HM 240 C hat der Rat der Stadt Hildesheim am 24.04.1989 beschlossen.

Hildesheim, den 25.04.1989

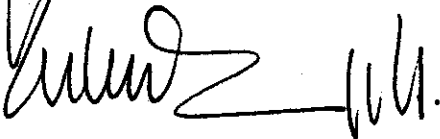
gez. Klemke
Oberbürgermeister

gez. Dr. Buerstedde
Oberstadtdirektor

Ziffer 3.5 wurde ergänzt gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 01.09.1989 (Az.: 309.7-21102.2-HM 240 C - 54/4/89).

Hildesheim, den 15.09.1989

Im Auftrage



Stand: 31.12.1987

Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt / Gemeinde / Ortsteil: Hildesheim		Sanierungsgebiet: Südliche Altstadt		Bebauungsplanbereich: 240 C		
A. Kostenübersicht						
Kostenarten	Bereits entstan- dene und finan- zierte Kosten	Voraussichtlich noch entstehende Kosten				
		insgesamt	im Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung			
			19 88*)	19 89	19 -	19 -
in TDM						
1. Vorbereitende Untersuchungen						
1.1 Erhebung von Daten, Bestands- aufnahmen Analyse städtebaulicher Miß- stände und Bestimmung der Sa- nierungsbedürftigkeit						
1.2 Bestimmung von Neuordnungs- zielen Entwicklung von städtebaulichen Konzepten für das Sanierungs- gebiet						
1.3 Realisierungsvorschläge (Zeit- Maßnahme-Plan, Kosten- und Fi- nanzierungsübersicht, Grund- sätze für Sozialplan)						
2. Weitere Vorbereitung						
2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen an der Sa- nierung						
2.2 Städtebauliche Gutachterverfah- ren und Wettbewerbe, Bebau- ungspläne	92.874	6.000	6	-	-	-
2.3 Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans						
2.4 Aufstellung des Zeit-Maßnahme- Plans und der Kosten- und Fi- nanzierungsübersicht						
3. Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger/Wert von der Gemeinde eingebrachter Grundstücke *)						
3.1 Wert des Grund und Bodens *)	35.825	-	-	-	-	-
3.2 Gebäudewert *)	254.175	-	-	-	-	-
3.3 Erwerbskosten *)	6.019	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen *)						
4.1 Bodenordnung (soweit nicht unter Nr. 3)						
4.2 Umzug von Bewohnern						
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen *)						
4.4 Entschädigung für die Aufhe- bung von Miet- und Pachtver- hältnissen	18.246	9.000	9	-	-	-
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen *)	342.510	450.000	450	-	-	-
4.6 Erschließung *)	-	1.005.000	705	300	-	-
Zwischensumme/Übertrag:	749.649	1.470.000	1.170	300	-	-

*) 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

B. Finanzierungsübersicht

Finanzierungsmittel	Bereits einge- nommene u. ein- gesetzte Finan- zierungsmittel	Voraussichtlich bereitstehende Finanzierungsmittel				
		insgesamt	im Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung			
			1988 ^{***})	1989	19 -	19 -
			in TDM			
1. Ausgleichsbeträge der Eigen- tümer (§ 41 Abs. 4 Satz 1 StBauFG)	-	39.000	39	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge der Veran- lasser (§ 43 StBauFG)						
3. Einnahmen der Gemeinde aus dem Sanierungsgebiet auf Grund von Landesrecht						
4. Erträge (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grund- stücken im Sanierungsgebiet so- wie von Ersatzgrundstücken *)	21.270	-	-	-	-	-
5. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken in Sanierungsge- bieten sowie von Ersatzgrund- stücken *)	-	84.000	84	-	-	-
6. Überschüsse aus Umlegungen im Sanierungsgebiet						
7. Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4 StBauFG						
Zwischensumme (1 bis 7)	21.270	123.000	123	-	-	-
8. Eigenmittel der Gemeinde *)	243.246	449.000	349	100	-	-
9. Zuwendungen von Kommunal- verbänden und Dritten **)						
10. Zuwendungen des Landes auf Grund des Förderungsprogramms nach § 72 StBauFG	486.492	898.000	698	200	-	-
11. Finanzhilfen des Bundes und des Landes für besondere For- schungsvorhaben nach § 73 StBauFG (Studien und Modell- vorhaben)						
Zwischensumme (8 bis 11)	729.738	1.347.000	1.047	300	-	-
Summe der Finanzierungsmittel:	751.008	1.470.000	1.170	300	-	-

*) Gegebenenfalls Gliederung in Anlage nach ordentlichen Haushaltsmitteln, Darlehen und Rücklagen

**) Angabe des Zuwendungsempfängers erforderlich

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

Bereits entstandene und finanzierte Kosten per 31.12.1987

Zu 2. Weitere Vorbereitung

2.2 Bodengutachten Gelber Stern/Lappenberg	9.457,20
Städtebauliches Gutachten Gelber Stern/ Lappenberg	53.580,--
Untersuchung Freifläche Lappenberg	<u>29.837,36</u>
	92.874,56
	=====

Zu 3. Grunderwerb

	3.1	3.2	3.3
Gelber Stern 2/3	20.825,--	254.175,--	3.759,71
Gelber Stern 9	15.000,--	--,--	1.508,96
* Gelber Stern 4	--,--	--,--	236,17
* Lappenberg 24, 25, 26	--,--	--,--	513,49
* Kosten Gutachten			
	<u>35.825,--</u>	<u>254.175,--</u>	<u>6.018,33</u>
	=====	=====	=====

Zu 4. Ordnungsmaßnahmen

4.5 Beseitigung baulicher Anlagen

- Gelber Stern 9	33.449,66
- Gelber Stern 2 und Lappen- berg 24, 25 und 26	
	<u>309.059,68</u>
	342.509,34
	=====

Voraussichtlich noch entstehende Kosten

1988

Zu 2. Weitere Vorbereitung

2.2 Untersuchung Freifläche Lappenberg

6.000,--
=====

Zu 4. Ordnungsmaßnahmen

4.5 Beseitigung baulicher Anlagen

- Gelber Stern 3 und 4
Abbruch u. Verbaumaßnahmen

450.000,--
=====

4.6 Erschließung

- Umgestaltung und Ausbau
Lappenberg 1. BA

705.000,--
=====

1989

Zu 4. Ordnungsmaßnahmen

4.6 Erschließung

- Umgestaltung und Ausbau
Lappenberg 2. BA

300.000,--
=====