

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 200 "Marktplatz"

## 1. Allgemeines

## 1.1 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 wird begrenzt

- im Süden durch die Begrenzung der Rathausstraße an der Südseite,
- im Westen durch die Begrenzung der Almsstraße an der Ostseite,
- im Norden durch die Begrenzung der Jakobistraße an der Südseite,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Jakobistraße 22, Marktstr. 13 und Parkplatz An der Lilie.

## 1.2 Vorhandene Nutzung/Eigentumsverhältnisse

In den beiden Gebäudeblöcken im Westen des Geltungsbereiches befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, ein Hotel (Markt 7) sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Bis auf das Hotel sind diese Flächen privates Eigentum.

Die Jakobikirche ist Eigentum der evangelischen Kirche.

Die übrigen Grundstücke (Rathaus, Stadtverwaltung und Hotel) und Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

## 2. Erläuterung und Begründung der Planung

## 2.1 Allgemeine Begründung

Der Marktplatz der Stadt Hildesheim erfüllt nicht die an ihn gestellten Funktionsansprüche. Die Stadt hat deshalb 1980 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für seine Gestaltung durchgeführt. Entscheidendes Ergebnis des Wettbewerbs war, den Marktplatz auf seine historische Dimension zurückzuführen. Der Neubau der Stadtparkasse, der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Marktplatz an seiner Südseite begrenzt, wird nicht nur in seinen Dimensionen, sondern auch im Detail die historischen Fassaden (Wedekindhaus, Lüntzelhaus, Rolandhaus) aufnehmen. Diese Entwicklung führte zur Entscheidung des Rates, den Marktplatz auf seine historische Dimension zurückzuführen und die Voraussetzungen für den historischen Wiederaufbau zu schaffen.

## 2.2 Begründung der Festsetzungen im einzelnen

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Soweit die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, gilt die Festsetzung Kerngebiet (MK).

Diese Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen, entsprechen der derzeitigen Nutzung der vorhandenen Bebauung und sind der zentralen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angemessen.

Ausgeschlossen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.500 qm Geschoßfläche. Für Betriebe dieser Größenordnung ist eine einwandfreie Erschließung sowohl über die Fußgängerzone als auch über die befahrbaren Verkehrsflächen (einschließlich Tiefgarage) nicht gesichert.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.2.1 Wiederaufbau des historischen Marktplatzes (Überschreitung gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO)

Die Grundflächenzahl von 1,0 schöpft den Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO voll aus. Die Geschoßflächenzahlen (4,7, 5,2, 5,3) überschreiten die für Kerngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend vorgeschrieben (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Sie darf gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme überschritten werden. Die Ausnahme ist dann gegeben, wenn die weiteren Vollgeschosse oberhalb der Traufe liegen. Zur Klärstellung der Ausnahme ist die Höhe der Traufe gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO textlich festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen ist beabsichtigt, Baukörper in den Dimensionen der ehemals an dieser Stelle den Marktplatz begrenzenden Gebäude (Bäckeramtshaus, Knochenhaueramts- haus, Stadtschänke, Rokoko- haus, Wollenwe- bergildehaus) mit teils sehr steilen, teils als Mansarddach ausgebildeten Dächern zu ermöglichen.

Da von der Zahl der Vollgeschosse nur Ausnahmen zulässig sind, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO), beinhalten die Geschoßflächenzahlen (4,7, 5,2, 5,3) bereits die als Ausnahme zulässigen Vollgeschosse und je Gebäude ein Geschoß, das nach NBauO kein Vollgeschoß ist.

Die Überschreitung der Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO aus folgenden Gründen zulässig:

1. Das Ziel der Wiederherstellung des historischen Platzraumes ist ein besonderes städtebauliches Anliegen der Stadt.
2. Die Überschreitungen werden ausgeglichen durch die Tatsache, daß bei Einbeziehung des als Fußgängerbereich ausgebildeten Marktes in die Berechnung der Geschosßflächenzahl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und daß durch die Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage um die Fläche unter dem historischen Markt die Erschließungsanforderungen erfüllt werden.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

#### 2.2.2.2 Vorhandene Bebauung (Überschreitung nach § 17 Abs. 9 BauNVO)

Für die vorhandene, nicht in den Wiederaufbau mit einbezogene Bebauung der beiden Baublöcke im Westen des Geltungsbereiches errechnet sich eine GFZ von 3,2. Diese Gebiete waren bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut. Die Überschreitung der Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird gerechtfertigt gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO durch städtebauliche Gründe, nämlich der zentralen Lage an einer Fußgängerzone. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

#### 2.2.2.3 Erweiterung vorhandener Bebauung (Überschreitung nach § 17 Abs. 10 BauNVO)

Auch die im Nordwesten an den derzeitigen Markt angrenzende Bebauung, für die eine GFZ von 4,8 festgesetzt wurde, orientiert sich an der vorhandenen Ausnutzung, wobei hier zusätzlich noch die Möglichkeit bestehen soll, das Dachgeschoß bis zu 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses auszubauen. Neben der städtebaulichen Begründung, nämlich einer höhenmäßig adäquaten Überleitung von der historischen Marktplatzbebauung zur Jakobikirche, sollte es wegen der nur geringen zusätzlichen Überschreitung der vorhandenen Bebauungsdichte keines besonderen Ausgleichs bedürfen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

#### 2.2.2.4 Überbauung des nördlichen Teiles des derzeitigen Marktes (keine Überschreitung der Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO)

Für die im Anschluß an den historischen Markt beabsichtigte Überbauung des nördlichen Teiles des derzeitigen, erweiterten Marktes wird das zulässige Maß baulicher Nutzung mit einer GFZ von 2,0 bei drei Vollgeschossen festgesetzt.

#### 2.2.2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und durch die Festsetzung von Baugrenzen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt im Sinne von § 16 Abs. 4 BauNVO.

Für die beiden Solitargebäude, Rathaus und Jakobikirche, sollte durch die Ausweisung als Baudenkmäler ausreichender Nachbarschutz gewährleistet sein.

Für die mit zwingender Geschoßzahl, Baulinien und Baugrenzen festgesetzte Eckbebauung der Stadtverwaltung gilt die gleiche Ausnahmeregelung bezüglich der Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 5 BauNVO) wie bei der übrigen Marktplatzbebauung, für die eine Geschoßzahl zwingend festgesetzt wurde (sh. 2.2.2.1).

#### 2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Für die Gebäudekanten, die historische Fluchtlinien aufnehmen sollen, werden Baulinien festgesetzt. Die übrigen überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen

beschrieben. Durch textliche Festsetzung ist eine Überschreitung der Baulinien in den Obergeschossen möglich, um auch die vertikale Gliederungsstruktur der ehemals den Marktplatz begrenzenden historischen Fassaden wiedergeben zu können. Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Festsetzung von Baulinien und zwingend vorgeschriebener Zahl der Vollgeschosse bzw. Festsetzung einer Traufhöhe die Abstandsvorschriften der NBauO in mehreren Fällen unterschritten werden, was aber gemäß § 13 Abs. 1 NBauO ausnahmsweise zulässig ist.

Entsprechend des Bestandes und der städtischen Zielsetzung (Blockstruktur) ist als Bauweise die geschlossene Bauweise (g) ausgewiesen.

### 3. Denkmalpflege

Die Denkmalqualität der Jakobikirche und des Denkmalensembles "Marktplatz Hildesheim", bestehend aus Tempelhaus (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), Rathaus, Marktbrunnen und den übrigen, den historischen Marktplatz begrenzenden Gebäuden, ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Jede Baumaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat also auch der Denkmalpflege Rechnung zu tragen. Dies gilt im besonderen Maße für die Überbauung der Traufgasse zwischen den anstelle des derzeitigen Hotels zu errichtenden Gebäuden (Knochenhaueramtshaus und Bäckeramtshaus).

#### 4. Erschließung

Der "historische Marktplatz" wird mit Ausnahme des Erschließungsringes Judenstraße/Scheelenstraße für den Fahrverkehr gesperrt und als Fußgängerbereich ausgewiesen. Die Anlieferung und Entsorgung ist gesichert.

Auch die bei Überbauung des nördlichen Teiles des derzeitigen Marktes verbleibenden Verkehrsflächen werden soweit als Fußgängerbereich ausgebildet, als sie nicht dem notwendigen Anlieferverkehr dienen.

Die erweiterte öffentliche Tiefgarage unter dem Markt erhält eine Ein- und Ausfahrt mit getrennten Fahrbahnen anstelle der vorhandenen einspurigen Zufahrt und der Zufahrtsrampe zum Markt. Die verbleibende Fläche zwischen Ein- und Ausfahrt und der Jakobikirche stellt die Fußgänger- und Fahrverkehrverbindung zwischen Jakobistraße und nördlicher Marktplatzbebauung bzw. Jakobikirchgasse her.

Neben den öffentlichen Zugängen zur Tiefgarage soll eine private Erschließung von an der Tiefgarage liegenden Gebäuden nicht ausgeschlossen werden.

#### 5. Bordenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6. Kosten

Kosten gemäß § 127 bis 135 BBauG (Erschließungsbeitrag) entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Kosten, die nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören, entstehen durch

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Umbau der Marktplatzfläche<br>im verkehrsberuhigten Bereich | 1.210.000,-- DM |
| - Umbau der vorh. Tiefgaragen-<br>einfahrt                    | 1.106.000,-- DM |

Diese Kosten werden in die mittelfristige Investitionsplanung im Rahmen des Nachtragshaushaltes 1985 aufgenommen.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom  
Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 15.01.1985

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 09.04.1985  
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 beschlossen. Der  
Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 01.08.1985  
ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 15.01.1985

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 06.05.1985  
die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG  
beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung  
wurden am 10.05.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der  
Begründung hat vom 20.05.1985 bis 19.06.1985 gemäß § 2 a Abs. 6  
BBauG erneut öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 20.06.1985

Im Auftrage



Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes  
Nr. 200 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 15.07.1985  
beschlossen.

Hildesheim, den 16.07.1985

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

