

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 238 für das Gebiet der
"Diakonischen Werke" im Ortsteil Sorsum

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 238 liegt im Ortsteil Sorsum unterhalb des Finkenberges, nördlich und östlich des Stadtweges zwischen der Straße "Am Nordfeld" und dem Waldrand. Es ist zum größten Teil mit den Einrichtungen und Anlagen der Diakonischen Werke Himmelsthür bebaut. Einige der zum Planbereich gehörenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist im Eigentum der Diakonischen Werke Himmelsthür; drei Flurstücke gehören Privateigentümern.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung

1.3.1 Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich "Sonderbaufläche" darstellt.

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für die endgültige Abrundung des Gesamtkomplexes der Diakonischen Werke schaffen, er soll insbesondere auch zur Sicherung der Flächen für den erforderlichen Bau von Einstellplätzen dienen.

1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan gelegenen Bauflächen werden als "sonstiges Sondergebiet" festgesetzt. Die Festsetzung als "sonstiges Sondergebiet" ist gerechtfertigt, da es sich um ein Baugebiet handelt, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Bau-nutzungsverordnung wesentlich unterscheidet. Seine Zweckbestimmung ist "Gebiet für soziale Einrichtungen". Entsprechend der sozialen Aufgabe des Diakonischen Werkes sind hier Wohn-, Pflege- und Krankenhäuser für körperlich und geistig behinderte Menschen und die notwendigen zugehörigen Ergänzungsanlagen und Betriebseinrichtungen zulässig.

Die Größe des Gebietes (ca. 16 ha) läßt eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen sinnvoll und zweckmäßig erscheinen. Hiervon wird derart Gebrauch gemacht, daß

- entlang der Straße "Am Nordfeld" die Anlagen zulässig sind, die gewerblichen und sportlichen Charakter haben,
- für die eigentlichen sozialen Funktionen die Lage im ruhigen Innenbereich vorbehalten ist.

Die maximale Zahl der Geschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung und der Gliederung unterschiedlich festgesetzt:

- in den Randzonen "Am Nordfeld" und am "Stadtweg" mit 2 Geschossen,
- im nördlichen Innenbereich mit 4 Geschossen,
- im übrigen Gebiet mit 3 Geschossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Gliederung bestimmt:

- im Gebiet mit zwei Vollgeschossen, GFZ = 0,8
- im übrigen Gebiet mit GFZ = 1,0.

1.3.3 Sonstige Festsetzungen

Zur Einbindung der Anlage in die Landschaft werden entlang der Nord- und der Westgrenze Flächen, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben wird, festgesetzt. Durch das Gelände verlaufen unterirdisch eine Hauptwasserleitung und eine Ferngasleitung, die durch Leitungsrechte gesichert werden. Eine Fläche für Stellplätze wird unmittelbar am Zugang zur Gesamtanlage am "Stadtweg" festgesetzt.

1.3.4 Erschließung

Das Gebiet wird durch die Straßen "Stadtweg" und "Am Nordfeld" erschlossen. Der Stadtweg wird am östlichen Ende abgknickt und mit dem nord-südlich verlaufenden Weg verbunden, um gebietsinterne Wirtschaftswege von der öffentlichen Straße trennen zu können.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 15.04.1985

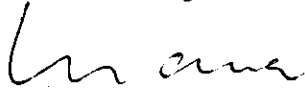
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.07.1985 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 14.08.1985 bis 13.09.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG erneut öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 16.09.1985

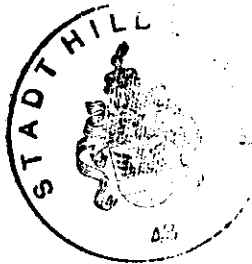
Im Auftrage



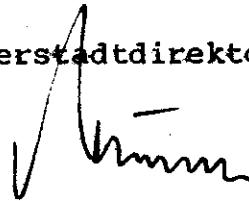
Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 238 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 30.06.1986 beschlossen.

Hildesheim, den 01.07.1986

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor



2.1. Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches			16,9305	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienende Flächen			---	ha
2.12	Bruttobauland			16,9305	ha
	Fl. die zum Erschl.aufwand gehören			=====	
	Straßen, Wege, Plätze	0,8555	ha		
	öffentl. Parkplätze	0,027	ha		
	öffentl. Grünfl.	---	ha		
	Kinderspielplätze	---	ha		
	sonstige Flächen		ha		
	Stellplätze	0,8125	ha	1,6950	ha
2.122	Fl. die nicht zum Erschl.aufwand gehören				
	Straßen, Wege, Plätze	---	ha		
	überörtl. Grünfl.	---	ha		
	Kleingärten	---	ha		
	Sportflächen	---	ha		
	Lärmschutzeinricht.	---	ha		
	sonstige Flächen mit		ha		
	Bindung an Bepflanzung	1,1765	ha	1.1765	ha
				2,8715	ha
2.13	Nettobauland			14,0590	ha
				=====	
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf			---	ha
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten				
	WS	---	ha		
	WR	---	ha		
	WA	---	ha		
	MI	---	ha		
	MD	---	ha		
	MD	---	ha		
	GE	---	ha		
	GE gegl.	---	ha		
	GI	---	ha		
	SO GFZ	0,708	ha		
	SW	---	ha		
	SO GFZ	1,0/13,351	ha	14,0590	ha

2.2 Nutzung

- 2.21 a) mögliche Geschoßfl. = 5664 + 133510 = 139174 qm
b) tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche (50 %) 6900 qm
- 2.22 a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung entfällt
b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung
- 2.23 Anzahl der Einwohner
- 2.231 vorhanden EW
- 2.232 zu erwarten EW 600 EW
zusammen: =====
- 2.233 a) Einwohnerdichte brutto = $\frac{\text{EW}}{\text{Bruttobau-land}}$ 37 EW/ha
b) Einwohnerdichte netto = $\frac{\text{EW}}{\text{Nettobau-land}}$ 42 EW/ha
=====
- 2.24 Anzahl der Wohnungen
- 2.241 vorhanden 3 WE
- 2.242 und ein Wohnheim

3. Kostenschätzungen: (§ 9 (8) BBauG):

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (§ 127 BBauG) Rückkauf und Enteignung	---	DM
3.12 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschließlich deren Ent- wässerung, (Anteil am Regenwasserkanal lt. Erschließungsbeitragsatzung) Beleuchtung und des Straßenbegleitgrüns	---	DM
3.13 Ausbau der Grünflächen	---	DM
Kinderspielplätze	---	DM
Sonstige Grünfläche	---	DM
3.14 Summe 3.11 bis 3.13	---	DM
3.15 Von der Stadt zu tragende Kosten 10 % lt. Erschließungsbeitrags- satzung	---	DM =====

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen	---	DM
3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen	160.000,--	DM
3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park- flächen einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung	---	DM
3.24 Ausbau der Grünflächen	---	DM
3.25 Summe 3.21 bis 3.24	160.000,--	DM
3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24 auf der Grundlage des Gesetzes	---	DM
3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben und zum Teil von den Diakonischen Werken über- nommen werden	160.000,-- =====	DM

3.3 Anlagen des Gemeinbedarfs

--- DM

3.4 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich
verbleiben (Summe 3.1 - 3.4)

160.000,-- DM

=====

(vergl. Ziffer 3.27)

3.5 Finanzierung

3.51 Die Kosten gemäß Punkt 3.4

sollen in der mittelfristigen Investitionsplanung von
1986 - 1987 erfaßt werden.

3.52 Entfällt.

Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 238

Gemäß der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Hannover vom 16.10.1986, Az.: 309.7-21102.2-238-54/24/86, für den Bebauungsplan Nr. 238 für das Gebiet der "Diakonischen Werke" in Sorsum wird die Begründung vom 01.07.1986, die vom Rat der Stadt Hildesheim am 30.06.1986 beschlossen wurde, wie folgt ergänzt:

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Grenzregelung

Wenn eine Einigung von Grundstückseigentümern über einen Tausch von Teilen benachbarter Grundstücke zwecks Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung nicht erreicht wird, muß, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist, mit einer Grenzregelung gerechnet werden.

Umlegung

Mit Rücksicht auf die Neugestaltung der Grundstücke kann eine Umlegung angeordnet werden.

Enteignung

Enteignungen können, um Flächen einer den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Nutzung zuzuführen, erforderlich werden.

Flurbereinigung

Die Flurstücke Nr. 3 und Nr. 4 in der Flur 3 der Gemarkung Sorsum sind in das z. Zt. laufende Flurbereinigungsverfahren aufgenommen. Es wird angestrebt, die bodenordnenden Maßnahmen in der Flurbereinigung Sorsum - Escherde zu verwirklichen.

Hildesheim, den 27.10.1986

Im Auftrage

