



## B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes HM 167 für  
das Gebiet an der Kaiserstraße

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt an der Nordseite der Kaiserstraße und umfaßt die Grundstücke Kaiserstr. 17, 19 und 21.

Auf zwei Grundstücken sind Bürogebäude vorhanden, auf einem Grundstück wird ein Restaurant betrieben.  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Sanierungsgebiet Carl-Peters-Straße.

#### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind im Eigentum des Landkreis Hildesheim und im Privateigentum.

#### 1.3 Begründung

##### 1.3.1 Allgemeine Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan HM 167 weist eine Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche für den Landkreis Hildesheim aus. Zwischenzeitlich hat sich jedoch der Flächenbedarf des Landkreises soweit konkretisiert, daß die in diesem Geltungsbereich für den Landkreis ausgewiesene Fläche nicht mehr erforderlich ist.

Dieses bedingt nicht nur Überlegungen für eine andere Gebietsfestsetzung, sondern beinhaltet auch ein Überdenken des städtebaulichen Konzeptes:  
Bei den bisherigen Festsetzungen wurde davon ausgegangen, daß der dreigeschossige dem Hauptgebäude (5 Geschosse) vorgelagerte Gebäudeteil des neuen Kreisverwaltungsgebäudes nach Osten entlang der Kaiserstraße verlängert werden sollte, um dann an das vorhandene (3 - 4 Geschöß hohe) Gebäude (Kaiserstr. 19) anzuschließen. Dieses Konzept kann nun nicht mehr ausgeführt werden.

Durch geänderte Ausweisungen wird eine neue Zielsetzung aufgenommen:

Die vorhandene Blockrandbebauung Hannoversche Straße/-Kaiserstraße soll nun auf dem Grundstück Kaiserstr. 17 durch eine Aufweitung des überbaubaren Grundstückes in den Straßenraum und einer um 1 Geschöß höheren Bebauung deutlich einen Blockendpunkt bilden und damit auch diesen Blockrand vom Verwaltungsgebäude des Landkreises abgrenzen. Daraus ergibt sich das Sanierungsziel, daß die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Kaiserstr. 17 abgebrochen werden muß.

### 1.3.2 Begründung der Festsetzungen

Für die für private Nutzungen vorgesehene Fläche wird entsprechend der östlichen Nachbargrundstücke und der Lage MK-Gebiet festgesetzt. Ab 4. Obergeschoß wird das Wohnen gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 7 ausnahmsweise gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen (sh. hierzu Ziff. 4). 1.5]. 5

Für das Grundstück Kaiserstr. 17 werden zur Erreichung des o. a. Zieles 5 Geschosse festgesetzt. Für das Grundstück Kaiserstr. 19 wird die Zahl der Geschosse um 1 Geschöß auf 4 erhöht: Zwischenzeitlich wurde festgestellt, daß es sich hier um ein 1950 renoviertes Gebäude aus der Jahrhundertwende handelt, mit hohen Sockel- und Geschöshöhen. Bei Beibehaltung der städtebaulich relevanten Traufhöhe ist unter heutigen Gesichtspunkten eine viergeschossige Bebauung möglich. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen wird deshalb die Traufhöhe fixiert, und zwar so, daß für das Grundstück Kaiserstr. 17 auch eine Giebelständigkeit zur Kaiserstraße nicht ausgeschlossen ist und für die Gebäude auf den Grundstücken Kaiserstr. 19 und 21 die vorhandenen Traufhöhen (mit Toleranzmaß) fixiert werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet bei der GFZ den Höchstwert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO: Für das Grundstück Kaiserstraße 19 wird der Wert von Kaiserstraße 21 übernommen. Für diese Grundstücke wird gem. § 17 Abs. 9 BauNVO und für Kaiserstr. 17 gem. § 17 Abs. 10 BauNVO die Überschreitung zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich.

Die festgesetzte Zahl der Geschosse und die Traufhöhen entsprechen der vorhandenen angrenzenden gegenüberliegenden Blockbebauung und begrenzen damit den Platzraum Kaiserstraße/Speicherstraße/Hannoversche Straße mit der erforderlichen Maßstäblichkeit. Die sehr hohe Grundstücksausnutzung von Kaiserstr. 17 ist erforderlich, um bei einem Neubau zwischen den unterschiedlichen Traufhöhen zwischen Kreis haus und Kaiserstr. 19 vermitteln zu können und dem Blockrand Peiner Straße/Hannoversche Straße ein geschlossenes Erscheinungsbild geben zu können. Eine Vergrößerung der Grundstücksfläche ist ausgeschlossen, da der Landkreis als Nachbar seine Grundstücksfläche ebenerdig zur Erfüllung der Einstellplatzpflicht und für Bepflanzungen in Anspruch nimmt.

Die festgesetzte Geschößflächenzahl dokumentiert jedoch keine städtebaulich beengte Situation. Sowohl der erweiterte öffentliche Straßenraum Kaiserstraße/Speicherstraße als auch die Freifläche des Landkreises auf der Nordseite der Grundstücke gewährleistet ausreichend Abstände, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen. Die Erschließung ist gesichert und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zur Sicherung der Blockstruktur wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Nord- und Südseite der Grundstücke mit Baugrenzen beschrieben. Für die Grenze des Landkreisgrundstückes wird eine Baulinie festgesetzt, um die dort städtebaulich wichtige Gebäudekante zu sichern.

In der textlichen Festsetzung (§ 1) werden Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m<sup>2</sup> BGF ausgeschlossen mit dem Ziel, in diesem Bereich die vorhandene Kleinteiligkeit der überkommenden Geschäftsstruktur zu bewahren und damit erhebliche Veränderungen des städtebaulichen Bildes zu vermeiden.

#### 1.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Kaiserstraße. Flächen für öffentliche Parkplätze werden in der Speicherstraße ausgewiesen (hierzu Bebauungsplan HM 167).

#### 1.5 Grünflächen

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird nicht ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß ab 4. Geschöß Wohnungen zulässig sind. Die dadurch mögliche Anzahl der Wohnungen erfordert keinen eigenen Spielplatz gem. NSpPG, die Ausnahmeregelung für das Wohnen ist deshalb daran geknüpft, daß ein Kinderspielplatz in zumutbarer Entfernung, aber außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zur Verfügung stehen muß.

#### 2. Kosten

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

#### 3. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 09.03.1988

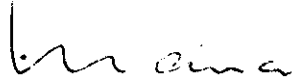
Im Auftrage

*braun*

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 29.02.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes ~~HM~~ 167, 2. Änderung, für das Gebiet an der Kaiserstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBG am 09.03.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 10.03.1988

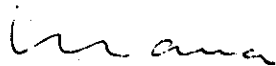
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.04.1988 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 04.05.1988 bis 03.06.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 06.06.1988

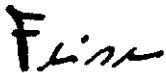
Im Auftrage



Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes ~~HM~~ 167, 2. Änderung für das Gebiet an der Kaiserstraße hat der Rat der Stadt Hildesheim am 22.08.1988 beschlossen.

Hildesheim, den 23.08.1988

Oberbürgermeister-  
2. Bürgermeisterin



Oberstadtdirektor



Stand: November 1987

Preisbasis

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt / <del>Gemeinde</del> / Ortsteil: Hildesheim	Sanierungsgebiet: Carl-Peters-Str.	Bebauungsplanbereich: HM 167, 2. Änderung
---	---------------------------------------	--

## A. Kostenübersicht

Kostenarten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtlich noch entstehende Kosten					
		insgesamt	im Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung				
			1987 **)	1988	1989	1990	1991
			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 *)	-	-	-	104	-	-	-
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen	-	-	-	-	-	-	-
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen *)	-	-	-	574	-	-	-
4.6 Erschließung *)	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme/Übertrag	-	-	-	678	-	-	-

\*) 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 87..)	19 88	19 89	19 90	19 91
in TDM							
Obertrag	-	-	-	678			
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 *)	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	678	-	-	-

\*) 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				
			1987...)	1988	1989	1990	1991
in TDM							
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 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)	-	-	-	-	-	-	
8. Eigenmittel der Gemeinde *)	-	-	-	226	-	-	
9. Zuwendungen von Kommunal- verbänden und Dritten **)	-	-	-	-	-	-	
10. Zuwendungen des Landes auf Grund des Förderungsprogramms nach § 72 StBauFG	-	-	-	452	-	-	
11. Finanzhilfen des Bundes und des Landes für besondere For- schungsvorhaben nach § 73 StBauFG (Studien und Modell- vorhaben)	-	-	-	-	-	-	
Zwischensumme (8 bis 11)	-	-	-	678	-	-	
Summe der Finanzierungsmittel:	-	-	-	678	-	-	

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

\*\*) Angabe des Zuwendungsempfängers erforderlich

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