

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 200, 1. Änderung

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt

- im Süden durch die zukünftige Südseite der "Nordspange",
- im Westen durch die Gebäude Markt Nr. 6 und 7 und die Jakobikirche,
- im Norden durch die Südseite der Jakobistraße,
- im Osten durch das Gebäude Markt Nr. 2 und 3

1.2 Vorhandene Nutzung/Eigentumsverhältnisse

Der Gebäudeblock Markt 4 und Markt 2/3 wird von der Stadtverwaltung genutzt. Auf der Freifläche ist ein öffentlicher Parkplatz angeordnet.

Die gesamte Fläche ist im 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.

An der nördlichen Platzbegrenzung der historischen Marktplatzfläche sollen Baukörper in der Dimension der historischen Vorbilder (Wollenwebergildehaus, Rokokohaus

und Stadtschänke) entstehen können. Um eine sinnvolle Nutzung für diese Gebäude zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der Bebauung auf der nördlichen Marktplatzfläche erforderlich.

Die dem Rat dazu vorgelegten Bebauungsvorschläge führten zur Entscheidung, die im Bebauungsplan Nr. 200 vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten nicht weiterverfolgen zu wollen.

Zielsetzung der 1. Änderung ist es, eine Bebauung der nördlichen Marktplatzhälfte so festzulegen, daß auf der westlichen Seite der nördlichen Marktplatzhälfte ein öffentlicher Platz entsteht. Dieses beinhaltet die Konsequenz, die überbaubare Grundstücksfläche bis zur Straßenflucht der ehemaligen Seilwindergasse an das vorhandene Verwaltungsgebäude heranzurücken.

Für die beabsichtigte Hotelnutzung muß eine wirtschaftlich tragfähige Größenordnung (ca. 110 Zimmer) geschaffen werden. Diese Vorgabe setzt auch die Neuordnung der Grundstücksfläche Markt Nr. 4 (einschließlich Übergang zu Markt Nr. 3) voraus und durch Abbruch des vorhandenen Gebäudes können folgende städtebauliche Kriterien erfüllt werden:

- Der Raum der Jakobistraße wird klarer gefaßt (Einrücken des Gebäudes in die Jakobistraße)
- Der Abstand zwischen Markt Nr. 4 und Jakobistraße kann so gering wie möglich gehalten werden, um die Raumwirkung des Platzes zu stärken.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird getrennt angeordnet, so daß eine klare interne Verkehrserschließung möglich wird.

2.2 Begründung der Festsetzungen im einzelnen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die für die Bebauung vorgesehene Fläche gilt die Festsetzung Kerngebiet (MK). Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan übernommen, entspricht der derzeitigen Nutzung und ist der zentralen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angemessen.

Ausgeschlossen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.500 m² Geschossfläche. Für Betriebe dieser Größenordnung ist eine einwandfreie Erschließung sowohl über die Fußgängerzone als auch über die befahrbaren Verkehrsflächen (einschließlich Tiefgarage) nicht gesichert. Ziel ist es auch, bei Ladennutzung eine Kleinteiligkeit gemäß der vorhandenen Struktur zu sichern.

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 Geschößflächenzahl (5,72) überschreitet die für Kerngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einer Ausnahme zwingend vorgeschrieben (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse darf gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme überschritten werden. Die Ausnahme ist dann gegeben, wenn die weiteren Vollgeschosse oberhalb der Traufe liegen. Zur Klarstellung 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 (Wollenwebergildehaus, Rokokohaus, Stadtschänke) mit teils sehr steilen, teils als Mansarddach ausgebildeten Dächern zu ermöglichen.

Für den mittleren Teil der überbaubaren Grundstücksfläche (Rokokohaus) wird für eine Teilfläche eine Mindestgrenze von 3 Vollgeschossen und ein weiteres Vollgeschoss für die Höchstgrenze festgesetzt. Die Mindestgrenze ergibt sich aus der o. a. Begründung für die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse, die Höchstgrenze ist erforderlich, um die angrenzende Bebauung sinnvoll anschließen zu können:

Die festgesetzte Traufhöhe und die Zahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse ergeben relativ hohe Geschosse. Ein funktionaler Zusammenhang kann u. U. nur durch ein eingeschobenes weiteres Geschöß erreicht werden.

Da von der Zahl der Vollgeschosse nur Ausnahmen zulässig sind, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO), beinhaltet die Geschößflächenzahl bereits die als Ausnahme zulässigen Vollgeschosse und je Gebäude ein Geschöß, das nach NBauO kein Vollgeschöß 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 Geschosflächenzahl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, und daß das Wohnen weder ab einem bestimmten Geschos noch ausnahmsweise zugelassen wird. Durch die Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage um die Fläche unter dem historischen Marktplatz werden die Erschließungsanforderungen erfüllt.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

2.2.2.2 Überbauung des nördlichen Teils des derzeitigen Marktplatzes einschließlich der Grundstücksfläche Markt Nr. 4

Die Grundflächenzahl von 1,0 entspricht dem Höchstwert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschosflächenzahl von 3,2 überschreitet die für Kerngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte. Diese Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO begründet:

1. Zur Wiederherstellung des historischen Platzraumes muß die nördliche Marktplatzfläche wieder überbaut werden können, um die Nordseite des Marktplatzes einer sinnvollen und langfristigen Nutzung zuzuführen. Das dafür erforderliche Bauvolumen würde die gesamte Freifläche mit Ausnahme der erforderlichen Abstände gemäß NBauO in Anspruch nehmen. Besonderes städtebauliche Ziel ist es aber, eine öffentlich zugängliche Platzfläche zu schaffen, die sich in der Dimensionierung von der Marktplatzfläche unterscheidet. Damit muß das erforderliche Bauvolumen auf die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche konzentriert werden.

2. Die Überschreitung wird ausgeglichen durch die Tatsache, daß bei Einbeziehung der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Platzfläche in die Berechnung der Geschoßflächenzahl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, und daß Wohnen weder ab einem bestimmten Geschoß noch ausnahmsweise zugelassen wird. Durch die Tiefgarage werden die Erschließungsanforderungen erfüllt.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen der Schreitung nicht entgegen.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Baulinien werden festgesetzt

- für die Gebäudekanten, die historische Fluchtlinien aufnehmen sollen,
- für die Gebäudekanten gegenüber der Jakobikirche: hier soll deutlich die Platzfläche bauliche geschlossen wirken,
- für die Gebäudekanten an der Jakobistraße: der Straßenraum soll baulich klar begrenzt werden,
- für die Gebäudekanten zur Grundstücksfläche Markt Nr. 2 und 3 und für die Gebäudekanten auf der Grundstücksfläche Markt Nr. 2 und 3: die Baulinien folgen der alten Straßenflucht (Seilwindergasse), deren Begrenzung deutlich wieder sichtbar gemacht werden soll.

Durch textliche Festsetzungen ist eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen möglich

- im Bereich der historischen Baulinien, um die vertikale Gliederungsstruktur der ehemals den Marktplatz begrenzenden historischen Fassaden wiedergeben zu können,
- im Bereich gegenüber der Jakobikirche mit dem Ziel, Gebäudeteile dann näher an die Jakobikirche heranrücken zu können, wenn städtebaulich damit auf das Gebäude der Jakobikirche eingegangen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Festsetzung von Baulinien die Abstandsvorschriften der NBauO in mehreren Fällen unterschritten werden. Dies ist aber gemäß § 13 Abs. 1 NBauO ausnahmsweise zulässig.

Die übrigen überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen beschrieben.

Entsprechend dem Bestand (Blockstruktur) und der städtebaulichen Zielsetzung ist als Bauweise die geschlossene Bauweise ausgewiesen.

3. Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche "Stadtverwaltung" wurde in die Änderung mit aufgenommen, um

- die öffentliche Wegeverbindung "Seilwindergasse" vom Markt zur Jakobistraße über ein Wegerecht im Erdgeschoß des Verwaltungsgebäudes zu sichern. Für den gekennzeichneten Bereich wird eine Mindestbreite des Wegerechtes angegeben, um für die Detailplanung eine optimale Wegeführung zu sichern.
- die 3-geschossige Bebauung soll bei Festsetzung einer Bau-
linie ab 1. Obergeschoß (siehe Ziffer 2.2.3) durch die
zwingend festgesetzte 3-geschossige Bebauung gesichert
werden.

4. Denkmalpflege

Die Aussagen zur Denkmalpflege sind im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Jede Baumaßnahme im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes hat die Denkmalpflege zu berück-
sichtigen.

5. Erschließung

Die bei der Überbauung des nördlichen Teiles des derzeitigen Marktes verbleibenden Verkehrsflächen werden als Fußgänger-
bereich ausgebildet, soweit sie nicht dem notwendigen
Anliegerverkehr dienen.

Die vorhandene Tiefgarage wird um Flächen für Kellerräume für
die Nutzung auf den überbaubaren Grundstücksflächen
eingeschränkt. Die vorhandene Einfahrt der Tiefgarage wird
verlegt und getrennt in Ein- und Ausfahrt.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten


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

Die Kosten der Sanierung sind in der Kosten- und Finanzie-
rungsübersicht (Anlage 1) dargelegt.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom
Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 28.08.1986

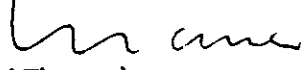
Im Auftrage


(Thoma)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 03.03.1986
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200, 1. Änderung,
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
am 21.08.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 08.09.1986

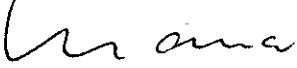
Im Auftrage


(Thoma)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 01.09.1986
die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.1986
ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom
15.09.1986 bis 14.10.1986 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich
ausgelegen.

Hildesheim, den 16.10.1986

Im Auftrage



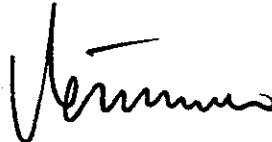
Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes
Nr. 200, 1. Änderung hat der Rat der Stadt Hildesheim am 27.10.1986
beschlossen.

Hildesheim, den 28.10.1986

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor



Stand: 30.05.1986

Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt / Gemeinde / Ort Hildesheim		Sanierungsgebiet: "Marktplatz"		Bebauungsplanbereich: 200, 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							
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen *)							
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen							
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen *)	-	1.730	300	1.430	-	-	
4.6 Erschließung *)	-	4.040	700	3.340	-	-	
Zwischensumme/Übertrag	-	5.770	1000	4.770	-	-	

*) 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	-	5.770	1.000	4.770	-	-	-
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 *)							
5.4 Sonstige Baumaßnahmen	-	5.400	-	5.000	400	-	-
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	-	11.170	1.000	9.770	400	-	-

*) 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				
			1986... in TDM	1987	1988	1989	1990
1. Ausgleichsbeträge der Eigen- tümer (§ 41 Abs. 4 Satz 1 StBauFG)							
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 *)							
5. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken in Sanierungsge- bieten sowie von Ersatzgrund- stücken *)							
6. Überschüsse aus Umliegungen im Sanierungsgebiet							
7. Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4 StBauFG							
Zwischensumme (1 bis 7)	-	-	-	-	-	-	-
8. Eigenmittel der Gemeinde *)	-	3.727	334	3.257	134	-	-
9. Zuwendungen von Kommunal- verbänden und Dritten **)	-						
10. Zuwendungen des Landes auf Grund des Förderungsprogramms nach § 72 StBauFG	-	7.443	666	6.513	266	-	-
11. Finanzhilfen des Bundes und des Landes für besondere For- schungsvorhaben nach § 73 StBauFG (Studien und Modell- vorhaben)	-						
Zwischensumme (8 bis 11)	-	11.170	1.000	9.770	400	-	-
Summe der Finanzierungsmittel:	-	11.170	1.000	9.770	400	-	-

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

**) Angabe des Zuwendungsempfängers erforderlich

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

Anlage zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Zu 4.5 Beseitigung baulicher Anlagen

Abbruch Sozialamt (1986)	300.000,-- DM
Substanzen-schädigung Sozialamt (1987)	1.430.000,-- DM

Zu 4.6 Erschließung

Abbruch Tiefgarage (1986)	700.000,-- DM
Neubau Tiefgarage (1987)	3.100.000,-- DM
Durchgang Bauverwaltung (1987)	240.000,-- DM

Zu 5.4 Zuschuß Nordspange

(1987)	5.000.000,-- DM
(1988)	400.000,-- DM