

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt –

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes „Östlich der Mainzer Straße und der Paulinenstraße –
2. Änderung: Bereich St. Josefs-Hospital“ in Wiesbaden

1. Geltungsbereich

West-, Süd-, und Ostseite der nördlichen Straße des Langenbeckplatzes Flurstück 56/3; Ostseite der Solmsstraße bis zur Humboldtstraße (Flurstück 29/3); Südseite der Humboldtstraße bis zur Westseite der Beethovenstraße. Westseite der Beethovenstraße (Flurstück 1092/9) bis zur Westseite des Langenbeckplatzes. Alle Flurstücke liegen in der Flur 41 der Gemarkung Wiesbaden.

2. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „St. Josefs-Hospital“ ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erweiterungsbau für die Orthopädische Klinik und den Neubau einer Tiefgarage zu schaffen.

Das St. Josefs-Hospital befindet sich für ein Krankenhaus dieser Größenordnung aufgrund seiner innerstädtischen Lage in einer äußerst schwierigen Lage.

Ein Krankenhaus wie das St. Josefs-Hospital ist darauf angewiesen, auf immer schneller auftretende Entwicklungen und Neuerungen im Gesundheitswesen zu reagieren, um den wachsenden Anforderungen und Ansprüchen der Gesellschaft, insbesondere der Patienten Rechnung tragen zu können.

So musste auch in Wiesbaden eine Neustrukturierung der Krankenhausbetten vorgenommen werden. Dieser Prozeß konnte einvernehmlich mit dem Land Hessen, den Verantwortlichen der Landeshauptstadt Wiesbaden und den Krankenkassen abgeschlossen werden. Darüber hinaus war es auch ein Anliegen des städtischen Gesundheitsamtes, die Kapazitäten der Notaufnahme den heutigen Erfordernissen anzupassen.

Die stark begrenzten Entwicklungsflächen auf dem vorhandenen Grundstück machen es in diesem Zusammenhang nicht einfach, solchen Entwicklungen gerecht zu werden.

Die erforderliche Eingliederung der bisher eigenständigen Orthopädischen Klinik in die Gesamtstruktur des St. Josefs-Hospital führte zu zahlreichen Vorüberlegungen und Untersuchungen, wie diese Problemstellung zu lösen sei.

Die Planungskonzeption des St. Josefs-Hospitals beinhaltet nun eine Reihe von Maßnahmen, an deren Ende ein Ergebnis erreicht sein wird, das dem St. Josefs-Hospital auch in Zukunft ermöglicht, ein gut funktionierendes und den Bedürfnissen der Wiesbadener Bevölkerung gerecht werdendes Krankenhaus zu betreiben.

Wesentlich für die Beurteilung der Gesamtmaßnahme ist die Tatsache, dass hierdurch keine Erhöhung der Gesamtbettenzahl von 456 Betten beabsichtigt wird, d. h. die einzugliedernden Betten der Orthopädie werden durch Bettenabbau in anderen Disziplinen wieder ausgeglichen.

Das bedeutet gleichzeitig auch, dass hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei Personal, Besuchern und Anlieferung in der Gesamtheit spürbare Verbesserungen erreicht werden, da die Parkfläche erheblich vergrößert werden soll. Die Belastungen in der Beethovenstraße und in der Solmsstraße werden dadurch erheblich reduziert.

Das beabsichtigte Bauvorhaben bzw. die Planungskonzeption des St. Josefs-Hospital basiert primär auf folgenden grundsätzlichen Notwendigkeiten, für die am St. Josefs-Hospital umfassende Lösungen gefunden werden mussten:

- Eingliederung der Orthopädischen Klinik
- Erweiterung der erheblich zu kleinen Notaufnahme,
- Schaffung eines Ärztezentrums, um den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich einer engeren Kooperation zwischen niedergelassenen Ärzten und dem Krankenhaus gerecht zu werden,
- spürbare Reduzierung der Verkehrsbelastung (Parkplatzsuchverkehr, wartende Lieferfahrzeuge) in den angrenzenden Straßen.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist gesichert. An dem unmittelbar angrenzenden Langenbeckplatz befindet sich eine Haltestelle, die von den ESWE-Buslinien 5 und 15 angefahren wird. Der Fußweg zur Haltestelle dauert ca. 5 Minuten.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Verbindlicher Bauleitplan für den Änderungsbereich „St. Josefs-Hospital“ sind der Bebauungsplan „Östlich der Mainzer Straße und der Paulinenstraße“ (Wiesbaden 1975/1) und die Fluchtlinienpläne Wiesbaden 1888/3 und 1886/6.

3.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan zum in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohn- und sonstige Baufläche ausgewiesen.

4. Abhandlung der Umweltbelange

§ 17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ordnet an, dass die UVP im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen ist, wenn Bebauungspläne i. S. des § 2 (3) 3 UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Hinblick auf die Rechtswirkung des § 30 BauGB den Erfordernissen einer UVP bereits im Bebauungsplan selbst, soweit dies für Vorhaben i. S. des UVPG erforderlich ist, Rechnung getragen wird. Im Bebauungsplanänderungsverfahren „Östlich der Mainzer Straße und Paulinenstraße – 2. Änderung: Bereich St. Josefs-Hospital“ wird aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auf einen Umweltbericht ver-

zichtet, da die Erweiterung des „St. Josefs-Hospitals“ nicht unter die Vorhaben fällt, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind.

4.1 Beschreibung des Planvorhabens

Der Bebauungsplan liegt im bebauten Innenstadtbereich zwischen Beethoven-, Humboldt-, Solmsstraße und Langenbeckplatz. Er wird auf drei Seiten von Reinem Wohngebiet (WR) eingeschlossen. Eine Seite grenzt an eine Grünfläche (Langenbeckplatz). Der Planbereich selber ist zum überwiegenden Teil als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) festgesetzt. Das Plangebiet ist voll erschlossen und das Krankenhaus (St. Josefs-Hospital) bereits vorhanden.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erweiterungsbau für die Orthopädische Klinik und den Neubau einer Tiefgarage geschaffen werden.

Das St. Josefs-Hospital befindet sich für ein Krankenhaus dieser Größenordnung aufgrund seiner innerstädtischen Lage in einer äußerst schwierigen Situation. Die stark begrenzten Entwicklungsflächen auf dem vorhandenen Grundstück machen es schwierig auf die notwendigen Entwicklungen und Neuerungen im Gesundheitswesen zu reagieren.

Die Planungskonzeption soll erreichen, dass dem St. Josefs-Hospital auch in Zukunft ermöglicht wird ein gut funktionierendes und den Wiesbadener Bedürfnissen gerecht werdendes Krankenhaus zu betreiben.

Durch die Umstrukturierung ist keine Erhöhung der Gesamtbettenzahl von 456 Betten beabsichtigt. Die einzugliedernden Betten der Orthopädie werden durch Bettenabbau in anderen Disziplinen wieder ausgeglichen.

Wegen des geplanten Bauvorhabens des St. Josefs-Hospital wird ein Teil der angrenzenden Straße am Langenbeckplatz (1345 m²) der Fläche für den Gemeinbedarf Krankenhaus zugeordnet. Außerdem werden die Ausnutzungsziffern geringfügig erhöht (GRZ 0,4 -> 0,5; GFZ 1,2 -> 1,4). Zur Erhaltung des Südflügels am Langenbeckplatz, bzw. im Falle eines Ersatzbaus desselben, werden eine Baulinie, Fassadengestaltungsvorschriften und die Höchstzahl der Vollgeschosse (max. 5) festgesetzt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie (Beethovenstraße) aus dem Fluchtlinienplan Wiesbaden 1886/6 übernommen und neu festgesetzt.

An der Beethovenstraße/Langenbeckplatz wird eine Tiefgarage festgesetzt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist am Langenbeckplatz. Zur Minimierung der Lärmbelastung des Reinen Wohngebietes werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Gebiet ist durchweg bebaut und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch angelegt.

Da das Gebiet mitten im Reinen Wohngebiet liegt, sind Festsetzungen zum Schutz der dort lebenden Bevölkerung vorgesehen (siehe 4.3).

4.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffern kommt es zur Erhöhung der Versiegelung. Zur Minimierung dieses Eingriffs sind Festsetzungen zur Flachdachbegrünung aufgenommen worden. Außerdem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

Da das Plangebiet im Reinen Wohngebiet liegt, werden Lärmschutzanlagen, die in der Anlage eine 4 m hohe Lärmschutzwand um den Wirtschaftshof herum entlang der Beethoven- und Humboldtstraße vorsehen, festgesetzt. Außerdem werden planungsrechtlich Vorkehrungen getroffen, die darauf abzielen die Tiefgarage an ihrer West- und Ostseite schalltechnisch abzuschließen.

4.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Diese Änderung ist notwendig zum Anbau der orthopädischen Klinik an das vorhandene Krankenhaus und um die Kapazität der Notaufnahme den heutigen Erfordernissen anzupassen. Da das Krankenhaus im bebauten Innenstadtbereich liegt, gibt es keine dort anschließenden Ersatzflächen für die Erweiterung. Die näheren Einzelheiten sind unter Ziffer 2 – Allgemeines- eingehend dargestellt.

5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

5.1 Städtebaurechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Die Festsetzung sichert die bestehende Wohnnutzung an der Humboldtstraße.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)

Für das **Reine Wohngebiet** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,75 festgesetzt. Für die „**Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus**“ ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Die Ausnutzungswerte entsprechen § 17 BauNVO. Die Erhöhung der Ausnutzungswerte für das Krankenhaus wird notwendig, um dem St. Josefs-Hospital die Eingliederung der Orthopädischen Klinik und die Anpassung der Kapazitäten der Notaufnahme an die heutigen Erfordernisse zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Im Reinen Wohngebiet sind dreigeschossige Häuser zulässig. Bei den Flächen für den Gemeinbedarf ist die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstzahl definiert. Hierbei ist für den Südtrakt am Langenbeckplatz eine Höchztzahl von 5 Vollgeschossen festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur zu erhalten, bzw. bei der Notwendigkeit eines Ersatzbaus entsprechend anzupassen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 in Verbindung mit der BauNVO)

1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet (WR) ist die offene Bauweise und für die Flächen für den Gemeinbedarf ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die zwingende Festsetzung durch eine Baulinie an der Südseite des

Krankenhauses dient der Erhaltung des Südflügels als Platzkante zum Langenbeckplatz.

5.2 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) 4 BauGB)

Für den ruhenden Verkehr wird eine Fläche für eine Tiefgarage im Bereich Beethovenstraße/Langenbeckplatz festgesetzt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich liegt am Langenbeckplatz. Das bedeutet auch, dass hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Parkplatzsuchverkehr, derzeitige Stellplatzsituation) bei Personal und Besuchern spürbare Verbesserungen erreicht werden, da die Parkfläche erheblich vergrößert werden soll. Die Belastungen in der Beethovenstraße und in der Solmsstraße werden dadurch erheblich reduziert.

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Umweltqualitätsziele sowie § 4 (3) der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden v. 22.05.1995 in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Soweit eine Befestigung für Wege, Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen erforderlich ist, sind diese in wasserdurchlässiger Bauweise durchzuführen. Des weiteren ist der Flächenverbrauch durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen zu minimieren.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) (§ 9 (1) 5 BauGB)

Das beabsichtigte Bauvorhaben bzw. die Planungskonzeption des St. Josefs-Hospital basieren primär auf folgenden grundsätzlichen Notwendigkeiten, für die am St. Josefs-Hospital umfassende Lösungen gefunden werden mussten:

- Eingliederung der Orthopädischen Klinik
- Erweiterung der erheblich zu kleinen Notaufnahme,
- Schaffung eines Ärztezentrums, um den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich einer engeren Kooperation zwischen niedergelassenen Ärzten und dem Krankenhaus gerecht zu werden,

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Der Planungsbereich wird im Westen von der Beethovenstraße, im Osten von der Solmsstraße und im Norden von der Humboldtstraße begrenzt.

Die südlich angrenzende Straße des Langenbeckplatzes wird der Fläche für den Gemeinbedarf zugeschlagen. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist eine spürbare Verbesserung zu erwarten da die Parkfläche durch die geplante Tiefgarage erheblich vergrößert werden soll. Die Belastungen in der Beethovenstraße und in der Solmsstraße (Parkplatzsuchverkehr, wartende Lieferfahrzeuge) werden erheblich reduziert.

Der Knotenpunkt Frankfurter Straße/Langenbeckplatz/Lessingstraße hat aus Sicht der Verkehrsplanung hinreichende Reserven, so dass nicht davon auszugehen ist, dass mit dem Umbau des St. Josefs Hospital Probleme mit der Verkehrsabwicklung auftreten könnten. Es gibt keinerlei Leistungsfähigkeitsprobleme an diesem Knotenpunkt.

5.5 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12-14 BauGB)

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein bebautes Gebiet handelt, sind die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt. Durch den Anbau der Orthopädie ist keine größere Kapazität erforderlich, da die Anzahl der Betten bestehen bleibt.

5.6 Flachdachbegrünung, Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern dienen der Verringerung des sich ergebenden Eingriffs und des Versiegelungsgrades auf dem Baugrundstück.

Gem. § 51 (3) HWG (Hessisches Wasser Gesetz) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben. Nach den, durch Stadtverordnetenversammlungsbeschluss vom 13.09.1990, festgesetzten Umweltqualitätszielen, soll das Grundwasser im Stadtgebiet langfristig als Trinkwasserqualität erhalten bleiben. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden.

5.7 Lärmschutzmaßnahmen und -vorrichtungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Um den geplanten Wirtschaftshof ist eine 4m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, um die Lärmbelastung der angrenzenden Nachbarschaft in der Beethoven- und der Humboldtstraße zu minimieren.

Die Tiefgarage ist mit Lärmschutzvorrichtungen festgesetzt, durch die die Geräuschbelastung in der Nachbarschaft vermindert werden soll.

Die nach Nr. 6.1 e der TA-Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel eines reinen Wohngebietes von tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A) müssen eingehalten werden. Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Der unter Ziffer I, 5.1 der textlichen Festsetzungen geforderte Lärmschutzwall stellt im Zusammenhang mit den übrigen Umschließungen des Anlieferbereiches zwar eine Barriere gegen Lärm, aber nicht gegen Abgase dar. Innerhalb des Betriebshofes kann es dadurch sogar zu einer Anreicherung von Abgasen bei windschwachen Wetterlagen kommen.

Es muss deshalb sichergestellt werden, dass einerseits keine Lkw mit laufendem Motor in der Beethovenstraße warten und dass andererseits im Innenhof die Motoren abgestellt werden. Es sind Vereinbarungen mit den Anlieferfirmen und Kontrollen des Krankenhauses erforderlich.

5.8 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Nach dem Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) weist der Untergrund des Standortes lehmiges bis toniges Bodenmaterial auf. Eine Flächenversickerung und/oder Versickerung über Mulden-Rigolen mit Sicherheitsüberlauf von Regenwasser auf lehmigen Standorten ist generell möglich und sinnvoll. Einer Einzelfallprüfung bedarf es im Falle einer Muldenversickerung und/oder Versickerung über Rigolen-, Röhren- und Schächte. (Rechtsgrundlage: § 51 (3) HWG (Hessisches Wasser Gesetz))

5.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. weitgehend zulässig waren. Dies gilt insbesondere auch für die geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5. Die hierdurch erhöhte Versiegelung wird durch die entsprechenden Begrünungsmaßnahmen auf dem

Grundstück und durch den Rückbau der Verkehrsflächen im Bereich Langenbeckplatz zum Teil kompensiert, so dass im Rahmen der Abwägung auf weitere Maßnahmen verzichtet wird.

6. Kosten die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen bebauten Bereich mit ausreichender Erschließung handelt, entstehen keine neuen Erschließungskosten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Über die Fläche des Langenbeckplatzes, die der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet werden soll, verhandelt das Liegenschaftsamt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt mit dem Krankenhausträger. Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8. Textliche Festsetzungen

8.1 In Teil I werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der BauNVO getroffen.

8.2 Teil II enthält auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 HBO

8.3 Im Teil III werden Hinweise aufgenommen

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990)

Die Planzeichen sind innerhalb der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß § 2 und 9 (8) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) und der BauNVO 1990.

Im Auftrag

K o o p s