

**BEGRÜNDUNG
ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 1
„PROFESSOR-KÖNIG-HEIM“**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans ist mit einer Gesamtfläche von 9.242 m² mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung identisch. Die 5. Änderung des Bebauungsplans HO 1 wird daher mit der 9. Änderung aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich der Marienburger Höhe im südöstlichen Stadtgebiet und umfasst das Grundstück des Professor-König-Heims an der Ortelsburger Straße sowie eine Teilfläche mit einer Umformerstation der Stadtwerke.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Professor-König-Heim des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) wird als Altenpflegeheim mit 79 Pflegeplätzen genutzt. Nördlich des Grundstücks liegen die Kleingärten Blauer Kamp. Im Osten schließt sich eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Das südlich angrenzende Gebiet wird im wesentlichen durch die Ortelsburger Straße sowie durch Garagenhöfe geprägt, während im Westen die baulich dominanten Anlagen der Universität Hildesheim liegen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gemeinbedarfsgrundstück ist Eigentum des Deutschen Roten Kreuzes. Die Teilfläche mit der Umformerstation gehört der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & CO.KG.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die beabsichtigte Planänderung berührt die vorhandene Gemeinbedarfsnutzung nicht und ist damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Das 1963 errichtete und zuletzt 1984 sanierte und baulich erweiterte Professor-König-Heim an der Ortelsburger Straße entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine bedarfsgerechte Altenbetreuungs- und -pflegestätte. Die technischen Anlagen sind verbraucht, die Bausubstanz stark sanierungsbedürftig. Das Doppelzimmerkonzept ist nicht mehr zeitgemäß und die Arbeitsabläufe aufgrund der räumlichen Situation oft unwirtschaftlich. Um den Bestimmungen der Heimmindestbauverordnung zu entsprechen und die aufgeführten Missstände zu beseitigen, beabsichtigt das DRK einen Umbau des Altenheims.

Durch die Entflechtung zum Einzelzimmerkonzept und die Neuaufteilung und Neuordnung von Gemeinschafts- und Pflegeräumen entsteht ein erhöhter Flächenbedarf, der Anbau- und Aufstockungsmaßnahmen erfordert. Die Festsetzungen der 5. Änderung zum Bebauungsplan HO 1 ermöglichen eine derartige Umgestaltung indessen nicht, obwohl mit dem damals großzügig angelegten Baufenster künftige Erweiterungen ermöglicht werden sollten. Das Maß der baulichen Nutzung ist jedoch seinerzeit zu niedrig angesetzt worden und wird mit der vorhandenen Anlage bereits ausgeschöpft. Erforderlich ist darüber hinaus eine Korrektur des Verlaufs der Baugrenze. Zum einen in Form einer Ausweitung, um den geplanten Anbau zu ermöglichen, zum anderen eine Zurücknahme, um Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten bzw. die prägnante Freifläche qualitativ und quantitativ zu sichern.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung *Flächen für den Gemeinbedarf* wird beibehalten. Die ursprüngliche Zweckbestimmung *Altenheim* wird im Hinblick auf den Katalog der Planzeichenverordnung durch *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* ersetzt, ohne jedoch materielle Auswirkungen nach sich zu ziehen.

Die Staffelung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ist aus städtebaulicher Sicht heute nicht mehr erforderlich und wird aufgegeben. Unter Berücksichtigung des derzeit geltenden landesrechtlichen Vollgeschossbegriffs ist die Zahl der Vollgeschosse mit 3 zu hoch angesetzt. Für das gesamte Grundstück werden deshalb 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass zurzeit das optisch zum Teil dreigeschossig wirkende Gebäude tatsächlich über lediglich ein Vollgeschoss verfügt.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) werden lediglich soweit erhöht, wie es für die beabsichtigte Erweiterung der Anlage erforderlich ist. Dies auch um das Maß der möglichen Versiegelung auf dem Grundstück gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Baugesetzbuch (BauGB) möglichst gering zu halten. Festgesetzt wird demgemäß eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird von *offen* auf *abweichend* abgeändert, da mit dem geplanten Anbau eine Gebäudelänge von über 50 m erreicht wird. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar und sinnvoll, da es bei einer Einrichtung wie dem Professor-König-Heim nahe liegt, dass aufgrund innerbetrieblicher Abläufe eine interne Erschließung der „kurzen Wege“ erforderlich ist. Die übrigen Merkmale der offenen Bauweise (Grenzabstände) bleiben erhalten.

Im Norden des Grundstücks ist es erforderlich die Baugrenze um 3,0 m an die Grundstücksgrenze heranzuführen. Die daraus resultierende Verkleinerung der seinerzeit festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im südlichen Grundstücksbereich kompensiert (s. dazu Punkt 4.2).

Die Baugrenze im südlichen Grundstücksbereich wird gegenüber der bisher geltenden Planfassung zurückgenommen, um die nicht überbaute Freifläche in diesem Bereich zu sichern. Die Möglichkeit, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baufensters verwirklichen zu können und an den vorhandenen Baukörpern bauliche Erweiterungen vornehmen zu können, wurde berücksichtigt.

3.3 Nebenanlagen

Um den vorhandenen Freiflächencharakter zu erhalten, soll eine unverhältnismäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO vermieden werden. Daher wird festgesetzt, dass Nebenanlagen über 30 m² Grundfläche nur ausnahmsweise zulässig sind. Eine Ausnahme soll insbesondere dann begünstigt sein, wenn eine Abschirmung der Anlage durch Abpflanzungen oder eine Aufwertung des vorhandenen Grünbestandes vorgesehen ist.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Ortelsburger Straße gesichert. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionssituation - Verkehr

Veränderungen der Immissionssituation sind nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass das Aufkommen hinsichtlich des Anliefer- sowie des Besucherverkehrs nicht steigen wird, da die Zahl der Pflegeplätze gleich bleibt.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die seinerzeit in der 5. Änderung festgesetzte Fläche zum *Anpflanzen* von Bäumen und

Sträuchern wird in der Planänderung als Fläche für die *Erhaltung* von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernommen, um den vorhandenen Grünbestand dauerhaft zu sichern. Aufgrund der Schutz- und Ruhebedürftigkeit der Heimbewohner ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den abschirmenden Effekt der Randbepflanzung zu erhalten. Daher soll der Bestand bei natürlichem Abgang ersetzt werden.

Da im nördlichen Grundstücksbereich die überbaubare Grundstücksfläche um etwa 130 m² zu Lasten einer Anpflanzungsfläche ausgeweitet wird, ist es erforderlich, das entstehende Defizit an anderer Stelle zu kompensieren. Dazu wird im Süden des Grundstücks eine etwa 140 m² große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In Anlehnung an die seinerzeit in der 5. Änderung festgesetzten Anpflanzungsmodalitäten sollen je m² Pflanzfläche ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubstrauch sowie je 50 m² Pflanzfläche ein mittelhoch- oder hochwüchsiger heimischer standortgerechter Laubbaum angepflanzt werden. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Durch die Anhebung der GRZ von ursprünglich 0,2 auf nunmehr 0,3 ist eine umfangreichere Versiegelung des Grundstücks mit *Hauptanlagen* möglich. Der damit mögliche Eingriff in Natur und Landschaft soll durch das Anpflanzen von Bäumen je 100 m² versiegelter Fläche ausgeglichen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Für die alte Planfassung galten die Bestimmungen der BauNVO 1977, wobei Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige GRZ *nicht* anzurechnen waren. Somit war bisher eine vollständige Versiegelung des Baugrundstücks mit Ausnahme der im Randbereich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen planungsrechtlich zulässig. Durch die Planänderung gilt die BauNVO 1990, so dass nunmehr Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche erstmals mitzurechnen sind. Da das Ausmaß der tatsächlich möglichen Versiegelung damit beträchtlich reduziert wird, und somit die Bedingungen für den Naturhaushalt deutlich verbessert werden, wird von weiteren Kompensationsmaßnahmen abgesehen.

Zur Sicherung der im südlichen Grundstücksbereich liegenden Freifläche wurde die Baugrenze zurückgenommen. Eingriffe durch die Überdeckung mit Hauptanlagen werden somit vermieden, durch Nebenanlagen wie o.a. eingeschränkt.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen keine Kosten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

8. Verfahren

- | | |
|---|---------------------------|
| • Beschluss zur Änderung
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | 20.03.2000 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 04.04.2000
-03.05.2000 |
| • Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | 04.04.2000
-03.05.2000 |

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Hildesheim, den 12.05.2000

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am..... den Bebauungsplan HO 1, 9. Änderung "Professor-König-Heim" als Satzung mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den.....

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor