

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 80  
"Nördlicher Andreasplatz"**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1	Lage des Plangebiets	2
1.2	Vorhandene Nutzung	2
1.3	Eigentumsverhältnisse	2
1.4	Belange der Raumordnung/ übergeordnete Planungen	3
1.5	Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.6	Rechtskräftige Bebauungspläne	3
1.7	Rechtsform der Planung / Ablauf des Planverfahrens	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>4</b>
2.1	Historische Entwicklung	4
2.2	Rekonstruktion des "Umgestülpten Zuckerhuts"	5
2.3	Notwendigkeit der Planaufstellung	6
2.4	Auswirkungen des Bebauungsplans	7
<b>3</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Gebäudeabstände	10
3.5	Erschließung	11
3.6	Technische Infrastruktur	12
3.7	Denkmalpflege	12
3.8	Brandschutz	12
3.9	Immissionsschutz	13
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>13</b>
4.1	Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	13
4.1.1	Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope	13
4.1.2	Schutzgut Mensch	13
4.1.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	13
4.1.4	Schutzgut Boden	14
4.1.5	Schutzgut Wasser	14
4.1.6	Schutzgut Klima/Luft	14
4.1.7	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	14
4.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
4.1.9	Wechselwirkung der Schutzgüter	15
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15
4.3	Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
4.5	Monitoring	15
<b>5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren</b>	<b>16</b>

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in der westlichen Kernstadt von Hildesheim nördlich der Andreaskirche. Der Hohe Weg, der südliche Teil des Haupteinkaufsbereichs, tangiert das Plangebiet im Osten. Überplant wird der nördliche Teil des Andreasplatzes einschließlich seiner Randbebauung. Die Andreaskirche und die ihr zugehörige Platzfläche befinden sich südlich und werden von der Planung nicht berührt.

Der Andreasplatz bildet ein Bindeglied zwischen der Haupteinkaufszone Almsstraße/Hoher Weg und der Andreaspassage im Eckbereich Schuhstraße/Kardinal-Bertram-Straße.

## **1.2 Vorhandene Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" beinhaltet drei privat genutzte bebaute Grundstücke. Die Gebäude im Westen sind funktional und hinsichtlich ihrer Adresse dem Hohen Weg zuzuordnen. Nr. 32/33 enthält Läden im Erdgeschoss sowie Büronutzungen und Wohnen in den drei Obergeschossen. Nr. 29-31 wird derzeit umgebaut, die bisherige Nutzung als Textilkaufhaus wird beibehalten. Das Gebäude Andreasplatz 20 enthält im Erdgeschoss ebenfalls Einzelhandelsnutzungen. Die zum Wohnen genutzten Obergeschosse kragen um ca. 4 m über den Fußweg aus, so dass ein überdeckter Durchgang besteht. Als eigenständiges Bauwerk ist ein Pavillon (Einzelhandel) teilweise unter das Gebäude geschoben.

Die westlich außerhalb des Planbereichs angrenzenden Gebäude am Andreasplatz besitzen ähnliche Nutzungen wie das Haus Nr. 20. Der östliche Rand des Andreasplatzes außerhalb des Plangeltungsbereichs wird durch die Rückseite der Bebauung am Hohen Weg gebildet. Hier dominiert in der Außenwirkung das Wohnen, da die Läden der Erdgeschosszone sich ausschließlich zum Hohen Weg orientieren.

Die Wegeverbindung zwischen Andreasplatz und Hoher Weg ist hinsichtlich ihrer straßenrechtlichen Nutzung und Widmung der Fußgängerzone zuzuordnen. Der Andreasplatz selbst dient zeitweise als Ersatzstandort für den Wochenmarkt und ist im Übrigen den Fußgängern und dem Anliegerverkehr vorbehalten. Eine Änderung der Nutzungssituation der öffentlichen Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan ist mit Ausnahme des neu festgesetzten Kerngebiets MK<sub>3</sub> (s. u.) und des Durchgangs unter dem Gebäude Andreasplatz 20 nicht vorgesehen.

## **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die bebauten Grundstücke im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum. Eigentümerin der derzeitigen Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Stadt Hildesheim. Das südlich angrenzende Kirchengrundstück wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

#### **1.4 Belange der Raumordnung/ übergeordnete Planungen**

Die Stadt Hildesheim ist im Landes-Raumordnungsprogramm <sup>1)</sup> als Oberzentrum eingestuft worden. Im Oberzentrum sind zentrale Einrichtungen für den spezialisierten höheren Bedarf, den gehobenen und den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> legt neben den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und Fremdenverkehr für die Bereiche Michaeliskirche und Dom als Ziel den Schutz kultureller Sachgüter fest.

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim <sup>3)</sup> enthält für das Plangebiet keine Ziele und Planungen.

#### **1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan**

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" mit Ausnahme von Andreasplatz 20 (Wohnbaufläche (W)) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die geringfügige Abweichung in der Abgrenzung der benachbarten Nutzungen ist unter dem Gesichtspunkt der „Parzellenunschärfe“ des Flächennutzungsplans zu vernachlässigen. Im Bebauungsplan wird Kerngebiet (MK) festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird damit entsprochen.

#### **1.6 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Am 06.03.2002 trat der Bebauungsplan HM 24 A "Vergnügungsstätten in der Innenstadt" in Kraft. Er umfasst u. a. die Bebauung entlang des Hohen Weges, d. h. die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" vorhandenen bebauten Grundstücke mit Ausnahme von Andreasplatz 20. Er setzt Kerngebiet (MK) fest und lässt oberhalb der Erdgeschossenebene Wohnen allgemein zu, schließt aber Vergnügungsstätten aller Art aus. Der Bebauungsplan HM 24 B "Vergnügungsstätten in der Innenstadt" trat am 24.05.2006 in Kraft. Er setzt für das Grundstück Andreasplatz 20 allgemeines Wohngebiet (WA) fest und schließt ebenfalls Vergnügungsstätten aus. Beide Bebauungspläne werden durch den vorliegenden Bebauungsplan HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" geändert, jedoch ausdrücklich nicht teilweise aufgehoben. Die Bebauungspläne HM 24 A und HM 24 B treffen einheitliche Regelungen für einen großen Bebauungszusammenhang; falls der Bebauungsplan HM 80 aufgehoben werden sollte, entfalten die Festsetzungen der Bebauungspläne HM 24 A und HM 24 B wieder Wirksamkeit, so dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten, der auch im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt ist, dauerhaft bestehen bleibt.

#### **1.7 Rechtsform der Planung/ Ablauf des Planverfahrens**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat am 26.05.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Die

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

<sup>2)</sup> Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 2001

<sup>3)</sup> Heimer + Herbstreit: Landschaftsplan Hildesheim, Hildesheim 2000

im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unterschreitet die in § 13a (1) Satz 1 BauGB festgelegte Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>; eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient im vorliegenden Fall vor allem dazu, den Untersuchungsaufwand auf das den städtebaulichen Kontext entsprechende Maß zu begrenzen. Eine Umweltprüfung i. S. v. § 2 (4) BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die Betrachtung und Abwägung der umweltrelevanten Belange erfolgt jedoch in Anlehnung an die für Umweltprüfungen übliche Gliederung (s. u. 4 ff).

Auf die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) wurde zugunsten einer umfassenden Unterrichtung und Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden verzichtet. Über die in der Begründung zum Bebauungsplan bereits behandelten Belange hinaus wurden keine Anregungen vorgetragen, die eine weitergehende Abwägung erforderlich machten. Der Rat hat daraufhin den Satzungsbeschluss gefasst.

Später haben sich in der Abstimmung zwischen Denkmalbehörde, Stadtverwaltung und Kaiserhausstiftung (Bauherr, s. u. 2) zum Baugenehmigungsverfahren Gesichtspunkte ergeben, die in der beschlossenen Fassung des Bebauungsplans nicht ausreichend berücksichtigt waren. Danach ist zur Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz (Pavillon - s. u. 2.1, 3.6) eine vollständige Unterbauung des derzeit aufgeständerten Gebäudes Andreasplatz 20 ("Pfeilerhaus" – s. u. 2.1) notwendig. Die erneute Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurde ausdrücklich auf die zu diesem Zweck geänderten Festsetzungen beschränkt.

## **2 Städtebauliche Zielsetzung**

Die ehemals von einer reichen Fachwerkbebauung geprägte Innenstadt von Hildesheim wurde bei einem Luftangriff am 22.03.1945 schwer zerstört. Der Wiederaufbau der Stadt fand unter Beachtung einer behutsamen Restaurierung der verbliebenen Reste Alt-Hildesheims statt, wesentliche Bereiche sind jedoch durch Nachkriegsbauten geprägt. Durch großes Engagement der Hildesheimer Bürger wurde es in den Jahren 1984 bis 1990 möglich, die Fassaden des historischen Marktplatzes wiederherzustellen, das bedeutende Knochenhauer-Amtshaus wurde originalgetreu rekonstruiert. Im Jahr 1998 wurde die Kaiserhaus-Fassade am Alten Markt wieder aufgebaut.

Das Bedürfnis, die Geschichte Hildesheims durch die Rekonstruktion besonders identitätsstiftender historischer Gebäude wieder erlebbar zu machen, besteht in großen Teilen der Bevölkerung weiter. Der Rat der Stadt Hildesheim unterstützt deshalb die Absicht der Kaiserhausstiftung, den historischen "Umgestülpten Zuckerhut" am Andreasplatz wieder aufzubauen. Der vorliegende Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

### **2.1 Historische Entwicklung**

Das Areal um die Andreaskirche gehört zu den ältesten Stadtteilen Hildesheims und war bereits Bestandteil der ersten Festungsanlage aus dem 12. Jahrhundert. Am Andreasplatz kreuzten sich alte Handelswege, so führte z. B. eine als „Hellweg“ bekannte Heer- und Handelstraße vom Rheinland über Hameln und Magdeburg in den Osten Deutschlands.

Der Andreasplatz wies vor seiner Zerstörung 1945 eine für Hildesheim typische Quartiersstruktur auf. Aufwändige Fachwerkbauten der Bürger- und Gildehäuser bildeten auf z. T. winzigen Grundstücken ein kleinteiliges und pittoreskes Ensemble, aus dem sich das "Pfeilerhaus" und der "Umgestülpte Zuckerhut" nochmals besonders heraushoben.

Das "Pfeilerhaus" (heute Andreasplatz 20) war 1623 durch Erweiterung eines bereits vorhandenen Hauses entstanden. Da der eigentliche Bauplatz keine Vergrößerung zuließ, beschränkte man sich auf die Erweiterung der Obergeschosse und überbaute die bestehende Straße. Drei Steinpfeiler dienten als Stützen der auskragenden Obergeschosse. Das Pfeilerhaus war durch reichen und plastischen Schmuck gekennzeichnet.

Neben dem Pfeilerhaus erhob sich, sehr schlicht und dadurch in starkem Kontrast, der „Umgestülpte Zuckerhut“. Auf einem minimalen Grundstück erbaut, bot das Gebäude so wenig Raum, dass die beiden Obergeschosse auf allen drei freistehenden Seiten auskragen mussten, um bewohnbare Räume zu erhalten. So wurde das Haus in den Obergeschossen immer breiter und übertraf die benachbarten Häuser in seiner extremen Konstruktion bei weitem. Die Auskragungen bewirkten eine Verdoppelung der Grundfläche des obersten Geschosses im Vergleich zum Erdgeschoss.

Der Umgestülpte Zuckerhut schloss an seiner Westseite unmittelbar an das Pfeilerhaus an. Eine Erweiterung des Erdgeschosses umschloss zudem einen Pfeiler des größeren Nachbarn und verband damit beide Gebäude zu einer baulichen Einheit und einem markanten Ensemble.

Der Wiederaufbau des Andreasplatzes nach der Zerstörung 1945 erfolgte in den 50er Jahren auf zusammengelegten Grundstücken in einem großzügigeren Maßstab. Das Ensemble an der Nord- und Westseite des Platzes zeichnet mit der heutigen Bebauung dessen historische Kontur nach und bildet seinen Abschluss. Als Reminiszenz an das frühere Aussehen der Häuser wurden die Fassaden und Gebäudetypologien der Neubauten dem vormaligen Bestand nachempfunden. Im Falle des Pfeilerhauses kommt die Idee von moderner Architektur, welche sich an der zerstörten Bebauung orientiert und sie zitiert, ohne sie jedoch nachzuahmen, besonders deutlich zum Ausdruck. In der Formsprache jener Zeit wurde ein Neubau realisiert, der in seiner Kubatur, den im Straßenraum befindlichen Stützen und seiner Betonfachwerkkonstruktion an das Pfeilerhaus erinnert. Das giebelständige Gebäude greift Proportionsmerkmale des ursprünglichen Pfeilerhauses auf, weicht aber beispielsweise in der Dachneigung sowie den Trauf- und Giebelhöhen vom Original ab. Der teilweise unter die Auskragung des Pfeilerhauses geschobene Pavillon besitzt dagegen eine völlig eigenständige Formsprache, die der Mode seiner Entstehungszeit folgt.

1992 wurde das Ensemble am nördlichen und westlichen Rand des Andreasplatzes vom Institut für Denkmalpflege im Niedersächsischen Landesverwaltungsamt als schutzwürdig eingestuft. Die Gebäudegruppe mit dem Pfeilerhaus wird seitdem im Denkmalverzeichnis geführt.

## **2.2 Rekonstruktion des "Umgestülpten Zuckerhuts"**

Ein in allen Einzelheiten originalgetreuer Wiederaufbau des Zuckerhuts ist unter Berücksichtigung der Nachkriegsentwicklung nur schwer vorstellbar. Die enge Verzäh-

nung mit dem historischen Pfeilerhaus kann nur unter erheblichen Eingriffen in die denkmalgeschützte neue Bausubstanz wieder hergestellt werden. Mit der grundsätzlichen Übereinkunft zwischen den politischen Gremien der Stadt Hildesheim und der Kaiserhausstiftung Heinz Geyer, den Zuckerhut als eines der Wahrzeichen von Hildesheim wieder aufzubauen, entstand deshalb die Notwendigkeit, Art und Ort der Rekonstruktion zu klären. Deshalb wurde im 2. Halbjahr 2007 in enger Zusammenarbeit zwischen der Stiftung und der Stadt ein beschränkter Architektenwettbewerb ausgeschrieben, um eine möglichst breite Palette von Lösungsansätzen zu erhalten. Bei der Beurteilung der eingereichten 6 Entwürfe wirkte neben Vertretern der Stadt aus Politik und Verwaltung sowie der Kaiserhausstiftung auch die obere Denkmalbehörde mit.

### Standort

Teil der Wettbewerbsaufgabe war ausdrücklich die Auseinandersetzung mit der Frage, an welcher Stelle der Wiederaufbau des Zuckerhuts erfolgen soll; ein Abweichen vom historischen Standort war ausdrücklich zugelassen. Mit einer Ausnahme entschieden sich jedoch alle Teilnehmer für eine Wiederherstellung der ursprünglichen städtebaulichen Situation, da der Zuckerhut einhellig nicht als isoliertes Einzelbauwerk, sondern als prominentes Teil eines Ensembles angesehen wurde. Der abweichend gewählte Standort der o. g. Ausnahme liegt ca. 10 m südlich der historischen Stelle. Die damit verbundenen Vorteile hinsichtlich der Gebäudeabstände und der Schonung vorhandener Denkmalsubstanz wurden vom Preisgericht ausdrücklich gewürdigt. Wegen der mit der Verlegung des Standorts verbundenen Zerstörung der Blickachse Hoher Weg/Andreaskirche und des Fehlens der situationsprägenden Ensemblewirkung empfahl die Jury aber dennoch den Wiederaufbau an alter Stelle.

### Gestaltung

Mit großer Mehrheit abgelehnt wurden zwei gegensätzliche Lösungsvorschläge für die bauliche Gestaltung:

- Ein Abriss des heutigen Pfeilerhauses für eine Gesamtrekonstruktion des historischen Ensembles würde das denkmalgeschützte Konzept eines eigenständigen Wiederaufbaus nach dem Kriege (s. o. 2.1) seines buchstäblich "herausragenden" Elements berauben.
- Eine bloße Nachbildung des Gebäudeumrisses in konsequent moderner Formsprache ist nicht geeignet, dem Zuckerhut seinen Charakter als Wahrzeichen von Hildesheim wiederzugeben.

Das Preisgericht entschied sich damit eindeutig für die auch von der Mehrzahl der Teilnehmer favorisierte Lösung, den Zuckerhut in seiner prägenden Konstruktion aus Holzfachwerk am Originalstandort neben das "neue Pfeilerhaus" zu setzen. Bei der Bewertung und Entscheidung setzte sich der Entwurf der Architekten Herrenberger/Miehe/Paris durch.

## **2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Der über den Wettbewerb ermittelte Standort für die Rekonstruktion des Umgestülpten Zuckerhuts liegt innerhalb der heutigen Verkehrs- und Platzfläche. Die aus der Baumaßnahme resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung können nicht als folgerichtige Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation i. S. v. § 34 BauGB angesehen werden. Sie bedürfen der ausdrücklichen Planentscheidung und Abwägung der Stadt Hildesheim als Trägerin der Bauleitplanung.

## 2.4 Auswirkungen des Bebauungsplans

Neben der bereits angesprochenen Wiederherstellung eines Wahrzeichens von Hildesheim und dem damit verbundenen Identifikationswert für die Bevölkerung erwartet die Stadt auch positive Auswirkungen auf den Fremdenverkehr. Der Zuckerhut war wegen seiner besonderen Konstruktion mit den extrem weit auskragenden Obergeschossen vor seiner Zerstörung eines der meist fotografierten Gebäude Hildesheims. Seine Rekonstruktion kann zukünftig einen Bereich in touristischer Randlage beleben.

Die Beteiligten sind sich der Tatsache bewusst, dass sich die Kopie des historischen Gebäudes deutlich von der angrenzenden 50er-Jahre-Bebauung abheben wird. Andererseits wird die besondere städtebauliche Situation mit dem an drei Seiten fußläufig umgeharen "Inselgebäude" und dem Ensemble Zuckerhut/Pfeilerhaus erstmals wieder erlebbar. Im Nebeneinander von Nachkriegsbebauung und rekonstruiertem historischem Vorbild dürfte die Idee des Architekten Steinborn von einem an das Zerstörte angelehnten Wiederaufbau in zeitgemäßer Formsprache besonders deutlich werden.

Voraussetzung für die Realisierung des Wettbewerbsentwurfs ist der Anbau des neuen Fachwerkgebäudes an das bestehende Pfeilerhaus. Es ist vorgesehen, die Gebäude im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss auch innenräumlich zu verbinden, um trotz des geringen Raumangebots im Zuckerhut ein tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei Eingriffen in die vorhandene Substanz besonders zu berücksichtigen (s. u. 3.7).

Mit der Rekonstruktion des "Umgestülpten Zuckerhuts" am historischen Standort wird die langjährig bestehende städtebauliche Situation deutlich verändert. Der spätmittelalterliche Stadtgrundriss entspricht nicht in allen Bereichen den heutigen Abstandsvorschriften. Auch wenn die Rekonstruktion nicht denkmalpflegerisch, sondern stadtgeschichtlich begründet ist, können gem. § 13 (1) Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) "geringere ... Abstände ausnahmsweise zugelassen werden zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten." Dies hält die Stadt Hildesheim unter Berücksichtigung aller Belange im vorliegenden Fall für angemessen. Auf die Abwägung zur Abstandsproblematik im Einzelnen (s. u. 3.3) wird verwiesen. Die Veränderungen in der Führung des Kfz- und Fußgängerverkehrs sind konzeptbedingt unvermeidlich und nach Abwägung der Stadt Hildesheim ebenfalls hinnehmbar (s. u. 3.5).

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Zulässigkeit baulicher Anlagen abschließend geregelt. In der vorliegenden kernstädtischen Situation bedeutet dies insbesondere eine verbindliche Festlegung der den Straßenraum bildenden Gebäudekanten. Im Gegensatz zur bisherigen Genehmigungspraxis auf Grundlage von § 34 BauGB (Einfügung in die vorhandene Baustruktur) ist der Ermessensspielraum der Baugenehmigungsbehörde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans stark eingeschränkt. Die Stadt Hildesheim ist bestrebt, die rechtsändernden Wirkungen des vorliegenden Bebauungsplans möglichst gering zu halten und eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu erreichen.

### 3 Planinhalt

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Eine Änderung der bestehenden Nutzungssituation ist durch den Bebauungsplan HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" nicht beabsichtigt. Entsprechend dem Bestand wird Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies gilt auch für die neu festgesetzte Fläche, auf der der "Umgestülpte Zuckerhut" wieder errichtet werden soll.

Für das Pfeilerhaus wird die bisherige planungsrechtliche Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (s. o. 1.5) bzw. die Festsetzung des Bebauungsplans HM 24 B als allgemeines Wohngebiet (WA) der tatsächlich ausgeübten Nutzung angepasst, zumal diese durch Umnutzung der beiden unteren Geschosse innenstadtbezogen entwickelt wird.

Wohnnutzungen werden im Kerngebiet für das Erdgeschoss allgemein ausgeschlossen, um diese Zone innenstadtrelevanten Nutzungen vorzubehalten und durch Ausschluss belichtungsbedürftiger Räume i. S. d. Bauordnung die Abstandsproblematik (s. u. 3.3) zu minimieren. Ebenfalls generell ausgeschlossen werden Vergnügungstätten. Dies entspricht der derzeit bereits bestehenden Rechtslage, da diese Nutzungen durch die Bebauungspläne HM 24 A und HM 24 B (s. o. 1.6) ausgeschlossen sind. Die Stadt Hildesheim vertritt auch weiterhin die Auffassung, dass Vergnügungstätten nicht in der Haupteinkaufszone sowie nicht in Bereichen angesiedelt werden sollen, die in hohem Maße von Kindern und Jugendlichen frequentiert werden. Aus dem gleichen Grunde und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Andreaskirche werden Sexshops und Einzelhandelsbetriebe mit ähnlichem Charakter ausgeschlossen. Der Ausschluss sonstiger Gewerbebetriebe – nicht betroffen sind Einzelhandels-, Gastronomie-, Beherbergungsbetriebe und Büronutzungen – wird mit der eingeschränkten Erschließungssituation begründet.

Da die Nutzungsverhältnisse und Randbedingungen im Plangebiet unterschiedlich sind, wird das Kerngebiet gem. § 1 (4) BauNVO in 2 Bereiche gegliedert. Im MK<sub>2</sub> (Hoher Weg 32/33 und Pfeilerhaus bleibt das Wohnen auf Grundlage der textlichen Festsetzung Ziffer 2 oberhalb der Erdgeschoßebene allgemein zulässig. Dies entspricht der ausgeübten Nutzung. Für MK<sub>1</sub> und MK<sub>3</sub> wird sonstiges Wohnen i. S. v. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nicht zugelassen. Sowohl das Gebäude Hoher Weg 29-31 als auch der zukünftige Zuckerhut sollen wegen ihrer prominenten Lage eine öffentlichkeitsbezogene Nutzung be- bzw. erhalten. (Die Differenzierung in MK<sub>1</sub> und MK<sub>3</sub> bezieht sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung, sondern dient der Unterscheidung hinsichtlich sonstiger Festsetzungen.)

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 an der Obergrenze für Kerngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das gesamte Baugebiet ist damit vollflächig überbaubar. Dies entspricht der geplanten (MK<sub>3</sub> – Zuckerhut) bzw. vorhandenen Situation. Für die unbebauten Grundstücksteile im Nordwesten des Planbereichs wäre eine Bebauung nach bisheriger Rechtslage auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Bei vorhandenen 4 Vollgeschossen und Dachausbau in erheblichem Umfang wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,5 bzw. 4,7 festgesetzt. Damit sind auch

Dachgeschosse abgesichert, die aufgrund ihrer Fläche gem. Bauordnung als Vollgeschosse auf die GFZ anzurechnen sind.

Die nach dem Kriege entstandene Bebauung weist verglichen mit heutigen Geschäfts- und Verwaltungsbauten geringe Geschosshöhen auf. Da die Stadt Hildesheim die gewachsene Situation mit differenzierten, aber insgesamt ähnlichen Gebäudehöhen beibehalten möchte, werden im Bebauungsplan Traufhöhen entsprechend dem Bestand festgesetzt, auf eine Festsetzung der Geschoszahl dagegen verzichtet. Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind bauordnungsrechtlich bauliche Anlagen erlaubt, z. B. Dächer mit ausreichender Neigung oder Staffelgeschosse, soweit sie keine zusätzlichen Abstandserfordernisse auslösen. Die Höhenentwicklung oberhalb der Traufe wird durch die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen begrenzt. Die Werte entsprechen ebenfalls dem Bestand.

Für den zukünftigen Standort des Zuckerhuts – MK<sub>3</sub> – sind Traufhöhe und Firsthöhe dem Vorbild entsprechend bekannt und werden zwingend festgesetzt. Damit wird zum einen den Betroffenen bereits während des Planverfahrens die Abstandsproblematik (s. u. 3.5) deutlich gemacht, zum anderen ist damit eine Genehmigungsgrundlage für das Bauvorhaben nach § 13 (3) NBauO i. V. m. § 13 (1)-(2) NBauO gegeben.

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

Die Baustruktur im Planbereich ist geprägt durch eine geschlossene Grenzbebauung entlang der Verkehrsflächen. Dem gemäß werden bei geschlossener Bauweise Baulinien (entlang derer gebaut werden *muss*) auf den Straßenbegrenzungslinien bzw. entlang der überkragenden Geschosse festgesetzt. Die Stadt Hildesheim regelt damit ausdrücklich die Lage der den Straßenraum fassenden Haupt-Baukörper; differenzierte Fassadenausbildungen sind auf dieser Grundlage zunächst nicht möglich, da Baulinien mit Ausnahme untergeordneter Bauteile in *allen* Geschossen einzuhalten sind. Entsprechend den im Umfeld allgemein vorhandenen Gegebenheiten wird deshalb im Bebauungsplan HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" festgesetzt, dass die straßenseitigen Baulinien durch auskragende Dächer, Balkone und Erker ausnahmsweise um bis zu 1,2 m überschritten werden können. Kriterium für die Genehmigung ist wie bisher die Einfügung in die Umgebung und die gestalterische Wirkung auf den öffentlichen Raum.

Im Erdgeschoss sind Anbauten vorhanden, die der eigentlichen Gebäudeflucht vorgelagert sind. Sie bleiben sowohl bei der Festsetzung der Baulinien als auch der Baugebiete unberücksichtigt. Im Gegensatz zur Festschreibung der städtebaulich wichtigen Großform der Gebäude will die Stadt Hildesheim sich und den Eigentümern in der für die Funktion des Fußgängerbereichs relevanten Erdgeschossenebene eine ausreichende Gestaltungsfreiheit lassen. Bis zu 3 m vor der Baulinie können deshalb im Erdgeschoss Anbauten oder transparente Überdachungen zugelassen werden, wobei die Nutzung auf die für den Einkaufsbereich essenziellen Funktionen Einzelhandel und Gastronomie beschränkt bleibt. Trotz der Festsetzung von Baulinien hat die Stadt damit wie bisher die Möglichkeit, in einem definierten Rahmen Entscheidungen für den konkreten Einzelfall zu treffen. Dabei werden insbesondere die Belange des Verkehrs und des Brandschutzes zu berücksichtigen sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorhandene Anbauten Bestandschutz besitzen. Trotz Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim-

mung ist nicht vorgesehen, die praktische Umsetzung der Festsetzung aktiv zu betreiben oder gar eine Enteignung anzustreben. Die Stadt Hildesheim wird jedoch bei entsprechender Bereitschaft der Eigentümer die Flächen erwerben oder ggf. für einen Flächentausch oder die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen für genehmigungsfähige Neubauten zur Verfügung stehen.

Im Planbereich sind an zwei Stellen Überbauungen der Verkehrsflächen vorhanden. Dies betrifft zum einen das Pfeilerhaus, dessen Obergeschosse dem historischen Vorbild entsprechend den heutigen Gehweg überdecken, zum anderen kragt am Andreasplatz eine Ecke des Gebäudes Hoher Weg 29-31 über das abgeschrägte Erdgeschoss aus. Da die raumbildende Kante von den Obergeschossen definiert wird, wird für das Kerngebiet MK<sub>1</sub> die Baulinie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zulässigkeit einer Überbauung bzw. ausnahmsweise zulässiger baulicher Anlagen in Erdgeschosebene wird so geregelt, dass eine ausreichende Durchgangshöhe für Fußgänger gesichert ist.

Der Bebauungsplan ging von Beginn an davon aus, dass zur Realisierung des Zuckerhuts und für seine funktionale Anbindung an das Pfeilerhaus dieses Gebäude im Erdgeschoss teilweise unterbaut werden muss. Allerdings war nach dem Wettbewerbsentwurf anzunehmen, dass ein Durchgang unter dem Pfeilerhaus bestehen bleibt und demgemäß die den bisherigen Verhältnissen entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sinnvoll ist. Analog zur Regelung für das Kerngebiet MK<sub>1</sub> wurde eine ausnahmsweise Überbaubarkeit der Verkehrsfläche festgesetzt. Da nach der inzwischen gefundenen Einigung mit der zuständigen Denkmalbehörde der Pavillon unter dem Pfeilerhaus erhalten bleiben soll, kann das sehr kleinflächige Erdgeschoss des Zuckerhuts nicht in der bisher geplanten Weise durch einen südwestlichen Anbau erweitert werden. Vielmehr wird einvernehmlich angestrebt, das bestehende Erdgeschoss des Pfeilerhauses durch einen vollflächigen Ausbau der bisherigen Aufständering funktional und räumlich mit dem Zuckerhut zu verzahnen und den Pavillon dabei zu integrieren. Mit der vollständigen Unterbauung des Pfeilerhauses verliert die Festsetzung einer Verkehrsfläche ihren Sinn; der Bereich wird in das MK<sub>2</sub> einbezogen. Die bisherige Festsetzung Ziff. 4 wird, soweit sie sich auf das Pfeilerhaus bezog, funktionslos und entfällt. Weiterhin wird, um die denkmalbezogene Gestaltung der Unterbauung nicht einzuengen, festgesetzt, dass zugunsten denkmalpflegerischer Belange hinter der Baulinie zurückgeblieben werden darf.

Der "Umgestülpte Zuckerhut" ist konstruktionsbedingt in seinen Obergeschossen deutlich breiter als im Erdgeschoss. Das Kerngebiet MK<sub>3</sub> wird nach den Abmessungen des Erdgeschosses festgesetzt, die Baulinie dagegen nach dem größten, d. h. dem 2. Obergeschoss. Da, sofern nichts anderes festgesetzt ist, die Baulinie in allen Geschossen einzuhalten ist, wird das gewollte Zurückbleiben der unteren Geschosse durch die textliche Festsetzung 7 definiert.

### **3.4 Gebäudeabstände**

Die Abstände baulicher Anlagen von den Grundstücksgrenzen und voneinander werden einerseits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt, andererseits ergeben sie sich aus den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Bei der Rekonstruktion des "Umgestülpten Zuckerhuts" am historischen Standort werden die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände für Kerngebiete z. T. unter-

schritten. Die maßgebende Tiefe der Abstandsfläche nach Bauordnung beträgt 0,5 H (H = maßgebende Gebäudehöhe), auf öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 H bis höchstens zur Straßenmitte.

Der geplante neue Zuckerhut hält gegenüber der festgesetzten Baulinie des Gebäudes Hoher Weg 32/33 den Abstand ein, für das vorspringende Erdgeschoss wird er unterschritten. Unter Würdigung der Tatsache, dass im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen vorhanden bzw. zukünftig zulässig sind, geht die Stadt Hildesheim davon aus, dass gesunde Wohnbedingungen auch dann gewährleistet sind, wenn die Straßenmitte durch die Abstandsfläche eines Gebäudes um nicht mehr als 1,5 m überschritten wird.

Zur Ecke des Gebäudes Hoher Weg 29-31 beträgt der Abstand im Erdgeschoss ca. 3,1 m, im 2. Obergeschoss ca. 2,3 m. Der Mindestabstand nach Bauordnung wird deutlich unterschritten. Da jedoch keine notwendigen Fenster schutzbedürftiger Nutzungen betroffen sind, ist eine Beeinträchtigung des vorhandenen Gebäudes nicht anzunehmen. Auf die Belange des Brandschutzes wird unter 3.9 eingegangen.

Die zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten zulässige Abweichung von den Abstandsvorschriften der NBauO wird durch die zwingende Festsetzung von First- und Traufhöhen sowie Baulinien zwingend vorgegeben. Die geplante besondere städtebauliche Situation ist als Ergebnis der Abwägung des Rates der Stadt Hildesheim im Bebauungsplan verankert.

### **3.5 Erschließung**

Der Hohe Weg und die westlich anschließende Verbindung zum Andreasplatz sind als Fußgängerbereich ausgebaut und gewidmet. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Der Andreasplatz unterliegt wegen seiner Ausweichfunktion für den Wochenmarkt eigenen verkehrsrechtlichen Regelungen. Er wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch die Rekonstruktion des "Umgestülpten Zuckerhuts" wird die derzeitige Verbindung zwischen Andreasplatz und Hohem Weg soweit eingeengt, dass eine geregelte Durchfahrt nicht mehr möglich ist. Die bisherige Anlieferung des Einzelhandels über den Andreasplatz wird damit eingeschränkt. Dies entspricht den üblichen Verhältnissen in diesem Bereich und ist unter Berücksichtigung der übrigen Belange zumutbar. Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen dort bereit zu stellen, wo die Müllabfuhr ohne Zurücksetzen anfahren kann.

Der Wegfall der bisherigen Durchfahrtsmöglichkeit zum Hohen Weg führt zwangsläufig dazu, dass der Verkehr im südlichen Abschnitt der Fußgängerzone über die verbleibenden Zu- und Abfahrten abgewickelt werden muss. Es ist zu erwarten, dass dabei der südliche Einkaufsbereich stärker als bisher befahren wird. Eine Beibehaltung der Durchfahrt wurde im Rahmen des Wettbewerbs geprüft und aus gestalterischen und stadtgeschichtlichen Gründen vom Preisgericht verworfen. Der Rat der Stadt Hildesheim schließt sich dieser Auffassung an und hält dem gegenüber die verkehrlichen Auswirkungen für hinnehmbar.

Die Unterbauung des Pfeilerhauses bedingt einen Wegfall des bestehenden Fußwegs entlang der nördlichen Platzwand. Zuckerhut und Pfeilerhaus müssen zukünftig südlich umlaufen werden. Der Umweg ist gering, dafür ist der Bezug zum Platz und

zur Andreaskirche deutlich direkter als in der derzeitigen Situation bzw. nach Realisierung des Zuckerhuts.

Stellplätze für die im Planbereich angesiedelten Nutzungen müssen mangels entsprechender Möglichkeiten auf den Grundstücken nach den Vorschriften der NBauO an anderer Stelle nachgewiesen oder aber abgelöst werden.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG. Die Leitungsnetze sind vollständig vorhanden. Die Abwässer werden über bestehende Sammler abgeleitet. Die vorhandenen Kapazitäten zur Aufnahme von Schmutz- und Niederschlagswasser sind als ausreichend anzunehmen.

Durch die Überbauung bisheriger Verkehrsflächen entsteht die Notwendigkeit, vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Dies betrifft insbesondere den Mischwasserkanal, Telekommunikationsanlagen und eine Gas-Hochdruckleitung.

Die Verlegung der Leitungen und die dafür notwendige Fachplanung werden zwischen der Kaiserhausstiftung, den betroffenen Leitungsträgern und der Stadt Hildesheim abgestimmt und soweit erforderlich vertraglich geregelt.

### **3.7 Denkmalpflege**

Das Wettbewerbsverfahren ist unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege - vertreten durch die Präsidentin Frau Dr. Seegers-Glocke - entstanden. Über die Grundzüge der Planung ist damit in denkmalrechtlicher Hinsicht bereits das Einvernehmen hergestellt. Die Hochbauplanung des Wettbewerbs beinhaltet allerdings auch den Abriss des ebenfalls denkmalgeschützten Pavillons, was denkmalrechtlich kritisch bewertet wird. Nach konkretisierter Hochbauplanung und Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurde vereinbart, dass der Pavillon erhalten werden soll.

Die Baudenkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Festsetzungen werden diesbezüglich nicht getroffen. Der Fortbestand des Pavillons ist aber über die textliche Festsetzung Ziffer 3 planungsrechtlich abgesichert. Die denkmalrechtliche Entscheidung über den Pavillon wird – anders als durch Festsetzung einer entsprechenden Baulinie – durch den Bebauungsplan nicht eingeengt, seine Erhaltung unter Beachtung der funktionalen Erfordernisse aber ermöglicht.

Seitens der Bauherrn wird angestrebt, mit dem Bauantrag eine aus denkmalrechtlicher Sicht abgestimmte Hochbauplanung vorzulegen. Die Stadt Hildesheim hat hierfür die ihr mögliche Unterstützung angeboten. Die erneute Auslegung des Planentwurfs dient der Umsetzung dieser Zielsetzung.

Im Gebiet der historischen Altstadt von Hildesheim ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Erdarbeiten sind deshalb 4 Wochen vor Baubeginn bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

### **3.8 Brandschutz**

Die Ausstattung mit Löschwasserhydranten und die Herstellung und Freihaltung der Rettungswege erfolgt nach den Bestimmungen der DVNBauO (Durchführungsver-

ordnung zur Niedersächsischen Bauordnung) und den Vorgaben des zuständigen Trägers.

Die Unterschreitung des Mindestabstands gem. § 6 DVNBauO zwischen dem Gebäude Hoher Weg 29-31 und dem rekonstruierten Zuckerhut bedingt die Errichtung einer Brandwand an einem der beiden Gebäude, um im Brandfall ein Überspringen der Flammen zu verhindern. Da das Fachwerk des Zuckerhuts bauartbedingt nicht feuerhemmend ausgeführt werden kann, ist ein entsprechender Abschluss für das vorhandene Gebäude erforderlich. Dies bedingt feuerhemmende, selbsttätig schließende Fenster im nordwestlichen Eckbereich des Gebäudes. Der Einbau der Fenster und die Kostenübernahme durch die Kaiserhausstiftung werden durch einen privatrechtlichen Vertrag geregelt.

### **3.9 Immissionsschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" liegt weit entfernt von stark befahrenen Straßen und anderen Emissionsquellen.

## **4 Umweltbelange**

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Dennoch sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet im Stadtkern von Hildesheim sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

## **4.1 Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

### **4.1.1 Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" und seinem engeren Umfeld sind keine geschützten oder schützenswerten Naturpotenziale vorhanden.

### **4.1.2 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut wird im Wesentlichen berührt durch die veränderte Blickkonstellation aus dem Gebäude Hoher Weg 32/33. Der innenstadtypische Maßstab wird dabei gewahrt. Eine Veränderung der Immissionssituation ist nicht zu erwarten.

Das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse ist unter 3.4 thematisiert worden. Da zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und seiner baulichen Eigenart von den allgemeinen Abstandsregeln der Niedersächsischen Bauordnung z. T. abgewichen werden muss, wird für die am stärksten verschatteten Erdgeschosse das Wohnen durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Auf Grundlage der abstandsbezogenen Abwägung der Stadt Hildesheim können gesunde Wohnbedingungen als gesichert gelten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **4.1.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet weist keinen Bewuchs auf.

Als Tiere sind ausschließlich Arten des engeren Siedlungsbereichs zu erwarten, v. a. Gebäude bewohnende Vögel und Fledermäuse. Eine erhöhte Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat hat der Planbereich strukturbedingt nicht. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### **4.1.4 Schutzgut Boden**

Der Boden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" ist vollständig anthropogen überformt und versiegelt. Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht eintreten.

#### **4.1.5 Schutzgut Wasser**

Eine relevante Verminderung der örtlichen Grundwasserneubildung oder der Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der schon vorhandenen vollständigen Versiegelung nicht zu erwarten.

#### **4.1.6 Schutzgut Klima/Luft**

Kleinklimatisch wird das Plangebiet aufgrund der realen Nutzung und baulichen Struktur als Stadtklimatop eingestuft. Es ist gekennzeichnet durch eine erhebliche Dämpfung der Klimatelemente; starke Veränderung des Strahlungshaushaltes; geringe nächtliche Abkühlung; starke Veränderung des Windfeldes sowie höhere Belastungen der Luft mit Schadstoffen durch die Emittenten Hausbrand und Verkehr. Die lufthygienische Belastung steht in einem näheren Zusammenhang mit der Einstufung der Klimatope. Die verdichteten Innenstadtbereiche stellen Belastungsbereiche mit höheren Luftschadstoffimmissionen dar.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Schutzgut insgesamt geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Einengung der Ost-West-Achse für den Luftaustausch hat nur geringe Auswirkungen, da diese ohnehin am Hohen Weg endet.

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

#### **4.1.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum. Die Beurteilung des Stadtbildes unterliegt in besonders hohem Maß dem subjektiven Empfinden. Die Stadt Hildesheim ist bemüht, die ursprüngliche historische Besonderheit des Stadtgrundrisses und der Baustruktur durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wieder herzustellen. Auf die entsprechenden Ausführungen unter 2.2 wird verwiesen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

#### **4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" und in seinem Umfeld befinden sich zahlreiche Kultur- und Baudenkmale. Sie werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Durch die Rekonstruktion des "Umgestülpten Zuckerhuts" ist das zum geschützten Ensemble gehörige Pfeilerhaus mit dem Pavillon unmittelbar berührt. Nach dem durch die Denkmalpflege begleiteten Ergebnis des Wettbewerbs ist davon auszugehen, dass im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren eine angemessene Lö-

sung gefunden werden kann. Eine Baugenehmigung kann jedoch erst nach Prüfung aller notwendigen Voraussetzungen erfolgen und ist unabhängig vom Bebauungsplan.

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten, die nur bedingt ausgeglichen werden können. Die Stadt Hildesheim hält zugunsten ihrer städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Ziele an ihrer Planung fest und stellt die Belange des Denkmalschutzes in ihrer *planungsrechtlichen* Abwägung zurück. Die *denkmalrechtliche* Abwägung und Entscheidung bleibt der zuständigen Denkmalbehörde vorbehalten.

#### **4.1.9 Wechselwirkung der Schutzgüter**

Eine gegenseitige Steigerung der Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter ist nicht erkennbar, zumal sich die Auswirkungen auf wenige Schutzgüter beschränken.

#### **4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung wird die derzeitige Situation bestehen bleiben. Für die o. g. Schutzgüter sind mit Ausnahme des Denkmalschutzes keine anderen Auswirkungen zu erwarten als bei Realisierung der Planung.

#### **4.3 Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Verminderung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind weder geplant noch erforderlich.

#### **4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Rekonstruktion des "Umgestülpten Zuckerhuts" an einem anderen Standort ist im Rahmen des Wettbewerbs untersucht und nach Prüfung durch das Preisgericht verworfen worden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen unter diesem Gesichtspunkt nicht.

#### **4.5 Monitoring**

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich. Die Stadt Hildesheim wird im Rahmen ihrer allgemeinen Planungs- und Genehmigungstätigkeit die Wirksamkeit der Festsetzungen überwachen.

### **5 Altlasten**

Es bestehen Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Altlasten, da in den Gebäuden Hoher Weg 32 und Andreasplatz 20 Betriebe aus altlastenverdächtigen Branchen ansässig waren. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen sind nicht bekannt.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass beim Auffinden von Bodenunregelmäßigkeiten oder Spuren am Gebäude (organoleptischer Befund) die Untere Bodenschutzbehörde bzw. die Untere Abfallbehörde einzuschalten ist.

### **6 Finanzielle Auswirkungen**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind seitens der Stadt Hildesheim unmittelbar keine Maßnahmen erforderlich. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Anpassung von Verkehrsflächen wird, sofern erforderlich, zwischen der Stadt und der Kaiserhausstiftung vertraglich geregelt.

## 7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Soweit die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen nicht im Eigentum der Stadt Hildesheim stehen, werden sie bei Verkaufsbereitschaft der Eigentümer erworben.

## 8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	26.05.2008
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	10.06.2008 - 23.06.2008
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	17.06.2008 - 07.07.2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	07.10.2008 - 06.11.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	16.10.2008 - 20.11.2008
Erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung der TÖB (§ 4a (3) BauGB)	17.02.2009 - 02.03.2009

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

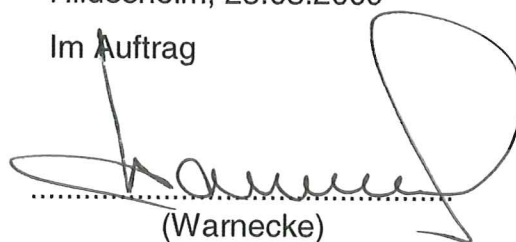
Braunschweig, 19.03.2009

Im Auftrag

  
.....  
(Gräse)

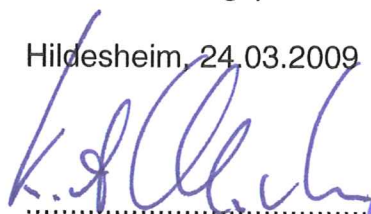
Hildesheim, 23.03.2009

Im Auftrag

  
.....  
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.03.2009 diese Begründung zum Bebauungsplan HM 80 "Nördlicher Andreasplatz" beschlossen.

Hildesheim, 24.03.2009

  
.....  
(Machens)  
Oberbürgermeister

