

4. Änderung des Bebauungsplanes „Badepark“

Begründung

1. Bestehender Rechtszustand

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Badepark“ aus dem Jahr 1990, der bereits dreimal geändert wurde.

Er umfaßt ein einzelnes Grundstück an der Südseite der Schmiedestraße.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß ist der Antrag des Grundstückseigentümers, der die dort ansässige „Seniorenresidenz am Badepark“ erweitern will. Im einzelnen wird hierzu auf den Antrag selbst verwiesen, der folgendes ausführt:

„Begründung:“

Die Seniorenresidenz Am Badepark überzeugt vornehmlich durch die familiäre Betreuung der Heimbewohner und wohnungsähnliche Atmosphäre des denkmalgeschützten Hauses.

Die unmittelbare Stadt- und Parknähe wertet die Einrichtung deutlich auf.

Trotz der o.g. positiven Eindrücke die das Heim vermittelt, fehlen wichtige techn. Einbauten und den Wohnwert der Einrichtung steigernde Gebäudeinhalte, die letztlich aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstückes, bislang nicht realisiert werden konnten.

Punkt 1.)

Der derzeitige einzige Gemeinschaftsraum befindet sich im 1. Obergeschoß und ist wegen eines fehlenden Aufzuges nicht für alle Bewohner erreichbar.

Punkt 2.)

Durch die fehlenden Sichtkontakte zum Umfeld (kleine Fenster mit Brüstungen), ist es für die Bewohner, insbesondere für die bettlägerigen Bewohner, nicht möglich, am alltäglichen Geschehen visuell teilzunehmen.

Dadurch mangelt es an notwendigen sozialen und geistigen Anregungen für die Bewohner aus dem Umfeld.

Punkt 3.)

Als unbefriedigend sind zu bezeichnen

- die Rettungswege für Feuerwehr und Krankenwagen
- die Transportwege der Bewohner für das Pflegepersonal

- die Eingangssituation (vorh. ist ein hilfswise rollstuhlgerechter Zugang über eine Rampe, welche auf die Treppe gelegt wird).

Punkt 4.)

Die derzeitige vom Haupthaus losgelöste Garage, steht in ihrer Bauart der Wirkung des Baudenk-
mals entgegen.

Maßnahmen

Zu Punkt 1.)

- Schaffung eines neuen Gemeinschaftsbereiches für alle Bewohner (auch Bettlägerige) im 1. Obergeschoß mit Sichtkontakten zum Park und zur Stadt.

Zu Punkt 2.)

- Beide Aufenthalts- und Begegnungsbereiche im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sollen boden-
tiefe Fensterelemente erhalten, die auch dem bettlägerigen Bewohner Sichtkontakt ermöglichen.
- Der Zugang zum Gartenbereich wird ermöglicht und kommt somit den Bewohnern zugute.

Zu Punkt 3.)

- Einbau eines Aufzuges
- Schaffung einer weiteren Treppenanlage zur Erweiterung der Funktionsabläufe innerhalb des
Gebäudes und als 2. Flucht- und Rettungsweges.
- Ansprechende rollstuhlgerechte und transparente Eingangssituation mit kommunikativem
Sitz- und Begegnungsbereich.

Zu Punkt 4.)

- Über die Anbindung und der geplanten Dachbegrünung der Garage, wird die Gesamtanlage
gestaltet und übt so eine positive Wirkung auf das Stadtbild aus.
- Die Fassade des Erweiterungsbaukörpers und der Garagenanlage wird auf die vorh. Bauweise
abgestimmt.
- Durch die weitestgehend transparente Anbindung der Erweiterung an die vorh. Bausubstanz
und unter Einbeziehung der vorh. Gartenbereiche, werden die inneren Strukturen des be-
stehenden Gebäudes und der denkmalgeschützten Fassade kaum berührt.

Im Rahmen der neuen Pflegeversicherung werden Heime nach ihrem Standart bewertet. Diese
Parameter wirken sich letztlich positiv auf die Wohnqualität der Heimbewohner aus.

Auf diese erhöhten Ansprüche möchte die Betreiberin durch die Erweiterung reagieren.

Darüber hinaus soll durch die beabsichtigte Attraktivitätssteigerung das wirtschaftliche Fortbeste-
hen der Einrichtung mit seinen Arbeitsplätzen dauerhaft gewährleistet werden."

Es ist festzustellen, daß durch die Ausweitung des Seniorenwohnheimes in zentraler Lage einer
Forderung des Marketing-Gutachtens der Stadt nach Stärkung des Wirtschaftssegments

„Wohnen“ Rechnung getragen werden kann und das der Betrieb zu einer höheren Wirtschaftlichkeit kommt. Daher liegt die Planänderung auch im öffentlichen Interesse.

Da es sich nur um eine geringfügige Änderung handelt, bei der die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann das Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das betreffende Grundstück als Mischgebiet mit einer Geschosflächenzahl von 1,2 dargestellt.

Von daher ist die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt der Planung

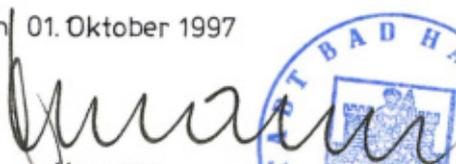
Gegenüber dem Ursprungsplan wird die Geschosflächenzahl von 1,0 auf 1,2 angehoben und die südliche Baugrenze wird um 6 m nach Süden verschoben.

5. Sonstiges

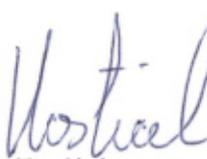
Die Ver- und Entsorgung ist bereits gesichert, bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig und es entstehen keine Kosten.

Da lediglich Hofflächen überplant werden, wird die Abwandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

Bad Harzburg, den 01. Oktober 1997


Homann
Bürgermeister




Kostial
Stellv. Stadtdirektor