

STADT GRÜNSTADT

Bebauungsplan
„West II, Kreiskrankenhaus mit
Parkplatzverweiterung, 5. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

Vorentwurf



AUFTAGGEBER



Stadtverwaltung Grünstadt

Kreuzerweg 2/7
67269 Grünstadt

BEARBEITUNG



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern
T 0631 34230
E kontakt@wsw-partner.de
H www.wsw-partner.de/

PROJEKTNUMMER (intern)

1228|nh

PROJEKTSTAND

August 2025

STADT GRÜNSTADT

Bebauungsplan
„West II, Kreiskrankenhaus mit
Parkplatzweiterung, 5. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf



AUFTAGGEBER



Stadtverwaltung Grünstadt

Kreuzerweg 2/7
67269 Grünstadt

BEARBEITUNG



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern
T 0631 34230
E kontakt@wsw-partner.de
H www.wsw-partner.de/

PROJEKTNUMMER (intern)

1228|nh

PROJEKTSTAND

August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 15 BauNVO)	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - § 21a BauNVO)	7
1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)	8
1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) 4 BauGB)	8
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	8
1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)	8
1.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1A) BauGB)	9
1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 (1) 2 LBauO, §9 (4) BauGB)	9
Hinweise	10

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**

Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**

Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**

Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**

Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Vorbemerkungen:

Gegenstand der 5.Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Änderung der Baugrenzen, der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 sowie die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse in einem Gebäudeteil. Wobei die maximal zugelassene Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung!

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind in Rot gekennzeichnet. Festsetzungen die entfallen sind durchgestrichen.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 15 BauNVO)

1.1.1 Das in der Planzeichnung mit SO 1 und SO 2 bezeichnete Gebiet wird festgesetzt als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“.

Der Teilbereich SO 1 des festgesetzten Sondergebietes dient der Unterbringung des Kreiskrankenhauses (Krankenhaus der Grundversorgung) und allen diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen und Einrichtungen sowie eines Hubschrauberlandeplatzes für Rettungshubschrauber gem. luftverkehrsrechtlicher Genehmigung.

~~Der Teilbereich SO 2 des festgesetzten Sondergebietes dient der Anlage von zweckgebundenen Stellplätzen für den Bedarf des Krankenhauses. Die Anzahl ist auf maximal 120 Stellplätze beschränkt.~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - § 21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten SO 1 wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO. ~~Im SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung für die Stellplätze durch die Größe der Grundfläche (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.~~

1.2.2 Die Grundflächenzahl im SO 1 ist auf maximal 0,4 ~~0,45~~ festgesetzt. ~~Im SO 2 wird die maximal zulässige Größe der Grundfläche durch die in der Planzeichnung gem. § 9 (1) 4 BauGB für Stellplätze festgesetzte Fläche bestimmt.~~

1.2.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im SO 1 ist in der Planzeichnung durch Einschrieb festgesetzt. Soweit hier maximal IV Vollgeschosse festgesetzt sind, ist ausnahmsweise ein V. Vollgeschoss zulässig, wenn die zulässige Höhe nach Festsetzung Nr. 2.4 nicht überschritten wird.

1.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im SO 1 222,0 m ü. NN nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt wird der obere Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach (Attika) bzw. die Oberkante Dachkonstruktion (First) bei geneigten Dachformen festgelegt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise im SO 1 ist als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Hierbei werden die Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) 4 BauGB)

1.4.1 Im SO 1 sind Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Fläche und der hierfür gem. § 9 (1) 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen ist zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche jeweils ein Stauraum von 5 m Tiefe vorzusehen.

Ausnahmsweise sind im SO 1 Stellplätze und Garagen auch außerhalb der nach S 1 und 2 vorgeschriebenen Flächen zulässig.

1.4.2 Im SO 2 sind innerhalb der hierfür gem. § 9 (1) 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen max. 120 Stellplätze zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1 Stellplätze im SO 1 sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasengitterpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke). Abfließendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

1.5.2 Stellplätze im SO 2 sind mit einer wasserdurchlässigen, begrünten Schotterdecke oder Rasengittersteinen zu befestigen. Das von den Stellplätzen und der Fahrgasse abfließende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Muldenrinnen bzw. der festgesetzten Versickerungsmulde zur Versickerung zu bringen.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

1.6.1 Im Bereich der Stellplatzanlage SO 2 sind an den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind mind. 22 Bäume zu pflanzen.

1.6.2 Anzupflanzende Bäume sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu pflanzen. Erfolgte Pflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

1.6.3 Der in der Planzeichnung im Bereich der Böschungen des Regenrückhaltebeckens dargestellte Gehölzbestand ist zu erhalten und während der Herstellung der Parkplatzfläche gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen aufgrund der Erfordernisse des Hochwasserschutzes sind zulässig.

1.6.4 Im Baubereich SO 2 ist zum Schutz und zur Abgrenzung gegen die anschließenden Rebländerkulturen am West- und Südrand des Parkplatzes auf der als private Grünfläche

~~festgesetzten Fläche eine durchgehende geschlossene Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.~~

~~Soweit es die Breite der zur Verfügung stehenden Fläche zulässt, ist die Heckenpflanzung mindestens zweireihig durchzuführen, wobei die Pflanzabstände innerhalb der Reihe 1,5 m nicht überschreiten sollen. Die Höhe der Hecke soll mindestens 1,0 m betragen.~~

1.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

~~1.7.1 Der Ausgleich für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft im Teilbereich SO 2 erfolgt durch die Anlage einer 2370 qm (790 qm + 1580 qm) großen Streuobstwiese im Bereich des stadteigenen Grundstückes Flur Nr. 1532/2. Diese Maßnahme auf einem sonstigen von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück i. S. v. § 1a (3) S. 3 BauGB wird dem Teilbereich SO 2 zugeordnet.~~

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 (1) 2 LBauO, §9 (4) BauGB)

~~1.8.1 Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.~~

~~8.2 Werbeanlagen sind nur im SO 1 zur Eigenwerbung am Ort der Leistung zulässig~~

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Boden und Baugrund

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Archäologische Funde

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Eine Auskofferung der Auffüllung und ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubmaterial sowie die Verfüllung mit unbelastetem Material werden aus fachlicher Sicht gefordert. Eine Freimessung der ausgehobenen Grube ist ebenfalls vorzunehmen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Stadt Grünstadt während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Gesetzlicher Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Ausstattung und Gestaltung der Lichtquellen zur Parkplatzbeleuchtung ist der Umfang auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und die Lichtintensität (Wellenlängenspektrum bzw. Lichtfarbe) hinsichtlich nachtaktiver Insekten- und sonstiger Tierarten zu konzipieren, die eine geringe Lockwirkung auf Insekten haben.

Kampfmittelbelastung

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Rheinland-Pfalz.

Niederschlagswasser

Nichtbehandlungsfürftige Niederschlagswässer ist soweit als möglich breitflächig innerhalb des Planbereichs rückzuhalten und zu versickern oder breitflächig und ungezielt in die angrenzenden Flächen u. leiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die konzentrierte Einleitung in ein Oberflächengewässer einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der zuständigen unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad-Dürkheim zu beantragen ist. Unabhängig davon ist die Entwässerung des Grundstückes mit den zuständigen Werken abzustimmen.

STADT GRÜNSTADT

**Bebauungsplan
„West II, Teilbereich Kreiskrankenhaus mit
Parkplatzverweiterung, 5. Änderung“**

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf



AUFTAGGEBER



Stadtverwaltung Grünstadt

Kreuzerweg 2/7
67269 Grünstadt

BEARBEITUNG



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern
T 0631 34230
E kontakt@wsw-partner.de
H www.wsw-partner.de/

PROJEKTNUMMER (intern)

1228|nh

PROJEKTSTAND

August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemein.....	5
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung.....	6
2	Planungsrechtliche Situation.....	7
2.1	Verfahren	7
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung	9
3.2	Topografie	10
3.3	Starkregen	10
3.4	Untergrundverhältnisse	12
3.5	Flächennutzungen.....	12
4	Städtebauliches Konzept	13
4.1	Verkehrliche Erschließung	14
4.2	Ver- und Entsorgung	15
4.3	Grünstruktur	15
4.4	Immissionen und Emissionen	15
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise	17
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (rot eingezeichnet) sowie der Geltungsbereich der 4. Planänderung (violett eingezeichnet) o.M.	5
Abbildung 2: Geplante bauliche Änderungen (rot umrandet) innerhalb des aktuell überbaubaren Bereichs (schwarze Strich-Punkt-Linie) ohne Maßstab, basierend auf der Machbarkeitsstudie von sander.hofrichter architekten GmbH (Stand 13.06.2024).....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Geltungsbereich schwarz umrandet) o.M.....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt.....	8
Abbildung 5: Nutzungen in der Umgebung, o.M.	9
Abbildung 6: Topografie: Höhenlinien/ Schummerung	10
Abbildung 7: Gefährdung des geplanten Vorhabens durch Starkregenereignisse	11
Abbildung 8: Bebauungsplan „West II, Teilbereich Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung, 5. Änderung“ (Stand: August 2025).....	14

1 ALLGEMEIN

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Grünstadt ist eine verbandsfreie Stadt im Landkreis Bad Dürkheim.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „West II, Teilbereich Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung, 5. Änderung“ ist durch die bestehende Nutzung des Kreiskrankenhauses Grünstadt geprägt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Bergel“ mit angrenzendem Parkplatz, Rebflächen und Wohnbebauung,
 - im Westen durch den „Höllenpfad“ mit anschließendem Regenrückhaltebecken und einem Parkplatz des Krankenhauses,
 - im Süden durch Grünflächen, die in Weinbauflächen und Wohnbebauung übergehen,
 - im Osten durch den Westring mit angrenzendem Wohngebiet.

Gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich bei der 5. Änderung deutlich verkleinert: Von den zuvor betroffenen 12 Grundstücken entfallen die Flurstücke 10311/5, 1048/2, 1051/1, 1052/5, 1072/1, 1052/3 und 1052/1. Damit reduziert sich die Größe des Plangebietes von rund 3,0 ha auf nunmehr ca. 2,2 ha.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 973/23, 973/24, 973/25, 973/30 sowie teilweise 1031/3 der Flur 0.

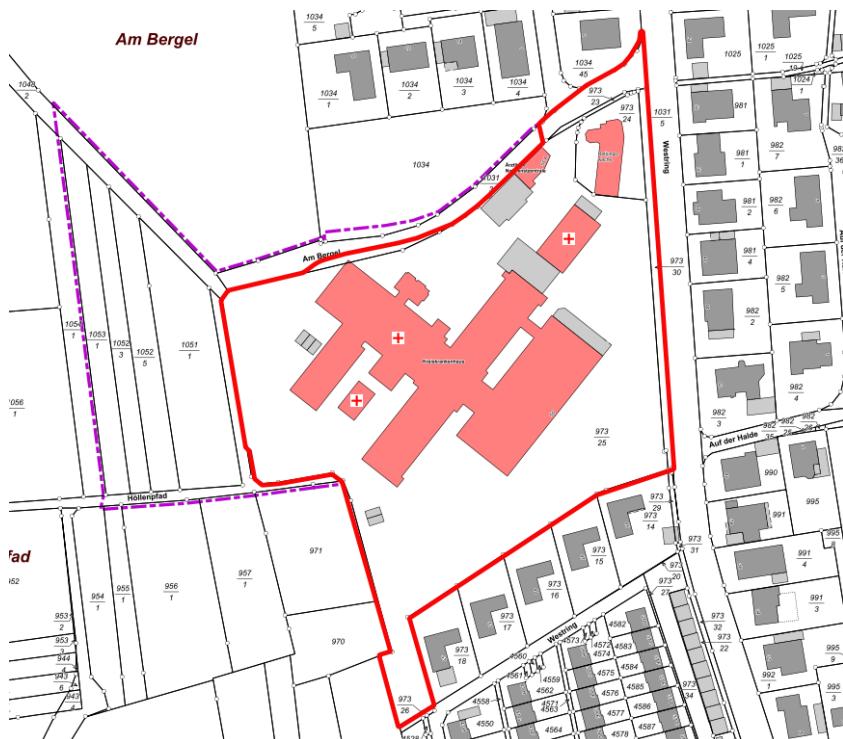


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (rot eingezeichnet) sowie der Geltungsbereich der 4. Planänderung (violett eingezeichnet) o.M.¹

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz: LANIS. https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 28.08.2025

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat beschloss am 10.12.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans „West II, Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen. Die geänderte Planung erhält die Bezeichnung „West II – Teilbereich Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung, 5. Änderung“. Das Ziel besteht darin, im Rahmen der Weiterentwicklung des medizinischen Leistungsangebots verschiedene Erweiterungen und Umbaumaßnahmen am Gebäude sowie an der Außenanlage umzusetzen. Dies umfasst neben baulichen und organisatorischen Anpassungen im Inneren des Gebäudekomplexes auch gezielte bauliche Erweiterungen der Gebäudestruktur, sowohl in der Grundfläche als auch in der Gebäudehöhe.

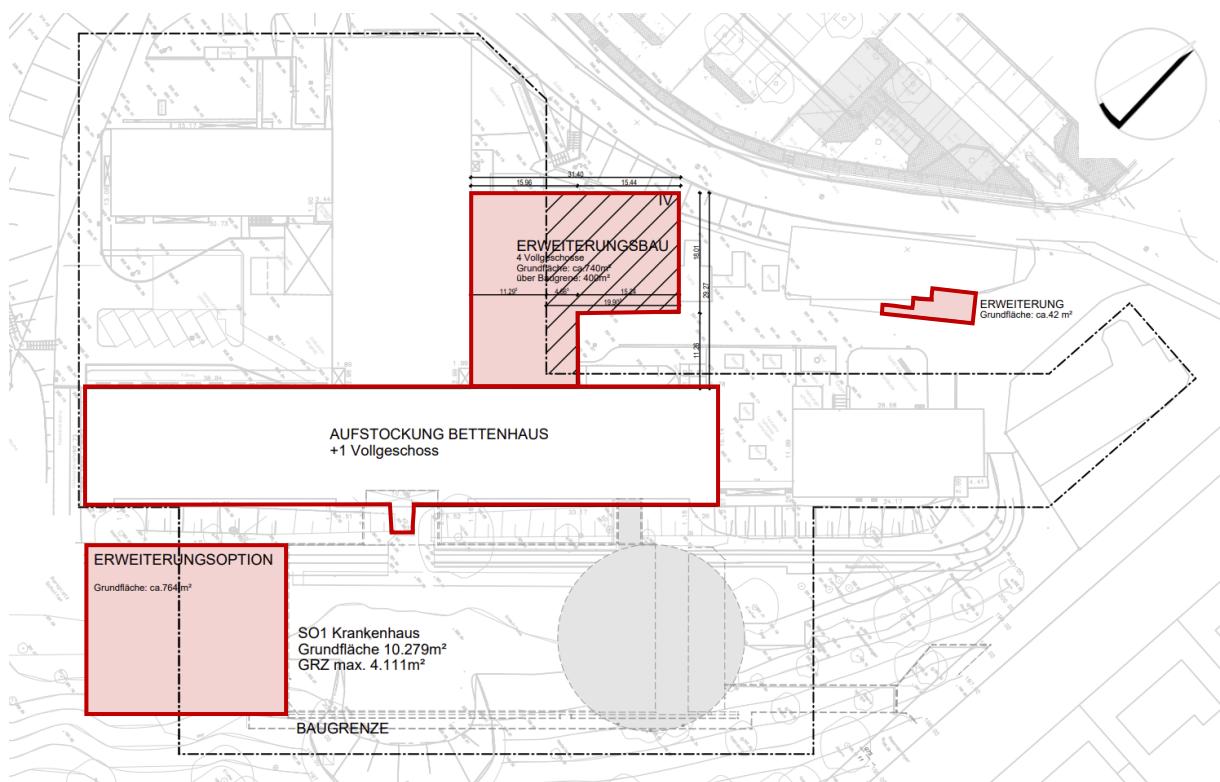


Abbildung 2: Geplante bauliche Änderungen (rot umrandet) innerhalb des aktuell überbaubaren Bereichs (schwarze Strich-Punkt-Linie) ohne Maßstab, basierend auf der Machbarkeitsstudie von sander.hofrichter architekten GmbH (Stand 13.06.2024).

Die geplanten Maßnahmen überschreiten die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Ziel der Planänderung ist es, die langfristige Sicherung des Standorts des Kreiskrankenhauses zu gewährleisten und somit die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet mit grundlegenden medizinischen Dienstleistungen sicherzustellen.

Es wird eine Bauleitplanung angestrebt, um die städtebaulichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und die planungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten. Dabei werden die Bestandsbauten des Kreiskrankenhauses um die Erweiterungsbauten und Aufstockung ergänzt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Verfahren

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „West II -Teilbereichsänderung 4, Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung“ soll in Bezug auf die Festsetzung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl und in einem Teilbereich auf die Anzahl der maximalen Vollgeschosse geändert werden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans verfolgt gemäß § 13a BauGB das Ziel der Innenentwicklung sowie die Realisierung von Infrastrukturvorhaben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Mit einer Erweiterung von rund 1.550 m² bleibt die insgesamt überbaubare Fläche von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO deutlich unterschritten, was die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB ermöglicht.

Da lediglich einzelne Bestimmungen des bestehenden Plans angepasst werden, handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung. In Zukunft ist der ursprüngliche Plan in der durch die Änderung modifizierten Fassung maßgeblich.

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß §2 Abs.4 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „West II, Teilbereich Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung, 5. Änderung“ liegt im Bereich des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt Grünstadt wird in der Raumstrukturkarte als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand dargestellt. Durch die Planung werden keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung tangiert.²

² Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan. Verfügbar unter <https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/> (letzter Zugriff 25.03.2025)

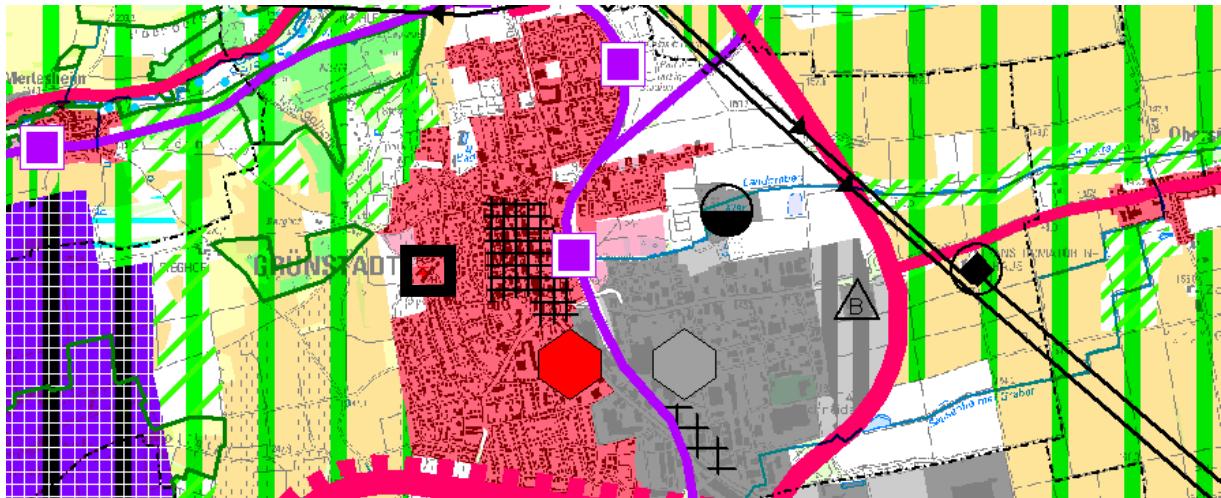


Abbildung 3: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Geltungsbereich schwarz umrandet) o.M.

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt weist für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ aus. Gegenüber dem aktuellen Bebauungsplanes werden lediglich vereinzelte Festsetzungen angepasst. Die Nutzung wird nicht geändert. Die Fläche des Geltungsbereiches wird weiterhin als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ausgewiesen. Somit ergeben sich keine Widersprüche zu dem städtebaulichen Grundkonzept des Flächennutzungsplans. Demnach ist die Fläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

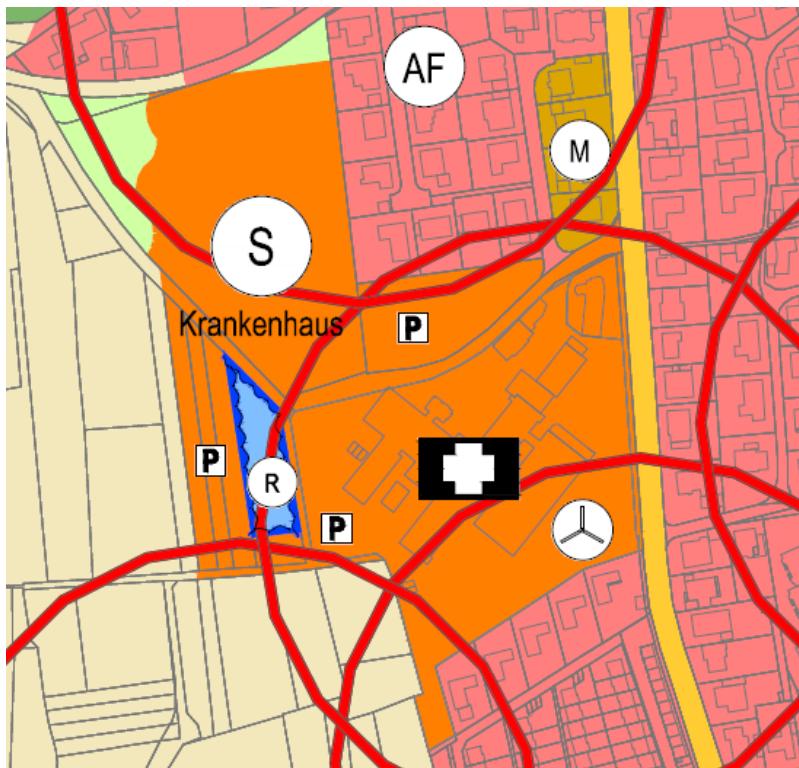


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit als funktionale Betriebsfläche des Kreiskrankenhauses genutzt. Die für die Erweiterungsbauten bestimmten Flächen dienen aktuell als dem Krankenhaus zugehörige Hof-, Frei- und Parkflächen.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den „Höllenpfad“, daran anschließend befinden sich ein Regenrückhaltebecken sowie ein dem Krankenhaus zugehöriger Parkplatz. Diese Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „West II- Teilbereichsänderung 4 Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung“ enthalten. An diese Flächen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die überwiegend dem Weinbau gewidmet sind. Die landwirtschaftlichen Flächen werden von Gehölzstreifen und Baumreihen durchzogen. Südlich schließen sich extensiv genutzte Grünflächen an, die in landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinbauflächen) und angrenzender Wohnbebauung übergehen. Im Osten verläuft der Westring, mit dahinter anliegender Wohnbebauung. Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße „Am Bergel“ begrenzt, dahinter befindet sich ein Parkplatz und Wohnbebauung.

Das bestehende Krankenhausgebäude befindet sich zentral innerhalb des Geltungsbereichs. Es ist von zugehörigen Erschließungsflächen, Stellplätzen, Wegen, hofartigen Strukturen sowie weiteren funktionalen Freiflächen umgeben. Innerhalb des Plangebiets sind punktuell Einzelbäume vorhanden; abschnittsweise treten auch kleinere Baumgruppen auf. Diese befinden sich insbesondere im nordöstlichen Bereich sowie im Umfeld des Haupteingangs.



Abbildung 5: Nutzungen in der Umgebung, o.M.³

³ Eigene Darstellung auf Grundlage von LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 24.03.2025

3.2 Topografie

Das Plangebiet weist eine generelle Neigung auf, die sich von Westen mit einer Höhe von etwa 220 m nach Osten auf circa 190 m reduziert. Die Geländeoberfläche ist teils unregelmäßig und wird durch mehrere Böschungen strukturiert. Die Hangneigung liegt im Bereich von ca. ≤ 5 bis $> 50 - 60\%$, extreme Neigungen kommen hier in den Bereichen der Böschungen vor. Im Bereich des „Erweiterungsbau“, nördlich angrenzend an das Krankenhaus und der „Erweiterung“ der Ärztlichen Notdienstzentrale im Norden treten moderate Neigungen auf, während im Bereich der südlichen Erweiterungsoption Hangneigungen bis zu 45 Grad auftreten.⁴



Abbildung 6: Topografie: Höhenlinien/ Schummerung⁵

3.3 Starkregen

Mit lokalen Überflutungen muss im Zuge des Klimawandels und damit verbundenen Starkregenereignissen trotz ausreichender Maßnahmen, wie beispielsweise Regenrückhalteflächen immer gerechnet werden.

Die seitens des Landes Rheinland-Pfalz zur ersten Risikoeinschätzung erstellten Sturzflutgefahrenkarten (ehemals Hinweiskarten) zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

⁴ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. Verfügbar unter https://mapclient.lgb.rlp.de/?app=lgb&view_id=18, letzter Zugriff 25.03.2025

⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz: LANIS. https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 24.03.2025

Die Berechnungen der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeit basieren auf einem digitalen Modell der Landoberfläche mit einer Auflösung von 1x1 Meter. Darin wurden Gebäude, Brücken, Durchlässe und ähnliche Strukturen, die den Abfluss des Wassers beeinflussen, zum jeweiligen Bearbeitungsstand soweit wie möglich berücksichtigt. Feinere Strukturen wie beispielsweise Umgrenzungsmauern und kleine Durchlässe sind meist nicht abgebildet. Dies kann nur mittels einer entsprechenden Detailuntersuchung erfolgen.

Im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses treten innerhalb der Fläche des Erweiterungsbau, nördlich angrenzend an das Krankenhaus, überwiegend Wassertiefen < 5 cm auf. Im Norden der Fläche treten über einen Streifen Wassertiefen bis zu 30 cm auf, an der südöstlichen Ecke in einem geringfügigen Ausmaß Wassertiefen bis zu 200 cm, an dieser Stelle ist eine Böschung zu vorfinden. Für die „Erweiterung“ der Ärztlichen Notdienstzentrale im Norden besteht eine sehr geringe Gefährdung, die Wassertiefen betragen dort maximal 10 cm. Die Erweiterungsoption im Süden des Krankenhauses ist insgesamt gering gefährdet, dort können auf einem schmalen Streifen im Nordwesten, nach aktuellem Stand, Wassertiefen bis zu 100 cm auftreten.⁶

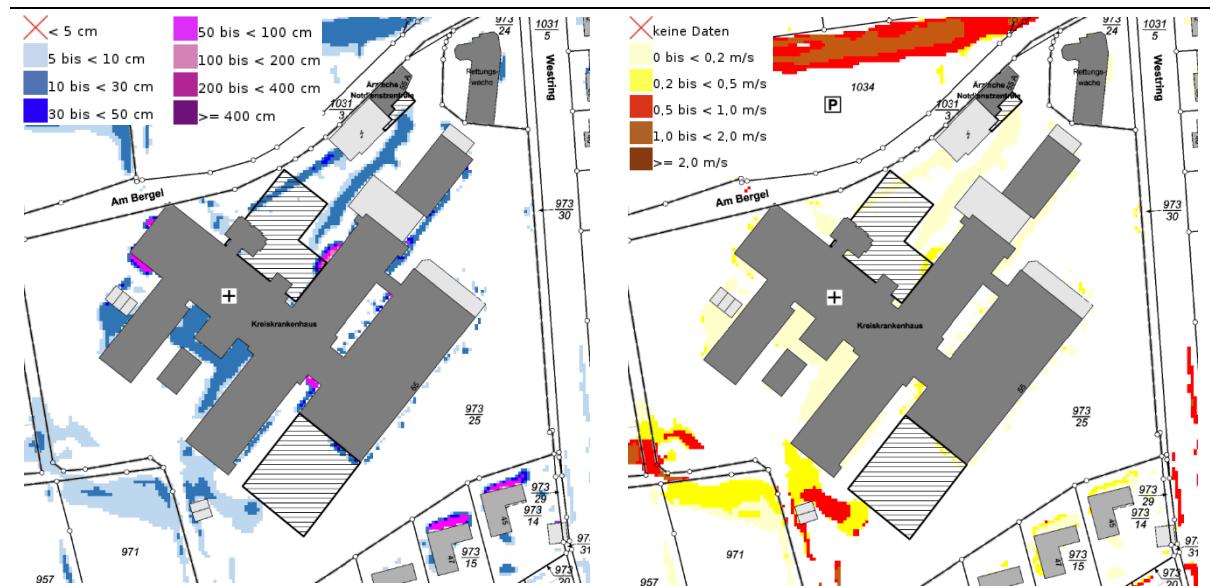


Abbildung 7: Gefährdung des geplanten Vorhabens durch Starkregenereignisse⁷

An der nordwestlichen Ecke des Krankenhauses werden im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (1 h, SRI 7) Tiefen bis zu 100 cm aufgewiesen. Auf dessen (süd)westlicher Seite können Tiefen bis zu 30 cm, auf der südlichen Seite punktuell Tiefen bis zu 100 cm auftreten. Vor der zentral gelegenen externen HNO-Station können Tiefen bis zu 200 cm entstehen. Im Nordosten des Komplexes, zwischen dem „Medizinischen Versorgungszentrum Grünstadt/Leiningerland“ und dem Hauptgebäude können überwiegend Tiefen bis zu 30 cm auftreten.⁸

Die Fließgeschwindigkeiten belaufen sich in der näheren Umgebung des Krankenhauses überwiegend auf < 0,2 m/s.⁹

⁶ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Geoexplorer, Sturzflutkarte. Verfügbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, letzter Zugriff 25.03.2025

⁷ Eigene Darstellung WSW gemäß Landesamt für Umwelt. Verfügbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/kartendienste>

⁸ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Geoexplorer, Sturzflutkarte. Verfügbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, letzter Zugriff 25.03.2025

⁹ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Geoexplorer, Sturzflutkarte. Verfügbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, letzter Zugriff 25.03.2025

Gemäß des „Örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Stadt Grünstadt“ ist es in der Vergangenheit am Kreiskrankenhaus mehrfach zu Überflutungen des Gebäudekomplexes und des umgebenden Geländes gekommen. Bei einem Starkregenereignis fließen Sturzfluten aus einem großen, mit zahlreichen Wegen durchzogenen Einzugsgebiet zum Kreiskrankenhaus.“ Das Krankenhaus liegt exponiert im Hangeinschnitt. Bei Starkregen schießt das Wasser aus den Außengebieten über die Einschnittsböschungen auf das Krankenhausgelände und kann dort in zahlreiche tiefliegende Türen und Fenster eindringen und im Inneren große Schäden anrichten.“¹⁰

Im Konzept wird als vorsorgende Maßnahme empfohlen, bereits auf der Hochebene und an den Anfängen der Abflusswege Maßnahmen bezüglich des Regenrückhalts, der Entwässerung und der Änderung/ Umleitung von Abflusswegen zu treffen.¹¹

3.4 Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet ist naturräumlich dem westlichen Teil des Nördlichen Oberrheintiefenlandes zuzuordnen. Geologisch gesehen gehört es zum südlichen Teil des Göllheimer Hügellandes. Bestehend aus der Bodengroßlandschaft des Berglandes, setzt sich der Boden aus solifluidalen Sedimenten zusammen.

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Insgesamt ist die Fläche bereits anthropogen überprägt und die natürlichen Bodenfunktionen sind nur noch in geringem Maße gegeben.

3.5 Flächennutzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „West II, Teilbereich Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung, 5. Änderung“ wird bereits vom Kreiskrankenhaus vollständig genutzt.

Das Krankenhaus tritt mit seinem groß dimensionierten Bauvolumen als auffälliges, aus der Ferne wahrnehmbares Bauwerk oberhalb der kleinteiligen Wohnstruktur in Erscheinung.

Das Kreiskrankenhaus hat als Krankenhaus der Grundversorgung nach dem Landeskrankenhausplan 2019-2025 184 Betten. Es umfasst das Hauptgebäude mit Bettentrakt und medizinischen Abteilungen sowie für Verwaltung und Rettungswache jeweils ein vorgelagertes Gebäude.

Das Hauptgebäude hat 4 Vollgeschosse und ein 5. Technikgeschoss auf dem Funktionstrakt, das Verwaltungsgebäude drei und die Rettungswache ein Vollgeschoss. Die Erschließung des Krankenhauses erfolgt vom Westring aus über die hangaufwärts führende Straße „Am Bergel“, die sich nach dem Krankenhausgelände in Wirtschaftswege aufgabelt, die in die weinbaulich genutzte Flur weiterführen. Die Wirtschaftswege sind teilweise betoniert, die Breite beträgt ca. 4 m. Eine weitere Zufahrt führt direkt vom „Westring“ zum eingeschossigen Gebäudeteil im Osten.

Im Nahbereich des Krankenhauses liegen etwa 150 Besucher- und Angestelltenstellplätze, die sich schwerpunktmäßig auf einen zentralen Parkplatz nördlich der Straße „Am Bergel“ und Stellplätze an

¹⁰ Obermeyer (2024): Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Stadt Grünstadt. Verfügbar unter <https://www.gruenstadt.de/unsere-stadt/bauen-planen-wohnen/hochwasser-und-starkregenvorsorgekonzept/240326-oertl-hsvk-gruenstadt-final.pdf?cid=fes> (letzter Zugriff 25.03.2025)

¹¹ Obermeyer (2024): Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Stadt Grünstadt. Verfügbar unter <https://www.gruenstadt.de/unsere-stadt/bauen-planen-wohnen/hochwasser-und-starkregenvorsorgekonzept/240326-oertl-hsvk-gruenstadt-final.pdf?cid=fes> (letzter Zugriff 25.03.2025)

der westlichen Grundstücksgrenze verteilen. Hinzu kommt der Parkplatz oberhalb des Rückhaltebeckens.

Im Osten schließt Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Der restliche Bereich des Umfeldes besteht aus Rebland.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Stadt verfolgt das Ziel, die baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen am Standort des Kreiskrankenhauses Grünstadt weiterzuentwickeln. Mit dem Bebauungsplan „West II, Teilbereich Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung, 5. Änderung“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung und Modernisierung des Krankenhausareals geschaffen werden.

Im Mittelpunkt der Überlegungen steht die bauliche Ergänzung des bestehenden Krankenhauskomplexes. Geplant sind unter anderem zusätzliche Gebäudeeteile zur Erweiterung der Nutzfläche sowie die Aufstockung des Bettenhauses um ein weiteres Vollgeschoss. Mit diesen Maßnahmen soll das medizinische Angebot erweitert und an heutige sowie zukünftige Anforderungen im Gesundheitswesen angepasst werden.

Darüber hinaus sind strukturelle Veränderungen im Bestand vorgesehen, um die inneren Abläufe zu verbessern und eine zukunftsorientierte Organisation der Kliniknutzung zu ermöglichen. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung als auch funktionale Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes und seines direkten Umfelds. Die Erweiterungen betreffen dabei sowohl die horizontale als auch die vertikale Gebäudeentwicklung und führen zu einer gezielten Verdichtung innerhalb des bestehenden Krankenhausstandortes.

Die städtebauliche Neuordnung wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert. Ziel ist es, die bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, bestehende Strukturen sinnvoll zu ergänzen und die Integration neuer Bauelemente in das umliegende Stadtbild sicherzustellen. Der Bebauungsplan schafft somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen und trägt zur langfristigen Sicherung der medizinischen Versorgung am Standort bei.

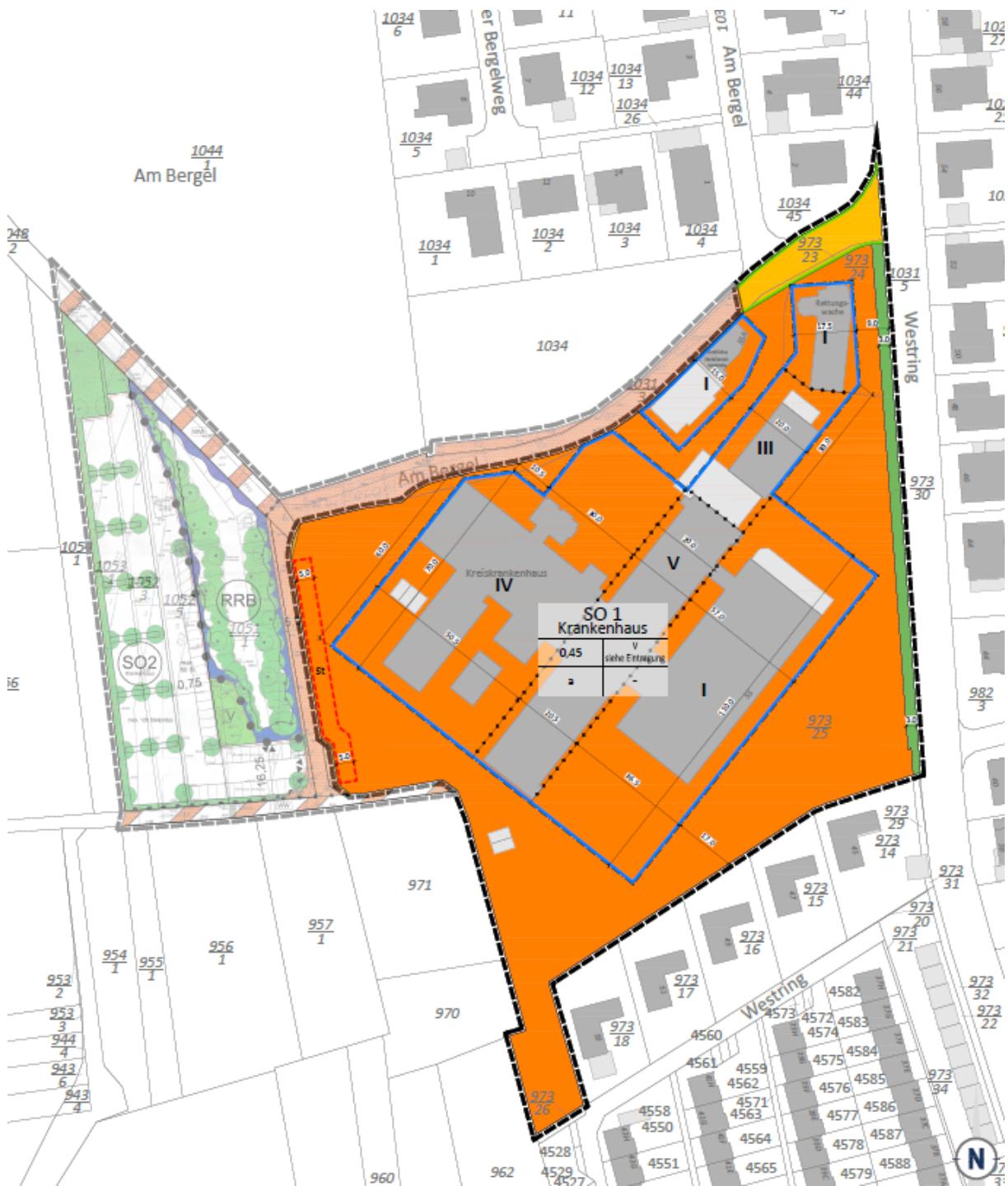


Abbildung 8: Bebauungsplan „West II, Teilbereich Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung, 5. Änderung“ (Stand: August 2025)

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Krankenhauses ist gesichert und bleibt durch die Änderung des Bebauungsplans unberührt. Die Hauptzufahrt erfolgt vom Westring über die Straße „Am Bergel“, welche hangaufwärts zum Krankenhausgelände führt. Diese Straße ist befestigt und für den öffentlichen Verkehr geeignet. Zusätzlich existiert eine zweite Zufahrt direkt vom Westring zum östlichen, eingeschossigen Teil des Gebäudekomplexes. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen an der bestehenden Erschließungsstruktur verbunden. Weder eine zusätzliche verkehrliche Belastung noch ein erhöhter Erschließungsbedarf ist zu erwarten, da sich die geplante

Erweiterung funktional in den vorhandenen Krankenhausbetrieb einfügt. Die Verkehrsanbindung ist somit weiterhin als leistungsfähig und ausreichend zu bewerten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung – insbesondere hinsichtlich der Wasserver- und -entsorgung sowie der Energieversorgung – ist bereits auf die Anforderungen eines großflächigen Krankenhausbetriebs ausgelegt. Die geplanten Änderungen erfolgen innerhalb des bestehenden Erschließungsbereichs und führen nicht zu einem unverhältnismäßigen Bedarfsanstieg. Insgesamt bleibt die Leistungsfähigkeit der vorhandenen technischen Infrastruktur erhalten. Zusätzliche Belastungen für die kommunale Ver- und Entsorgungsstruktur sind nicht zu erwarten. Die Erschließungssituation ist als gesichert anzusehen.

4.3 Grünstruktur

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene Erweiterung der Baugrenzen wird die bestehende Grünstruktur im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Die Erweiterungsflächen befinden sich innerhalb bereits versiegelter oder intensiv genutzter Areale im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Krankenhauskomplexes. Schutzwürdige Grün- oder Freiflächen, Biotope oder landschaftsplanerisch relevante Strukturen werden durch die Maßnahme nicht in Anspruch genommen.

Die vorhandenen Grünzüge und bepflanzten Außenbereiche des Krankenhauses bleiben in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Erholungsräume für Patienten, Besucher und Personal erhalten. Es ist zudem vorgesehen, Eingriffe in begrünte Randzonen zu vermeiden bzw. im Zuge der Umsetzung durch entsprechende landschaftsgestalterische Maßnahmen auszugleichen, falls dies im weiteren Planungsverlauf erforderlich werden sollte. Die ökologische Funktion der Grünstruktur bleibt somit unberührt.

4.4 Immissionen und Emissionen

Die Änderung des Bebauungsplanes und die daraus resultierende Erweiterung des Krankenhausgebäudes führen zu keiner relevanten Veränderung hinsichtlich der Immissions- und Emissionssituation im Plangebiet. Da es sich bei der geplanten Nutzung weiterhin um eine dem bestehenden Krankenhaus entsprechende Nutzung handelt, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Lärm-, Luft- oder Lichthemmungen zu rechnen. Die Erweiterung dient vorrangig der Optimierung von Abläufen und der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten innerhalb der bestehenden medizinischen Infrastruktur, nicht jedoch der Schaffung neuer oder emissionsintensiver Nutzungen.

Neue oder erhöhte Belastungen für die umliegende Nachbarschaft oder die Umwelt sind nicht zu erwarten.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes unverändert. Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet wird weiterhin als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt.

Der Teilbereich SO 1 des Sondergebietes dient der Unterbringung des Kreiskrankenhauses (Krankenhaus der Grundversorgung) einschließlich aller diesem Nutzungszweck dienenden Anlagen und Einrichtungen. Hierzu zählt auch der Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber gemäß luftverkehrsrechtlicher Genehmigung.

Der Teilbereich SO 2 gehört zum ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er dient der Anlage von zweckgebundenen Stellplätzen für den Bedarf des Krankenhauses. Hier werden keine Änderungen vorgenommen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Sondergebiet SO1 wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse gem. §16 (2) 3 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO bestimmt.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl im Bereich SO 1 wird von 0,4 auf 0,45 angehoben. Mit dieser Anpassung wird sichergestellt, dass die vorgesehenen baulichen Erweiterungen und Veränderungen am Krankenhaus ermöglicht werden können. Gleichzeitig wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden nur geringfügig erhöht, sodass die Versiegelung im Plangebiet insgesamt auf einem verträglichen Maß verbleibt.

Im SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin über die Größe der Grundfläche (GR) gem. §16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Planzeichnungen durch Einschrieb festgesetzt. Im Bereich des Bettenhauses wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von IV auf V angehoben.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe von 220,0 m ü. NN bleibt unverändert bestehen. Damit wird gewährleistet, dass sich die bauliche Erweiterung innerhalb des bestehenden Höhenrahmens vollzieht und die Außenwirkung des Gebäudes auf die angrenzende Bebauung nicht über das bisherige Maß hinaus verstärkt wird. Mit dieser Maßnahme soll das medizinische Angebot erweitert und zugleich an die heutigen sowie zukünftigen Anforderungen im Gesundheitswesen angepasst werden. Auf diese Weise wird die langfristige Sicherung der Krankenhausversorgung am Standort unterstützt, ohne dass zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich erforderlich wird.

5.3 Bauweise

Für das Sondergebiet SO 1 ist weiterhin eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Eine Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt nicht.

Die Abstandsflächen sind entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung (LBauO) einzuhalten.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Um die geplanten Erweiterungsbauten des Krankenhauses zu ermöglichen, wird das bestehende Baufenster erweitert. Dadurch wird der erforderliche zusätzliche Flächenbedarf gedeckt, ohne dass die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes verändert wird.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung, dass Stellplätze im SO 1 in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengitterpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken) auszuführen sind, dient der Reduzierung der Flächenversiegelung und trägt damit dem Prinzip der sparsamen Bodennutzung Rechnung.

Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen wird eine naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht. Dies unterstützt sowohl die Grundwassererneubildung als auch die Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen.

Die ergänzende Festsetzung, abfließendes Niederschlagswasser möglichst in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern, verfolgt das Ziel, den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten und die ökologische Wirksamkeit der Grünflächen zu stärken. Auf diese Weise wird auch ein Beitrag zur Minderung lokaler Überflutungsgefahren bei Starkregenereignissen geleistet.