



STADT BENSHEIM

Bebauungsplan BO 47

„Heilig-Geist-Hospital“
1. Änderung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05. Februar 2009

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Anlass und Ziel der Änderung	1
1.2	Geltungsbereich der Änderung	1
1.3	Verfahren	2
1.4	Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot.....	2
2.	ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN	3
3.	HINWEISE	4

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan BO 47 „Heilig-Geist-Hospital“ ist seit dem 28.02.2004 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurden insbesondere die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Erneuerung des Heilig-Geist-Hospitals geschaffen. Weiterhin diene der Bebauungsplan dem Schutz und der Erhaltung der bestehenden Strukturen, der Stärkung von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen sowie der Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität.

Die geplante Änderung bezieht sich auf einen kleinen Abschnitt an der Rodensteinstraße. Geplant ist hier die Errichtung eines Fachärztesentrums mit Ambulanz. Da die vorliegende Hochbauplanung nicht vollständig mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übereinstimmt, sind eine Änderung der überbaubaren Fläche sowie die Festsetzung einer größeren Traufwandhöhe erforderlich. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sollen somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Fachärztesentrums geschaffen werden.

Durch Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes Rodensteinstraße 92 und eine umfängliche Neubauerweiterung entsteht ein Facharztzentrum mit 6 Facharztpraxen verschiedener Fachbereiche, einem Stützpunktbereich für ambulant tätige Ärzte und Verwaltung, einer physiotherapeutische Praxis sowie einer chirurgischen Ambulanz mit Eingriffsraum. Es nimmt ein medizinisches Versorgungszentrum auf, das die stationären Leistungen des Krankenhauses ergänzt. Das Gebäude Rodensteinstraße 90 wird abgerissen.

Der gesamte Baukomplex wird im Bereich des Neubaus dreigeschossig und über eine Glashalle im vorhandenen Giebelprofil an das bestehende Gebäude Nr. 92 angeschlossen. Die städtebaulich aus der Umgebung abgesetzte Höhe und Giebelständigkeit des Neubaus markiert einen städtebaulich wichtigen Straßenknick in Höhe der ebenfalls denkmalgeschützten Rodensteinschule.

Das Versorgungszentrum erhält drei Zugänge: im Süden von der Rodensteinstraße, im Nordwesten aus Richtung des Parkhauses sowie aus Nordosten vom Krankenseingang. In dem zwischen den Gebäuden liegenden und von der Rodensteinstraße aus deutlich sichtbaren Hallenbereich findet der Empfang und die Verteilung der Besucher statt. An dieser zentralen Stelle werden für alle Fachbereiche gemeinsam die Dienstleistungen aufgenommen und verwaltet.

1.2 Geltungsbereich der Änderung



Quelle: Bürger-GIS, Kreis Bergstraße

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 527/3, 527/4, 527/12 und 527/20 teilweise in der Flur 1, Gemarkung Bensheim. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1.570 m².

1.3 Verfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Anpassung eines bestehenden Bebauungsplans im Innenbereich, durch die eine verbesserte bauliche Ausnutzung für eine spezielle Nutzung (Fachärzteezentrum) erreicht werden soll. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB) durchgeführt wird. Voraussetzung für die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist u.a., dass die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung. Hierauf wird bei der Beteiligung hingewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es bedarf somit keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren.

1.4 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte Abstimmungsgebot mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) nicht tangiert.

2. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

Wesentlicher Inhalt der Änderung ist die Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) an die vorliegende Hochbauplanung auf den Parzellen 527/3, 527/4, 527/12. Das Flurstück 527/12 wurde aus dem ursprünglichen Flurstück 527/7 (jetzt 527/20) herausparzelliert.

Das Baufenster wird im Westen (Flurstück 527/12) von der Nachbargrenze (Flurstück 590) auf einen Abstand von 6 m zurückgezogen, da hier die Feuerwehrezufahrt zum Hospital verläuft und eine Bebauung somit nicht möglich ist. Zudem wird die im alten Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche östlich des Gebäudes Nr. 92 nicht mehr benötigt. Die überbaubare Fläche wird stattdessen Richtung Norden an die ursprüngliche Baugrenze angehängt und reicht nun mehr bis zur Grenze des neuen Flurstücks 527/12. Die überbaubare Grundstücksfläche betrug im rechtskräftigen Bebauungsplan 931 m², die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte überbaubare Fläche beträgt nunmehr noch 835 m². Insgesamt wird somit ein höherer Freiflächenanteil auf dem Gesamtgrundstück erreicht.

Art und Maß der baulichen Änderung bleiben im Wesentlichen unverändert (Sondergebiet Klinik, max. 4 Vollgeschosse, GRZ 0,8 / GFZ 2,4, Firsthöhe 16,0 m), lediglich die Traufwandhöhe wird von 9,5 m auf 12,5 m heraufgesetzt. Zudem wird gemäß der Hochbauplanung der Bezugspunkt mit 101,00 m ü.NN eindeutig definiert (statt Bezugspunkt Verkehrsfläche).

Die bereits im alten Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze an der Rodensteinstraße bleibt im Wesentlichen erhalten und wird lediglich geringfügig an die neue Baugrenze angepasst.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zu erhaltende Baum auf dem ursprünglichen Flurstück 527/5 existiert nicht mehr. Stattdessen steht auf dem Flurstück 527/12 eine große Kastanie, die erhalten werden soll. Der Baum wird deshalb im Bebauungsplan entsprechend zur Erhaltung festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden um zwei grünordnerische Festsetzungen für den Bereich der Änderung ergänzt (Erhaltung und Pflege der Kastanie, Begrünung der Stellplätze).

Den denkmalrechtlichen Belangen wird durch eine gegenüber dem ursprünglichen Baufenster deutlich größeren Freistellung des Hauses Nr. 92 sowie eine auch im Inneren der Halle erlebbare Außenfassade Rechnung getragen. Die Anbindungen zur neuen Bebauungen erfolgen mit weitgehend transparenten baulichen Elementen. Die bestehenden und gut erhalten Fassaden werden sorgfältig aufgearbeitet, die Dachkonstruktion in Teilen erneuert und die ursprüngliche Schieferdeckung wieder hergestellt. Das Gebäude erhält eine denkmalgerechte Farbgebung. Der Innenbereich erfährt eine zweckentsprechende Umgestaltung.

3. HINWEISE

Die alten, vorhandenen Gebäude an der Rodensteinstraße wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im Zuge der Abbrucharbeiten waren die alten Kanalanschlüsse ordnungsgemäß zu verfüllen (verdämmen) und zu verschließen. Das neu zu errichtende Facharztzentrum ist entwässerungstechnisch an den Hausanschluss des Heilig-Geist-Hospitals in der neuen Hauptzufahrt anzuschließen.

Gemäß Bebauungsplan ist es vorgesehen, vor dem Facharztzentrum Stellplätze auszuweisen. Der Verursacher ist folgekostenpflichtig, sofern die Anpassung der Bordsteine an der Rodensteinstraße erforderlich wird, um die problemlose Zufahrt auf die Stellplätze zu ermöglichen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Bei eventuellen Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) muss jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich sein.