

**Stadt Hildesheim**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 86.1 "ALTER MARKT"  
UND ZUR TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 86**

**1. Allgemeines**

**1.0. Vorbemerkung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan HM 86 für das Gebiet Schenkenstraße - Alter Markt - Eckemekerstraße von 1969 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 86.1 "Alter Markt" überdeckt wird, aufgehoben.

Eine geringe Teilfläche des Bebauungsplans HM 86 liegt auf dem heutigen Grundstück der Grundschule Pfaffenstieg. Der Plan setzt hier Gemeinbedarfsfläche und einen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einer ehemals geplanten Turnhalle fest. Aufgrund der mittlerweile vollzogenen baulichen Entwicklung der Grundschule Pfaffenstieg, ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche an dieser Stelle funktionslos geworden. Da auf dem gesamten übrigen Schulgrundstück Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind, ergeben die Festsetzungen des alten Bebauungsplans an dieser Stelle keinen Sinn mehr. Der Bebauungsplan wird daher in diesem Teilbereich aufgehoben.

**1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Hildesheimer Innenstadt zwischen der Straße Alter Markt und der Kardinal-Bertram-Straße.

**1.2 Vorhandene Nutzung**

Im Planbereich befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie private Einstellplätze und Garagen. An der Westseite der privaten Stellplatzfläche steht ein Teil der Fassade des Kaiserhauses, der hier bereits 1973 errichtet wurde.

Nördlich des Plangebiets liegt die Berwardschule und ein fünfgeschossiges Wohn- und Bürogebäude. Südlich angrenzend befinden sich die Grundschule Pfaffenstieg und in den Gebäuden an der Kardinal-Bertram-Straße der Caritas-Verband für Stadt und Landkreis Hildesheim.

**1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Planbereich sind Eigentum der Stadt Hildesheim bzw. des Bischöflichen Stuhls der Diözese Hildesheim.

07/95

## 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

Mit seiner außerordentlich reichhaltig verzierten Sandsteinfassade war das Kaiserhaus eines der sehenswertesten Gebäude in Hildesheim. Bei dem Bombenangriff am 22.03.1945 wurde mit dem größten Teil der Innenstadt auch dieses Gebäude zerstört. Nach dem 2. Weltkrieg wurde hier die Straßenführung geändert und etwa an der Stelle, an der das Kaiserhaus gestanden hat, eine Wohnbebauung nach den damaligen städtebaulichen und baugestalterischen Vorstellungen errichtet. Die erhaltenen Teile der Sandsteinfassade wurden eingelagert.

Seit langer Zeit besteht in der Stadt Hildesheim der Wunsch, die Kaiserhausfassade im Rahmen einer Neubebauung für die Öffentlichkeit wieder sichtbar zu machen. Bereits 1973 wurde es durch eine Stiftung ermöglicht, einen Teil der Kaiserhausfassade am Alten Markt wieder aufzubauen. An dieser Stelle soll nun in Verbindung mit dem Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes die gesamte Eingangsseite der Kaiserhausfassade wieder hergestellt werden.

Im Rahmen eines Gutachterverfahrens wurden die Voraussetzungen für die Wiedererrichtung und Integration der historischen Sandsteinfassade in das städtebauliche Umfeld am Alten Markt als Bestandteil eines Neubaus intensiv untersucht. Als Ergebnis des Gutachterverfahrens ist ein städtebaulicher und architektonischer Entwurf entstanden, der bei den Beratungen im Ausschuß für Bau- und Verkehrswesen und im Kulturausschuß des Rates der Stadt Hildesheim breite Zustimmung gebunden hat.

Die Wiedererrichtung am Alten Markt stellt die auf absehbare Zeit beste Möglichkeit dar, die wertvolle Fassade einer Nutzung zuzuführen. Neben städtebaulichen und kulturellen Zielen kommen somit vor allem auch denkmalfachliche Belange zum Tragen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Wiederherstellung der Kaiserhausfassade und der Realisierung des städtebaulichen Entwurfs aus dem Gutachterverfahren geschaffen werden.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend und in Anbetracht der Innenstadtlage wird hier Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Da sich hier westlich angrenzend ein nahezu reines Wohnquartier befindet und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Grundschule Pfaffenstieg und der Bernwardschule ist es geboten, hier Vergnügungsstätten auszuschließen (sh. textl. Festsetzung Ziffer 1).

Der vorhandenen Nutzungsstruktur in diesem Bereich entsprechend werden oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 2).

Dem Entwurf aus dem Gutachterverfahren entsprechend wird für die Fläche, auf der im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes die Kaiserhausfassade wieder hergestellt werden soll, eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschößflächenzahl von 2,4 und für die Fläche an der Kardinal-Bertram-Straße eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschößflächenzahl von 1,35 festgesetzt.

Für beide Flächen werden in Anpassung an die überwiegende Bebauung der näheren Umgebung und der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung entsprechend 3 Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Für den Erker in der Kaiserhausfassade und den vorgesehenen Verbindungsbau wird 1 Vollgeschoß festgesetzt.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung entsprechend wird offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. An den stadträumlich wirksamen Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baulinien festgesetzt, um hiermit die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung gewährleisten zu können. An der Seite, an der die Kaiserhausfassade wieder hergestellt werden soll, wird auf die Festsetzung einer Baulinie zugunsten einer Baugrenze verzichtet, da die konstruktions- und fassadenbedingten Vor- und Rücksprünge mit der Festsetzung einer Baulinie nicht vereinbar wären.

### **3.3 Erschließung**

Beide Kerngebietsflächen sollen ausschließlich über das Grundstück des Bischöflichen Stuhls von der Kardinal-Bertram-Straße her erschlossen werden. Entsprechende Vereinbarungen wurden bereits getroffen. An allen anderen Seiten werden Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, um diese Art der Erschließung auf Dauer zu sichern.

Unter dem Wohn- und Bürogebäude, das hier im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Kaiserhausfassade errichtet werden soll, ist eine Tiefgarage mit 16 Einstellplätzen vorgesehen. Für bauordnungsrechtlich notwendige Einstellplätze, die auf den Baugrundstücken nicht nachgewiesen werden können, soll die Ablösung angeboten werden, um nicht das geplante städtebauliche Konzept in Frage stellen zu müssen.

Für den Besucherverkehr stehen in der Tiefgarage unter der Andreaspassage und auf dem öffentlichen Parkplatz am Kläperhagen Parkmöglichkeiten in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

### **3.4 Kinderspielplätze**

Der Planbereich liegt im Spielbezirk 13, der hinsichtlich der Spielplatzflächen ausreichend versorgt ist. Der Schulhof der Halbtagsgrundschule Pfaffenstieg steht nachmittags Kindern zum Spielen zur Verfügung. Dieser Schulhof ist von allen Teilen des Plangebiets auf einem Fußweg von weniger als 100 m erreichbar.

#### 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Realisierung der Bebauung müssen mindestens 2 relativ junge Eichen beseitigt werden. Die Linde am nördlichen Grundstücksrand der Halbtagsgrundschule Pfaffenstieg kann erhalten bleiben. Lediglich einige, der über die Grenze ragenden Äste werden zu entfernen sein. Bei Umgestaltungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird aber noch ein Teil der vorhandenen Bäume und Sträucher im Planbereich entfallen.

Als Ersatz hierfür werden Poskettes mit 9 Bäumen an der Kardinal-Bertram-Straße und 15 Bäumen am Alten Markt angepflanzt. Diese Maßnahme wird von der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt akzeptiert.

#### 5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise, die hier zur Vermutung von Altlasten Anlaß geben.

#### 6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen Kosten im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. Umgestaltung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 7. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	29.05.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.06.1995 - 24.07.1995
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.06.1995 - 13.07.1995

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 27.07.1995

Im Auftrage

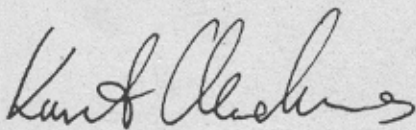


(Kulenkampff)

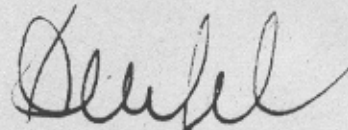
07/95

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 21.08.1995 beschlossen.

Hildesheim, den 24.08.1995



(Machens)  
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor