

**BEGRÜNDUNG  
ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 1  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
MARIENBURGER PLATZ**

**1. Allgemeines**

**1.0 Vorbemerkung**

Ein Teilbereich der Urfassung des Bebauungsplans HO 1 „Marienburger Höhe Ost“ sowie eine kleine zur Außenbestuhlung genutzte Fläche der 7. Änderung des Bebauungsplans HO 1 werden durch Überdeckung dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben.

**1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Hildesheimer Stadtgebiets an der Marienburger Straße vor der Universität Hildesheim.

**1.2 Vorhandene Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, eine Bankfiliale, eine Poststelle und ein Gebäude mit Arztpraxen. Daneben besteht hier ein größerer und ein kleinerer Parkplatz sowie eine Garagenanlage mit einem Gebäude der Stadtwerke Hildesheim, in dem eine Gasdruckreglerstation und eine Trafostation untergebracht sind.

Unmittelbar östlich angrenzend liegt das Gelände der Universität Hildesheim mit deren Hauptgebäuden. Im übrigen besteht in der Nachbarschaft überwiegend Wohnnutzung.

**1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim. Kleinere Teilflächen gehören dem Land Niedersachsen und den Stadtwerken Hildesheim AG.

## **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war das Ladenzentrum am Marienburger Platz bereits vorhanden und sollte auch durch die gewählte Darstellung nicht in Frage gestellt werden. Die Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Dienstleistungsbetriebe, freien Berufe und nicht störenden Handwerksbetriebe dienen der Versorgung des Gebietes. Die 8. Änderung des Bebauungsplans HO 1 „Marienburger Platz“ ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Bebauungsplanänderung soll die Voraussetzungen für den dauerhaften Erhalt und die Erweiterbarkeit des vorhandenen Ladenzentrums schaffen.

Um die Überlebensfähigkeit des Ladenzentrums, das seit 1965 zur Stadtteilversorgung dient und zunehmend an Attraktivität einbüßt, ermöglichen zu können, bedarf es der Änderung von Festsetzungen mit folgenden maßgeblichen Zielsetzungen:

- Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Ladenflächen
- Bereitstellung zusätzlicher Flächen für einen Lebensmittelmarkt
- Schaffung eines attraktiven Parkierungsangebotes

Die Festsetzungen sollen weiterhin ermöglichen, daß die vorhandene Platzsituation erhalten und räumlich neu akzentuiert wird. Der Platz soll öffentlich erreichbar bleiben. Der Hauptzugang zur Universität soll sichergestellt, durch die Errichtung einer Passage aufgewertet und visuell hervorgehoben werden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der Nutzung**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" soll vorwiegend der wohnungsnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen in diesem Teil des Stadtgebietes dienen. Dementsprechend werden hier Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben der Textil- und Lederwarenbranche (Bekleidung und Schuhe), Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe zugelassen. Daneben werden nicht störende Handwerksbetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als ausnahmsweise zulässig festgesetzt (textl. Festsetzung Ziffer 1).

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben der Textil- und Lederwarenbranche wird hier getroffen, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich zu vermeiden. Zudem handelt es sich bei diesen Branchen nicht um Betriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung dienen würden, so daß eine wohnungsnahe Versorgung mit diesem Angebot aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist, zumal es vom Plangebiet aus gute Busverbindungen zur Innenstadt gibt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl 0,9 berücksichtigt die z.Z. bereits von baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche. In der zuvor in diesem Bereich rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans HO 1 wurde keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 Baunutzungsverordnung von 0,8 in einem Sondergebiet wird überschritten. Gerechtfertigt wird dies durch die schon in der Urfassung der Planung von 1962 gewollte besondere städtebauliche Funktion, die aus der Lage zwischen der Marienburger Straße und der Universität Hildesheim resultiert: Die Bewohner des Quartiers haben die Möglichkeit, hier Dinge des täglichen Bedarfs zentral einzukaufen: Es gibt u.a. eine Sparkassenfiliale, eine Post, eine Gaststätte, eine Eisdiele, einen Copy-Shop, eine Bäckerei-Filiale, einen Einkaufsmarkt und Arztpraxen. Einmal pro Woche findet auf dem Platz der Wochenmarkt statt. Eine Erweiterung des Platzes ist wegen der angrenzenden Wohnbebauung, der benachbarten Universität und der Marienburger Straße nicht realisierbar. Eine Möglichkeit der Entzerrung durch zusätzlichen Raum ist daher nicht gegeben. Die vorhandene Konzentration von Geschäften, gastronomischen Betrieben und Praxen ist gewollt. Eine Verringerung der Anzahl der Läden und auch der bebauten Flächen würde der Zielsetzung der Attraktivitätssteigerung zuwider laufen, so daß hierin besondere städtebauliche Gründe liegen, die die Überschreitung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl rechtfertigen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, zumal durch ausschließlich fußläufige Bereiche Entspannungsmöglichkeiten gegeben sind und hier soziale und wirtschaftliche Interessen befriedigt werden, die zu den bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belangen zählen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,7 für den gesamten überbaubaren Planbereich festgesetzt. Sie begrenzt die Bebauung und ist insbesondere im 2-geschossigen Bereich bei Teilungen zu berücksichtigen, damit keine baurechtswidrigen Zustände entstehen, zumal die Geschoßflächenzahl kleiner als die Grundflächenzahl gewählt wurde. Bei Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Das vorhandene eingeschossige Ladenzentrum soll weitgehend eingeschossig bleiben, um die beabsichtigte bauliche Betonung des Durchgangsbereichs zur Universität in ihrer gestalterischen Wirkung zu sichern. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird daher entsprechend der vorhandenen Gebäudehöhe auf 112,5 m über NN festgesetzt. (Zum Vergleich: Die Fußbodenhöhe auf der Westseite des Gebäudes Marienburger Platz 10 liegt bei 108,13 m über NN). Zur baulichen Betonung des Durchgangsbereichs soll entsprechend dem vorhandenen zweigeschossigen Baukörper auf der südlichen Seite der angedachten Passage auch der eingeschossige unmittelbar angrenzende Teil des Baukörpers nördlich der Passage um ein zweites Vollgeschoß ergänzt werden können.

Zur Erweiterung der Läden darf die vorhandene Bebauung jeweils um maximal 6 m in Richtung der Passage ergänzt werden. Der verbleibende Durchgang wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die lichte Höhe des Durchgangs wird auf mindestens 5,00 m festgesetzt, um eine ausreichende Freihaltung der Blickbeziehung zwischen der Marienburger Straße und der Universität sicherstellen zu können. Eine geschlossene Überbauung der Durchgangsfläche mit einer Stahl-Glas-Konstruktion (siehe hierzu örtliche Bauvorschrift Ziffer 1) steht der Festsetzung nicht entgegen soweit dabei sichergestellt ist, daß das Begehen der Fläche für die Allgemeinheit jederzeit möglich ist.

Im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bebauung im südöstlichen Teil des Plangebietes ist der Bau eines SB-Marktes vorgesehen. Wegen der benachbarten Wohnbebauung und der beabsichtigten Betonung des Durchgangsbereichs wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 112,50 m über NN begrenzt.

Für die Fläche des vorhandenen zweigeschossigen Ärztehauses werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, um im Sinne der funktionalen Bestandssicherung in angemessenen begrenztem Umfang bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Höhe der Tiefgarage beträgt 108 m über NN (textl. Festsetzung Ziffer 4), so daß einerseits die Fußbodenhöhe der vorhandenen Läden nicht überschritten wird und andererseits aufgrund der Hanglage eine natürliche Belichtung und Belüftung zur Marienburger Straße hin möglich ist. Die Tiefgarage wird damit ansatzweise den Charakter einer Parkpalette haben können.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept entsprechend in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) definiert mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die nachbarschützenden Grenzabstandsvorschriften der Nieders. Bauordnung sind daher einzuhalten.

Die Baugrenzen sind so gewählt, daß sie bestehende Gebäude mit Ausnahme der Garagenzeile im südlichen Bereich des Plangebiets umfassen, den beabsichtigten Neubau eines SB-Marktes im Bereich des derzeitigen Garagenhofes ermöglichen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer überdachten Passage zwischen den erweiterten Bautrakten Marienburger Platz 1 - 16 und Marienburger Platz 17 - 20 schaffen. Die Gebäude an der Nordwest- und an der Südost-Seite des derzeitigen Platzes können jeweils um maximal 6 m erweitert werden. Zur Marienburger Straße hin wird die Baugrenze der Gebäude Marienburger Platz 10 - 16 sowie 20 - 21 über den Gebäudebestand hinaus um 4 m erweitert. Die dadurch mögliche Vergrößerung der Läden stellt einen Beitrag zur Sicherung ihrer Überlebensfähigkeit und der Attraktivität des gesamten Ladenzentrums dar.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 5 Kragdächer bis zu einem Abstand von 1,5 m zu den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Damit kann vor den Schaufenstern ein Witterungsschutz hergestellt werden, der eine weitgehend wetterunabhängige Attraktivität des Ladenzentrums sichert.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht zwischen den Läden und der Marienburger Straße Stellplätze und eine Tiefgarage auf 17 m Breite. Im Bereich des zu erhaltenden Baumes springt die die Tiefgarage umgrenzende Fläche soweit zurück, daß der für das Überleben des Baumes erforderliche Wurzelbereich unangetastet bleiben kann.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für diese Nutzung gesondert festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig (textl. Festsetzung Ziffer 6), so daß die vorgesehenen Zu- und Abfahrten, die dem Bestand entsprechend vorgesehen sind, auch weiterhin ausreichen und die Freiflächen in diesem sehr öffentlichkeitswirksamen Bereich nicht durch solche Anlagen in ihrer beabsichtigten Funktion und Gestaltung beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der in dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept vorgesehenen Freiflächen werden darüber hinaus auch Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 7).

### **3.4 Örtliche Bauvorschrift**

1. Um im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung sicherstellen zu können, daß die Blickbeziehung zwischen dem Marienburger Platz und der Universität nicht beeinträchtigt wird und in dem Durchgangsbereich soviel Tageslicht einfällt, daß die beabsichtigte Transparenz der Überbauung gewährleistet ist, wird vorgeschrieben, daß im Bereich der zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, nur transparente Konstruktionen aus Stahl und Glas zulässig sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1).

### **3.5 Erschließung**

Die festgesetzten Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sichern auf den privaten Flächen die Verbindungen von der Marienburger Straße und der Treuburger Straße zur Universität bzw. zur Tilsiter Straße und zum Ützenkamp sowie die erforderliche bzw. wünschenswerte Zugänglichkeit zu dem Ärztehaus und den Läden im südwestlichen Bereich der vorhandenen Ladenzeile.

Die bisherige Zufahrt für Einstellplätze neben dem Ärztehaus wird künftig als Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage genutzt. Für die übrigen Flächen an der Marienburger Straße wird aus Gründen der notwendigen Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrzeugverkehrs ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die oberirdischen Stellplätze auf dem Deck der Tiefgarage werden über die vorhandene Zu- und Abfahrt an der Treuburger Straße anfahrbar sein.

Die vorhandenen städtischen Kanäle sowie die Strom- und Gasleitungen der Stadtwerke sind durch bestehende Leitungsrechte gesichert. Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen werden aber Verlegungen dieser Leitungen erforderlich. Für die künftigen Leitungstrassen werden Flächen festgesetzt, die zugunsten der jeweiligen Leitungsträger mit Leitungsrechten zu belasten sind, um diese Flächen für den benötigten Zweck freizuhalten und auch in späteren Zeiten den Beteiligten bei eventuellen Umgestaltungsmaßnahmen frühzeitig einen Hinweis auf das Vorhandensein der Leitungen zu geben.

An die Stelle der ehemals öffentlichen Parkplätze, die durch eine formelle Entwicklung zwischenzeitlich bereits ihren öffentlichen Charakter verloren haben, treten private Stellplätze, die z.T. unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Da es zu Zeiten des Baus des Marienburger Platzes noch nicht die Verpflichtung gab, grundsätzlich dem Umfang unterschiedlicher Nutzungen entsprechend eine bestimmte Anzahl von privaten Pkw-Einstellplätzen nachzuweisen, waren bislang nur wenige private Stellplätze vorhanden und können aufgrund des Bestandsschutzes nun nicht nachgefordert werden. Nichtsdestotrotz werden Stellplätze schon im Interesse der Attraktivität und des bequemen Einkaufens durch den Bau einer Parkpalette/Tiefgarage erstellt bzw. sind bei Erweiterungen im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang nachzuweisen.

### **3.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

An zwei Standorten sind vorhandene Bäume zu erhalten und an 14 im Plan konkretisierten Standorten hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textl. Festsetzung Ziffer 8). Diese Standorte liegen längs der Marienburger und der Treuburger Straße, tragen ihren Teil zu einem begrünten Stadtbild bei, berücksichtigen lagemäßig, daß durch den Umbau der Marienburger Straße im Rahmen der Busbeschleunigung Bäume entfallen und spenden Schatten, so daß Pkw's und Pflasterflächen im Sommer weniger aufgeheizt werden.

Am südöstlichen Rand des Planänderungsbereichs wird im Interesse der Abschirmung einer wahrscheinlich fensterfreien Fassade des vorgesehenen Einkaufsmarktes zur Wohnbebauung gegenüber dem geplanten SB-Markt eine Fläche festgesetzt, auf der die Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziffer 9).

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da die Bebauungsplanänderung keine Flächenversiegelung zulässt, die über das bestehende Maß der Versiegelung hinausgeht und Gehölze, die bei Baumaßnahmen ggf. beseitigt werden, durch die anzupflanzenden Bäume ersetzt werden, ermöglicht die Planänderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch besondere Maßnahmen auszugleichen wären.

#### **5. Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

#### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Für die Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten, da der Vorhabenträger die erforderlichen Umbaukosten zur Verwirklichung des geplanten Projekts als Veranlasser selbst zu tragen hat.

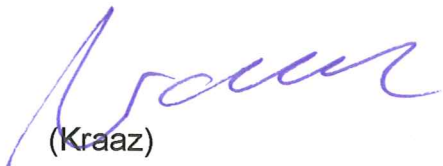
#### **7. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.01.1996
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.01.1996 - 22.02.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.07.1997 - 27.08.1997
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.07.1997 - 21.08.1997
1. Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	19.03.1998 - 25.04.1998
2. Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	29.07.1998 - 31.08.1998

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 28.07.1998

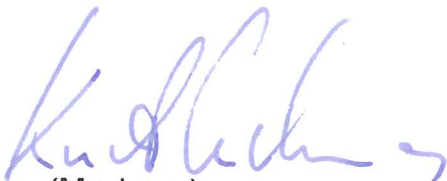
Im Auftrage



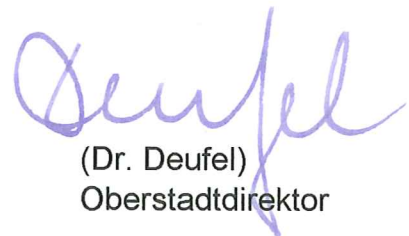
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 12.10.1998 beschlossen.

Hildesheim, 19.10.1998



(Machens)  
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor