

STADT BENSHEIM

Aufstellung eines Bebauungsplanes

BO 47 „Heilig-Geist-Hospital“

Begründung

SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Bensheim, im Februar 2004

006-31-002-2975-004-O47-00

Inhalt:

1. SITUATION UND GRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass und Nutzungskonzept der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben	3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4 Belange des Denkmalschutzes	4
1.5 Belange von Natur und Landschaft	5
2. PLANUNG	5
2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
2.2 Schalltechnische Belange	7
3. ERSCHLIEßUNG	7
3.1 Verkehrssituation, Stellplätze	7
3.2 Ver- und Entsorgung	8
4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	8

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlass und Nutzungskonzept der Planung

Die Stadt Bensheim beabsichtigt, für das Gebiet im Zentrum von Bensheim die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung bzw. Erneuerung des bereits bestehenden Heilig-Geist-Hospital zu schaffen. Gleichzeitig ist der Schutz und Erhalt der bestehenden Strukturen, die Stärkung des Einzelhandels, von Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, die Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität Ziel der Planung. Insbesondere vor dem Hintergrund der heutzutage zu beobachtenden Tendenz zur Verlagerung von Einzelhandel und Dienstleistungen an die Ortsränder, bzw. die „grüne Wiese“ gewinnt die Stärkung des Stadtkerns immer mehr an Bedeutung.

Inhalt der Planung soll sein, die etablierten gemischten Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches planerisch zu ordnen und gleichzeitig deren Fortbestand zu gewährleisten. Eine gebotene Gliederung des Geltungsbereiches wird durch die dort vorhandenen Nutzungen vorgegeben. So mischen sich im Südosten Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie. Am Südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich vorwiegend Wohnnutzungen. Auf dem überwiegenden Teil des überplanten Bereiches befindet sich das bestehende Krankenhaus, das nach der Erneuerung über zeitgemäße und ausreichend dimensionierte Funktionsbereiche verfügen soll. Somit kann das Heilig-Geist-Hospital auch in Zukunft seinen Versorgungsauftrag erfüllen und damit dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

1.2 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt in dem Plangebiet „Siedlungsfläche, Bestand“ dar. Restriktionen aus Sicht der Regional- und Landesplanung, die der beabsichtigten Bauleitplanung entgegenstünden, sind nicht zu erkennen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim sieht für den größten Teil des vorliegenden Geltungsbereiches „Sondergebiet“ vor. Der südwestliche Teilbereich des Geltungsbereiches wird als „Wohnbauflächen“ und der südöstliche Teilbereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die beabsichtigte Bebauungsplanung entspricht damit weitgehend den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellung - der Bebauungsplan ist als aus dem FNP entwickelt einzustufen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich der bisherigen „Wohnbauflächen“ im Bebauungsplan ist mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB vereinbar, da es sich hier nur um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist insofern nicht erforderlich.

Ferner befindet sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III. Unter Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ist eine bauliche Nutzung jedoch grundsätzlich möglich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß der UVP-Änderungsrichtlinie durch die zuständige Behörde (sprich die Stadt als Planungsträgerin) nur dann vorzunehmen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung, unter Berücksichtigung der relevanten Kriterien (u.a. Wasser, Boden, Natur und Landschaft), erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die im Rahmen der Planungsentscheidung zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Plangeltungsbereich sind keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal es sich bei dem Vorhaben um die Überplanung eines Bereiches innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes Bensheim handelt und der betroffene Bereich bereits bebaut und die Flächen zum größten Teil versiegelt sind.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bensheim, Flur 1 und betrifft die Parzellen Nr. 521/2, 527/3, 527/4, 527/5, 542/6, 546, 549/3, 582, 583, 584, 585/1, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 602/1, 603/1, 606, 607, 608/1, 608/3 und 609/1.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,6 ha.

1.4 Belange des Denkmalschutzes

Teile des Plangeltungsbereiches sind als Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen eingestuft. Im einzelnen sind die Gesamtanlagen „Rodensteinstrasse“ im Südwesten sowie „Kernstadt und Vorstadt“ im Nordosten des Plangebietes betroffen. Besonders schützenswerte Einzelgebäude gemäß § 2 (1) HDSchG sowie die Gesamtanlage sind gemäß § 9 (6) BauGB in Bebauungsplan nachrichtlich aufge-

nommen und entsprechend gekennzeichnet. Ziel der Planung ist unter anderem der Erhalt der historischen Strukturen.

Als Voraussetzung für die Zustimmung zum Abbruch des Gebäudes Rodensteinstrasse 94 wurde zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Heilig-Geist-Hospital vereinbart, dass der städtebauliche Zusammenhang der angrenzenden straßenseitigen Grundstückseinfriedungen mittels eines Tores erhalten wird. Aus diesem Grund wurde das Baufenster im Planteil entsprechend erweitert.

1.5 Belange von Natur und Landschaft

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen neue Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet, so ist gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Bodenschutzklausel wird mit der vorliegenden Planung insofern Rechnung getragen, als ein bereits bebauter Innenstadtbereich überplant wird. Ein Einfluss auf das Landschaftsbild ist daher nicht zu erwarten.

Da es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, nach § 1a (3) BauGB kein Grünordnungsplan erforderlich. Dennoch werden einzelne Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen getroffen.

2. Planung

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich ist in drei Teilbereiche (A, B und C) unterteilt.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich A als „SO - Klinikgebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die nach § 11 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig, sofern sie die Krankenhausnutzung nicht beeinträchtigen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbegebiete,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- Parkhaus.

Die Teilbereiche B und C werden als „MI - Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO in einem MI zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Der Ausschluss dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der Mischgebietsausweisung wird dem bestehenden Nutzungsgefüge in geeigneter Weise Rechnung getragen, da für ein MI die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit kennzeichnend sind.

Der im Geltungsbereich vorhandenen Spielhalle wird Bestandsschutz im Rahmen bestehender Bau- und Nutzungsgenehmigungen gewährleistet, die Etablierung weiterer Einrichtungen dieser Art wird jedoch ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilgebiet A über eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 begrenzt. Die Festsetzungen entsprechen somit der Obergrenze der BauNVO, was der Lage im Innenstadtbereich angemessen ist. Allerdings werden die zulässigen Grenzwerte durch die Erweiterungen des Krankenhauses nicht ausgeschöpft, um weiterhin Grundstücksteilungen zu ermöglichen.

In den übrigen Teilgebieten B und C werden die möglichen Obergrenzen nicht ausgeschöpft, um somit eine ansprechende Wohnqualität zu sichern. Aufgrund der unterschiedlichen Ausnutzungen darf im Teilbereich B die GRZ um max. 50 % überschritten werden.

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet in Anbetracht der verschiedenen vorhandenen Bauweisen nur im Bereich des Klinikgebietes festgelegt. Hier soll offene Bauweise gelten, abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der Neckarstrasse werden zur Sicherung des dortigen Stadtbildes Baulinien festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben. Die vorhandenen Wohngebäude sind in der Regel zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Dächer sind sehr unterschiedlich gestaltet, es kommen vom Sattel-

dach über Walm- und Krüppelwalmdach bis hin zum Tonnendach fast alle möglichen Dachformen vor. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung von Dachform und -neigung verzichtet.

Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtkern unerlässlich. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen werden im gesamten Geltungsbereich maximal zulässige First- und Traufwandhöhen festgesetzt.

2.2 Schalltechnische Belange

Es wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und in den Berichten Nr. I 02-833 vom 30.10.2002 und Nr. I 01-690/1 vom 21.01.2003 zusammengefasst.

Das auf dem bisherigen Parkplatz geplante Parkhaus ist an der Süd- und Westfassade mit geschlossenen Brüstungen auszuführen. Die Öffnungen in diesen Fassaden sind zusätzlich mit Lamellen oder einer vorgehängten Verkleidung abzudecken. Weiterhin soll ein geeigneter Bodenbelag das Quietschen der Autoreifen verhindern.

3. Erschließung

3.1 Verkehrssituation, Stellplätze

Das Plangebiet wird durch die Mathildenstrasse im Norden, die Hauptstrasse im Osten, die Rodensteinstrasse im Süden und die Neckarstrasse im Westen erschlossen.

Mit der Erweiterung des Krankenhauses ist eine Verlagerung des Haupteingangs von der Mathildenstrasse an die Rodensteinstrasse verbunden. Hierdurch wird der Fußgängerbereich in der Mathildenstrasse entlastet. Insbesondere wird sich die dortige Parkraumsituation verbessern, indem der Parkraumverkehr reduziert wird.

Die Zufahrt für die Liegendkrankenfahrzeuge und in das geplante teilweise öffentliche Parkhaus erfolgt, wie derzeit bestehend, über die Neckarstrasse. Dem Park-

platzbedarf für das Krankenhaus wird durch die Planung des Parkhauses auf dem Gelände des Heilig-Geist-Hospitals Rechnung getragen. Es ist ein Parkhaus mit ca. 300 Stellplätzen vorgesehen. Mittels dieses Parkhauses soll der Stellplatzbedarf des Krankenhauses gedeckt werden. Des weiteren wird das Parkhaus auch für die Besucher des Heilig-Geist-Hospitals sowie für Besucher der Innenstadt geöffnet.

Ansonsten ist das Krankenhausgelände sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr mittels zwei bestehender Bushaltestellen angeschlossen: Haltestelle „Bensheim Hospital“ an der Ecke Mathilden- / Neckarstrasse sowie Haltestelle „Rodensteinschule“, Rodensteinstrasse 96. Netzergänzungen oder zusätzliche Haltestellen sind auf Grund des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen (verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische) sind nicht erforderlich.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Eventuelle Grundstücksveränderungen sind durch privatrechtliche Verträge abzudecken.