

STADT GRÜNSTADT



BEBAUUNGSPLAN „AM BERGEL“ 1. ABSCHNITT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Projekt 1154/ Stand: Dezember 2024

VORENTWURF

STADT GRÜNSTADT



BEBAUUNGSPLAN „AM BERGEL, 1. ABSCHNITT“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

Projekt 673/ Stand: August 2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorabzug

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)	5
1.2	Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	5
1.3	Zulässigkeit von Stellplätzen, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)	5
1.4	Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	5
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	6
1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
	1.6.1 Lärmschutzwand - M1	6
	1.6.2 Überdachung von Stellplatzanlagen– M2	6
	1.6.3 Lärmschutzwand- LSW	6
	1.6.4 Fahrbahnbelag.....	7
1.7	Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).....	7
1.8	Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und 11 LBauO RLP) ..	7
1.9	Solarinstallationspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB	7
2	Pflanzempfehlungslisten	8
	Artenauswahllisten.....	8
	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 und den Umweltbericht.

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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- **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 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) 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.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - 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 § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **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).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“

Zulässig sind ausschließlich:

- Klinikbezogene und bezüglich sonstiger angegliederter gesundheitsbezogener Einrichtungen relevante Anlagen zum Abstellen von Kfz und Fahrrädern
- Die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen und -anlagen einschließlich Verkehrsbegleitgrünflächen
- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zugeordnet werden können (z.B. Ladesäulen für E-Mobilität, Photovoltaikanlagen über geeigneten Stellplätzen, Carports).

1.2 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen einschließlich Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

1.4 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünungspflicht von Nebenanlagen und Garagen

Die Dächer von überdachten Stellplatzanlagen für Kfz und Fahrräder sind vollflächig extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm auszuführen und kann sowohl extensiv als auch intensiv erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

Anpflanzen von Bäumen

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung von bis zu 5,00 m abweichend vom zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig.

Fläche zum Anpflanzen einer Gehölzhecke

Innerhalb der in Planzeichnung gekennzeichneten Fläche **GH** ist eine mindestens zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke im Rastermaß 1,5m x 1,5m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen. Die Gehölze sind gruppenweise zu mischen. Innerhalb der Fläche ist die Sammlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser zulässig.

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind zu beachten.

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

Wasserdurchlässige Belege

Ebenerdige, oberirdische Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. wassergebundener Decke und versickerungsfähigem Unterbau, Rasengittersteine, etc.) zulässig, soweit hiervon keine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens ausgeht auszuführen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen.

Die Zufahrtsbereiche sind von dieser Regelung ausgenommen.

Ausgleichsfläche AF:

Anmerkung: Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Grünstadt (Bad Dürkheim) im Bereich "Bei Bischofspeier", Flurstücksnummer 1545, 1545/2 und 1545/3. Die Fläche wird aus dem Ökokonto der Stadt bereitgestellt. Von der Gesamtfläche von 5.110 qm, werden lediglich 332 m² zur Deckung des Kompensationsdefizites benötigt (vgl. Umweltbericht).

Eine Teilfläche von 332 m² ist als offene Wiesenfläche mit einem streuobstartigen Solitärbestand von Obstbäumen Bereits herzustellen und zu dauerhaft zu erhalten.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Lärmschutzwall - LSWall

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche **LSW** ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m über dem anstehenden Gelände zu errichten.

1.6.2 Überdachung von Stellplatzanlagen– GGa

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche GGa sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Stellplätze zu überdachen (Carports).

1.6.3 Lärmschutzwand- LSWand

Innerhalb des Sondergebietes SO ist im östlichen Teil entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand (LSWand) mit mindestens 2,0 m Höhe über dem Niveau der angrenzenden Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

1.6.4 Fahrbahnbelag

Für alle Fahrgassen innerhalb des Plangebiets wird festgesetzt, dass diese mit lärmarmen Belägen z. B. Typ AC11, ausgestattet werden.

1.7 Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Sondergebiet SO ist die Aufnahme der zulässigen Nutzungen gem. Festsetzung Nr. 1.1 (Arte der baulichen Nutzung) so lange unzulässig, bis die Festsetzungen nach Nr. 1.7 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand, Überdachung von Stellplatzanlagen, Fahrbahnbelag) vollständig hergestellt sind.

1.8 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und 11 LBauO RLP)

Innerhalb des Bebauungsplanes lösen Lärmschutzwände – und -wälle mit einer Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche keine eigenen Abstandsflächen aus. Deren Errichtung ist grenzüberschreitend und innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.

1.9 Solarinstallationspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) auf mindestens 60 Prozent der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz vom 20.09.2021 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch durch Installation von Photovoltaikanlagen auf sonstigen zur Solarnutzung geeigneten Außenflächen eines Gebäudes (z. B. Fassaden) oder durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder sonstigen Außenfläche eines Gebäudes erfüllt werden.

2 Pflanzempfehlungslisten

Artenauswahllisten

Artenauswahlliste B1 (Bäume im Straßenraum)

1. Ordnung

<i>Quercus pubescens</i>	Flaum-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus x turneri</i>	Immergrüne Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

2. Ordnung

<i>Acer monspessulanum</i>	Burgen-Ahorn
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	Gleditschie (dornenlos)
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winter-Linde (schmalkronig)

Artenauswahlliste G (Sträucher für Gehölzpflanzung)

<i>Prunus cerasifera</i>	Wilde Mirabelle
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schehe
<i>Lonicera x purpusii</i>	Winterheckenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Wildrose
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahlliste D (Dachbegrünung)

Anchusa officinalis
Anthemis tinctoria
Aquilegia vulgaris
Echium vulgare
Eryngium campestre
Geranium sanguineum
Gypsophila repens
Hieracium pilosella
Jasione montana
Ononis spinosa
Origanum vulgare
Pulsatilla vulgaris
Saxifraga paniculata
Sedum acre
Sedum album
Sedum reflexum
Sedum telephium
Sempervivum tectorum
Thymus praecox
Thymus serpyllum

Gemeine Ochsenzunge
Färberkamille
Gewöhnliche Akelei
Gewöhnlicher Natternkopf
Feld-Mannstreu
Blutroter Storchschnabel
Polster-Schleierkraut
Kleines Habichtskraut
Berg-Sandglöckchen
Dornige Hauhechel
Echter Dost / Oregano
Gewöhnliche Küchenschelle
Rispen-Steinbrech
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Felsen-Fetthenne
Große Fetthenne
Gewöhnliche Hauswurz
Frühblühender Thymian
Sand-Thymian

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 Auskoffering 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

Nichtbehandlungsdrüftige 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.

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
1.3	Verfahren.....	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	6
2.2	Starkregen	7
3	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4	Bestandsaufnahme.....	10
4.1	Topographie	10
4.2	Untergrundverhältnisse	10
4.3	Flächennutzungen.....	11
5	Immissionen durch die Planung	11
6	Städtebauliches Konzept	13
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich	15
7.3	Stellplätze und Garagen	15
7.4	Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen, sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	16
7.7	Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).....	17
7.8	Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und 11 LBauO RLP)	17
7.9	Solarinstallationspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Nutzungen in und um das Plangebiet	6
Abbildung 3: Nutzungen	7
Abbildung 4: Gefährdung durch Starkregenereignisse	8
Abbildung 5: Ausschnitt der Stadt Kirchheimbolanden aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar	9
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt	10
Abbildung 7: Entwurfsplanung Erweiterung Parkplatz	14
Abbildung 8: Bebauungsplan „Am Bergel, 1.Abschnitt“ (Stand: Oktober 2024)	14

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat beschloss am 28.03.2017, das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Bergel" leicht zu erweitern, um die Grundstücke Flst. Nrn. 1044/1, 1657/4 und 1048/2, welche teilweise von der hier vorliegenden Planung umgriffen sind, einzubeziehen. Ziel war ursprünglich die bauliche Erweiterung des Kreiskrankenhauses um ein Ärztehaus und die Verbesserung der Parkplatzsituation. Da das Ärztehaus aufgrund fehlender Investoren nicht umgesetzt wurde, konzentrierte sich die Planung nun zunächst auf zusätzliche Parkplätze für das Krankenhaus.

2019 wurde aufgrund des vorhandenen hohen Bedarfs ein provisorischer Parkplatz mit 55 Stellplätzen genehmigt, um den dringenden Bedarf zu decken. Der provisorisch aufgeschotterte Ausweichparkplatzes mit rd. 55 Stellplätzen befindet sich auf einer Brachfläche rd. 100 m westlich des Krankenhauses (Flurstück Nr. 952).

Für das Kreiskrankenhaus besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Stellplätzen für Mitarbeiter, Besucher und Patienten. Aus diesem Grund soll auf der gegenüberliegenden Seite des Klinikgeländes ein separater Parkplatz im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben entwickelt werden.

Die Stadt Grünstadt beabsichtigt in diesem Kontext, den bestehenden Parkplatz am Kreiskrankenhaus planungsrechtlich zu erweitern. Vorgesehen ist, eine westlich des vorhandenen Parkplatzes liegende Fläche in zusätzliche Stellplätze umzuwandeln, wodurch ca. 56 weitere Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter, Patienten und Besucher geschaffen werden sollen.

Da nun für den zusätzlichen Mitarbeiter- und Besucherparkplatz eine hinreichende Planungstiefe und die notwendigen Abwägungsgrundlagen vorliegen und für den Bau des Parkplatzes ein anhaltend hoher Bedarf besteht und da der Betrieb des Ausweichparkplatzes nur befristet gestattet wurde, bis eine dauerhafte Alternative geschaffen ist, soll die Schaffung des notwendigen Baurechts für den Parkplatz in einem eigenen Bauleitplanverfahren betrieben werden, um hierfür losgelöst von den inhaltlichen Fragen der übrigen Planung zeitnah Baurecht zu schaffen.

Um schnell Baurecht für den Parkplatz zu schaffen, wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Abschnitt 1 für den Parkplatz (2.200 qm) und Abschnitt 2 für das restliche Gelände (1,6 ha).

Es wird eine Bauleitplanung angestrebt, um die städtebaulichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und die planungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten. Dabei wird der geplante Parkplatz über eine verkehrsrechtlich gesicherte Zufahrt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, um eine ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen.

1.3 Verfahren

Da der Bebauungsplan „Im Bergel“, 1.Abschnitt Außenbereichsflächen überplant und hierfür die Art der baulichen Nutzung und die verkehrliche Erschließung festsetzt (§ 30 Abs. 1 u. 3 BauGB), wird er als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Insofern richtet sich die Vorhabenzulassung nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 35 BauGB.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst daher folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB)
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine zusammenfassende Erklärung.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Rebflächen dar. Im Westen grenzen weitere Rebflächen und ein Wirtschaftsweg an die Fläche, sowie nördlich ebenso Rebflächen und östlich Parkplätze des Kreiskrankenhauses. Südlich verläuft eine Verkehrsstraße und darauffolgend, das Kreiskrankenhaus selbst. Südwestlich grenzt zusätzlich zu der Verkehrsfläche ein Regenrückhaltebecken an.

Das Plangebiet selbst weist keine relevanten strukturgebenden oder gliedernden Elemente wie Feldgehölze oder Gewässer auf. Im Bereich der Weinanbauflächen sind diese bereits anthropogen vorgeprägt und besitzt dementsprechend stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen.



Abbildung 2: Nutzungen in und um das Plangebiet

Abbildung 3: Nutzungen²

2.2 Starkregen³

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.

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.

² Eigene Darstellung auf Grundlage von LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 05.09.2024

³ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: [Sturzflutkarte - Wasserportal \(rlp-umwelt.de\)](https://www.rlp-umwelt.de), Stand November 2023

Begründung

Für das Gebiet um den Planbereich werden für außergewöhnliche Starkregenereignisse (1 h, SRI 7) im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens Wassertiefen von bis zu 200 bis < 400 cm aufgezeigt. Am westlichen Rand des Krankenhauses werden Tiefen von bis zu 100 cm aufgewiesen. Der von der Planung betroffene Teil zeigt Wassertiefen von 10 bis < 30cm oder keine Wassertiefen für das hier betrachtete Ereignis auf. Die Fließgeschwindigkeit liegt bei einem solchen Ereignis im Bereich des Wirtschaftsweges bei 1,0 bis < 2,0 m/s sowie im Planbereich bei 0,2 bis 0,5 m/s. Aufgrund der von Westen nach Osten vorliegenden Hangneigung von ca. 5-10 % ist, wie die nachstehenden Abbildungen zeigen, mit einer verstärkten Abflussakkumulation durch das Plangebiet zu rechnen.

Im Fall eines Starkregenereignisses kann eine mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Durch die notwendige Begründung der Fläche ist im Falle der Planumsetzung mit einem Böschungsbereich am westlichen Gebietsrand zu rechnen, was voraussichtlich zu einer Unterbrechung der Abflusslinie führt. Im westlichen Bereich sieht die Planung zudem einen Pflanzstreifen vor, in welchem unter anderem ebenfalls eine Entwässerung zulässig ist. Zudem sieht die vorliegende Planung keine schutzbedürftigen Nutzungen oder Gefahrenstellen wie Tiefgaragen vor.



Abbildung 4: Gefährdung durch Starkregenereignisse⁴

Gemäß dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Grünstadt kann es bei Starkregen am Hang innerhalb des Plangebiets zu wildem Zufluss von Außengebietswasser kommen. Die Krankenhausgebäude liegen, südlich des Gebiets, in den Hang eingeschnitten, sind zum Teil unterkellert und haben tiefliegende Türen und Fenster. Bisher sind lediglich Überflutungen im Bereich der Notaufnahme eingetreten, die restlichen Gebäude blieben bislang verschont.

Bei der Erschließung des Geländes „Am Bergel“ ist darauf zu achten, dass künftig möglichst wenig Außengebietswasser von dem Wirtschaftsweg bzw. der oberhalb verlaufenden Straße auf das Gelände abfließt. Der potenzielle Hauptzufluss vom Wirtschaftsweg wird derzeit durch das aufgewachsene Bankett unterbunden. Bei der Erschließung muss allerdings darauf geachtet werden, dass hier wieder eine entsprechende Aufkantung hergestellt wird, so dass das Wasser dem Rückhaltebecken zufließt.⁵

⁴ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> Stand 04.09.2024.

⁵ Obermeyer (07/2024): Örtl. Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Grünstadt, Einzelberatung Kreiskrankenhaus

Begründung

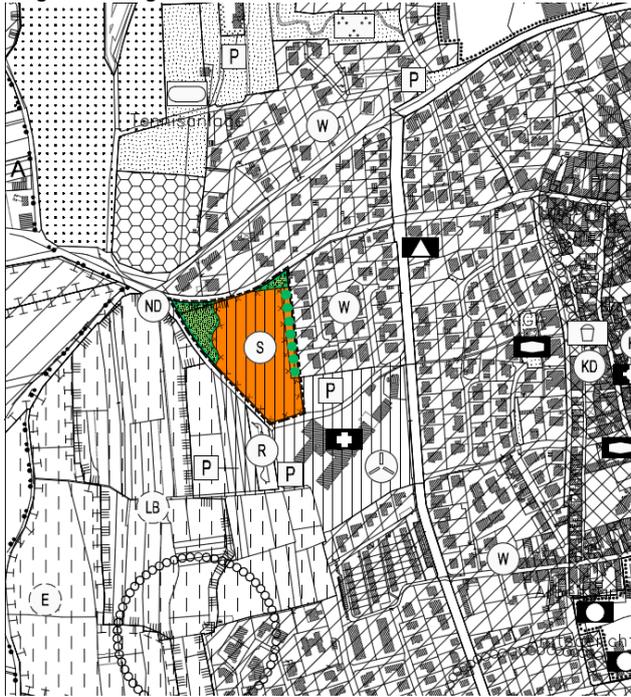


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt

4 Bestandsaufnahme

4.1 Topographie

Das gesamte Plangebiet mit einer Größe von 0,22 ha liegt relativ eben. Das Gebiet fällt leicht von Westen von 212,00 m ü. NN nach Osten auf 208 m ü. NN. Ebenso steigt es langsam von Süden von 210 m ü. NN auf 212 m ü. NN nach Norden. Die Hangneigung liegt im Bereich von ca. ca. 5-10 %.

4.2 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.

Für das Plangebiet wurde folgendes Grundsatzprofil unterhalb der vorhandenen ca. 30 – 40 cm mächtigen Oberbodendecke festgestellt:

- SG I: Schluffe / Löss / Lösslehm
- SG II: bind. Sande
- SG III: „Kalktertiär“ / „Mergeltertiär“

Gemäß den Ergebnissen der schweren Rammsondierungen wäre die nicht mehr rambbare Übergangszone zum Festgestein in Tiefen zwischen ca. 1,30 m und 2,60 m uAP zu erwarten (kaum Sondierfortschritt).

Der Glühverlust der untersuchten bindigen Böden lag unter dem Wert von 5 M.-%. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die in den beprobten Schichtlagen enthaltenen organischen Beimengungen

Begründung

die Tragfähigkeitseigenschaften des Baugrundes nicht ungünstig beeinflussen, weshalb sie aus gründungstechnischer Sicht vernachlässigt werden können.⁶

Aufgrund der derzeitigen Nutzung kann die Fläche Bodenverdichtungen und -versiegelungen aufweisen sowie Einträge durch Düngemittel und Pestizide. Die vorliegende Fläche liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes.

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine Radonmessung durchgeführt, welche eine mittlere Radon-222-Konzentration von 7300 – 7700 Bq/m³ ergab, was insgesamt ein niedriges Radonpotenzial (0 – 40000 Bq/m³) bedeutet.⁷

Der Boden innerhalb des Plangebiets ist nicht versickerungsfähig.⁸

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

4.3 Flächennutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bergel, 1. Abschnitt“ ist zum derzeitigen Zeitpunkt frei von jeglicher baulichen Nutzung. Auf dem Gelände befindet sich Rebland.

Der großmaßstäbliche Baukörper des Grünstädter Krankenhauses bildet südlich an das Plangebiet angrenzend eine markante weithin sichtbare dominante Bauform oberhalb der kleinteiligen Wohnbebauung in Hanglage, die auch das aus der Ferne wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild mitbestimmt.

Das Kreiskrankenhaus hat als Krankenhaus der Grundversorgung nach dem Landeskrankenhausplan 2003 200 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.

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 der westlichen Grundstücksgrenze verteilen. Hinzu kommt der im Jahr 2006/2010 fertig gestellte 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.

5 Immissionen durch die Planung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ zur geplanten Erweiterung des Parkplatzes am Kreiskrankenhaus Grünstadt von der MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG im Februar 2024 im Auftrag der Stadt Grünstadt durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die Geräuscheinwirkungen des neu geplanten Parkplatzes auf die Umgebung, insbesondere auf die angrenzenden Wohngebiete und das Kreiskrankenhaus, zu analysieren und erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.

⁶ Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (11/2017): Geotechnischer Bericht

⁷ Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (01/2018): Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung)

⁸ Ingenieurbüro Dilger GmbH (01/2018)

⁹ Quelle: Schalltechnische Untersuchung, MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Februar 2024

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes um 56 Stellplätze auf einer Fläche nördlich des Krankenhauses. Die Hauptgeräuschquellen resultieren aus den Bewegungen der Pkw, dem Schließen von Autotüren sowie den Fahrgeräuschen auf dem vorgesehenen Betonsteinpflaster. Die Geräusche des Parkplatzes wurden als gewerbliche Zusatzbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm bewertet. Die schalltechnischen Berechnungen wurden mithilfe eines dreidimensionalen Geländemodells durchgeführt, das die Umgebung und deren Reflexionseigenschaften sowie die Bewegungen der Fahrzeuge berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass an mehreren Immissionsorten, insbesondere in den Nachtstunden, die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dies betrifft sowohl die Wohnbebauung im Norden des geplanten Parkplatzes als auch das Kreiskrankenhaus selbst. Für den Beurteilungszeitraum Nacht wurde an einigen Stellen eine Überschreitung der Grenzwerte von 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts festgestellt.

Um diese Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden, werden verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese beinhalten den Bau einer 43 Meter langen und mindestens zwei Meter hohen Lärmschutzwand entlang des bestehenden Parkplatzes sowie die Errichtung eines Walls im Norden. Zudem wird eine Überdachung der äußeren Stellplätze im Norden und Osten durch ein Carport angedacht. Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohngebäuden um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Allerdings bleiben trotz dieser Maßnahmen am Krankenhaus selbst weiterhin Überschreitungen der Richtwerte bestehen. Eine vollständige Einhaltung der Lärmschutzanforderungen am Krankenhaus wäre nur durch den Bau eines Parkhauses mit geschlossenen Fassaden möglich, was jedoch aus planerischen Gründen nicht vorgesehen ist.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen bestehen jedoch keine schalltechnischen Bedenken gegen die Erweiterung des Parkplatzes.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Erweiterung des Parkplatzes am Kreiskrankenhaus Grünstadt umfasst die Schaffung von 56 zusätzlichen Stellplätzen auf einer Fläche nördlich des bestehenden Krankenhauses. Zusätzlich sind überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über das bestehende Straßennetz im Süden, was eine effiziente Verkehrsführung gewährleistet. Neben der funktionalen Erweiterung des Parkplatzes liegt der Schwerpunkt des Konzepts auf umfassenden Lärmschutzmaßnahmen sowie einer durchdachten Begrünung, um den Eingriff in das Landschaftsbild harmonisch zu gestalten und zugleich positive klimatische Effekte zu erzielen.

Zur Minimierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls im nördlichen Bereich des Parkplatzes sowie einer 43 Meter langen und mindestens 2 Meter hohen Lärmschutzwand im Osten geplant. Diese Maßnahmen verhindern, dass Fahrzeuggeräusche ungehindert in die umliegenden Wohngebiete gelangen. Zusätzlich werden im Norden und Osten des Parkplatzes Carports mit begrünten Dächern errichtet, die nicht nur als Wetterschutz für die Fahrzeuge dienen, sondern durch die Dachbegrünung auch eine schallabsorbierende Wirkung haben. Diese Vorkehrungen stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten und die Lärmbelastung auf ein Minimum reduziert wird.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Konzepts ist die extensive Ein- und Durchgrünung des Areals. Die Pflanzung von Bäumen entlang der Zufahrtswege und innerhalb des Parkplatzes sorgt für natürlichen Schatten, der an heißen Tagen die Oberflächentemperaturen senkt und den Hitzeinsel-Effekt verringert. Die Dachbegrünung der Carports trägt nicht nur zur Kühlung bei, sondern verbessert auch die Rückhaltung von Regenwasser, was das Mikroklima positiv beeinflusst und das Regenwassermanagement unterstützt.

Durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen wird der Parkplatz harmonisch in die Umgebung eingebettet und optisch aufgewertet. Die Kombination aus Bäumen, Grünflächen und begrünten Carports schafft eine visuelle Verbindung zur umgebenden Landschaft und verhindert, dass der Parkplatz als isolierte Betonfläche wahrgenommen wird. Diese Maßnahmen tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Temperatur regulieren, Schadstoffe aus der Luft filtern und die Artenvielfalt fördern. Insgesamt trägt die Begrünung des Parkplatzes wesentlich zur Klimaanpassung bei, indem sie die negativen Effekte der Flächenversiegelung abmildert.

Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt durch eine Rigole mit Drosselabfluss, die eine kontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers ermöglicht. Zusätzlich wird die Entwässerung von Außengebieten im westlichen Grünbereich berücksichtigt. Der Entwurf integriert die natürlichen Höhenunterschiede des Geländes, um einen effizienten Wasserabfluss sicherzustellen und eine harmonische Anpassung an die bestehende Topografie zu gewährleisten.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Damit soll gemäß der Planerfordernis insbesondere die angrenzende Nutzung des Kreiskrankenhauses Grünstadt gesichert werden, indem der durch das Personal und Besucher aufkommende Stellplatzbedarf gedeckt wird. Demnach sind innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Stellplätze für Kfz und Fahrräder für Klinikbezogene und sonstiger angegliederter gesundheitsbezogener Einrichtungen relevante Anlagen zulässig.

Zur Umsetzung und Anbindung der benötigten Stellplätze sind zudem die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen und -anlagen einschließlich Verkehrsbegleitgrünflächen zulässig.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Fläche sowie im Hinblick auf die angestrebte Mobilitätswende sowie den Klimaschutz sind in Bezug auf aktuelle und künftige Bedürfnisse untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, die der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zugeordnet werden können (z.B. Ladesäulen für E-Mobilität, Photovoltaikanlagen über geeigneten Stellplätzen, Carports) zulässig.

7.2 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich

Die definierten Verkehrsflächen und Einfahrtsbereiche gewährleisten die Erschließung des geplanten Gebiets und die Beibehaltung bestehender Wegverbindungen. Es wird ebenfalls darauf geachtet, vorhandene Wegverbindungen aufzugreifen und langfristig planungsrechtlich zu sichern. Die festgelegten Einfahrtsbereiche regeln zudem eine geordnete Ein- und Ausfahrtsituation entlang der Zufahrtstraße zum Klinikgelände. Die Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

7.3 Stellplätze und Garagen

Die Bereitstellung von Stellplätzen und Garagen, einschließlich Carports, ist ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen gestattet. Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen soll dabei die Möglichkeit zur Überdachung mittels PV-Anlagen geben und damit anderen gesetzlichen Regelungen Rechnung (Landessolargesetz RLP) tragen.

Zufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

7.4 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen, sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Begrünung von Dachflächen, die Anpflanzung von Bäumen und die Anlage von Gehölzhecken betreffen, sind aus bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen gut begründet.

Die Dachbegrüpfungspflicht für Nebenanlagen und Garagen, insbesondere für die Dächer von überdachten Stellplatzanlagen für Kfz und Fahrräder, trägt maßgeblich zur Erfüllung umweltrechtlicher und städtebaulicher Ziele bei. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Umwelt ein zentrales Ziel der Bauleitplanung. Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung, verbessern das Regenwassermanagement durch Wassersrückhaltung und fördern die Biodiversität, da sie neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen. Städtebaulich gesehen tragen Gründächer auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie durch Verdunstung eine kühlende Wirkung entfalten und die Aufheizung versiegelter Flächen reduzieren. Zusätzlich werden Staub und Luftschadstoffe gefiltert, was die Luftqualität verbessert. Optisch fügen sich Gründächer harmonisch in die städtische Landschaft ein, was eine optische Aufwertung der Bebauung zur Folge hat. Die Ausnahmeregelung für Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien wie Photovoltaik genutzt werden, ist sinnvoll, da sie das Ziel der Energieeffizienz unterstützt, ohne das städtebauliche Gesamtbild zu beeinträchtigen. Zudem wird durch die Möglichkeit der Kombination von Gründächern und

Solaranlagen eine doppelte Nutzung der Dachflächen ermöglicht, was den Nachhaltigkeitsaspekt weiter verstärkt.

Auch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Bebauungsplan ist sowohl rechtlich als auch städtebaulich schlüssig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können Anpflanzungen als festgesetzte Maßnahmen in Bebauungsplänen integriert werden. Bäume leisten einen wertvollen Beitrag zur Luftreinhaltung, spenden Schatten und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, insbesondere im Bereich von versiegelten Bereichen. Darüber hinaus trägt die Flexibilität bei der Standortwahl (Abweichung bis zu 5 Metern) dazu bei, dass den örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung getragen werden kann, ohne das städtebauliche Ziel zu gefährden.

Die Festsetzung einer Gehölzhecke innerhalb des Bebauungsplans verfolgt ebenfalls mehrere städtebauliche und umweltschützende Ziele. Gehölzhecken tragen zur ökologischen Durchgrünung bei und schaffen Lebensräume für Vögel und Insekten, was die Biodiversität fördert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kann die Anpflanzung solcher Gehölze festgesetzt werden, um den Naturhaushalt zu unterstützen. Städtebaulich tragen Hecken zur Gliederung von Freiflächen bei und bieten einen natürlichen Sichtschutz, was sowohl ästhetische als auch funktionale Vorteile bietet. Darüber hinaus haben sie eine wichtige Rolle im Regenwassermanagement, da sie die Versickerung von Oberflächenwasser fördern und so die Entwässerungssysteme entlasten.

Durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen wird der Parkplatz harmonisch in die Umgebung eingebettet und optisch aufgewertet. Die Kombination aus Bäumen, Grünflächen und begrünten Carports schafft eine visuelle Verbindung zur umgebenden Landschaft und verhindert, dass der Parkplatz als isolierte Betonfläche wahrgenommen wird. Diese Maßnahmen tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Temperatur regulieren, Schadstoffe aus der Luft filtern und die Artenvielfalt fördern. Insgesamt trägt die Begrünung des Parkplatzes wesentlich zur Klimaanpassung bei, indem sie die negativen Effekte der Flächenversiegelung abmildert.

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

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sollen die Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrten aus wasserundurchlässigen Belägen d. h. versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. Hierdurch wird die Abflussmenge des Oberflächenwassers im Falle eines Niederschlagsereignisses begrenzt und das Wasser dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Dies dient der Sicherung der ökologischen Bodenfunktion sowie der Steigerung der Infiltrationsrate des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Zufahrtbereiche sind von dieser Regelung ausgenommen.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen und dem Fahrbahnbelag im Bebauungsplan zur Erweiterung des Parkplatzes am Kreiskrankenhaus Grünstadt sind eng mit der schalltechnischen Untersuchung verbunden, die zum Ziel hatte, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu minimieren.

Lärmschutzwall – LSWall

Die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2,0 Metern über dem anstehenden Gelände auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine zentrale Maßnahme zur Reduktion der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete. Der Wall wird im nördlichen Bereich des Parkplatzes errichtet, da dort laut der schalltechnischen Untersuchung die größten Grenzwertüberschreitungen für Lärmemissionen, insbesondere nachts, festgestellt wurden. Der Lärmschutzwall dient dazu, den Schall von den parkenden und fahrenden Fahrzeugen abzufangen und zurückzuhalten, bevor er die benachbarten Wohnhäuser erreicht. Diese aktive Schallschutzmaßnahme stellt sicher, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet eingehalten werden.

Überdachung von Stellplatzanlagen – M2

Die Festsetzung zur Überdachung der Stellplätze durch Carports innerhalb der gekennzeichneten Fläche M2 zielt ebenfalls auf den Schallschutz ab. Die Carports befinden sich im nördlichen und östlichen Bereich

Begründung

des Parkplatzes, wo laut der Untersuchung ein hoher Lärmpegel durch Fahrzeugbewegungen entsteht. Die Überdachung der Stellplätze mit Carports, die zusätzlich mit begrünten Dächern ausgestattet werden können, trägt nicht nur zur Reduzierung des Lärms bei, sondern bietet auch eine optische und ökologische Aufwertung. Die Dachbegrünung absorbiert zusätzlich Schall und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Diese Maßnahme hilft, die Immissionsrichtwerte um bis zu 6 dB(A) zu unterschreiten, wie in der schalltechnischen Untersuchung gefordert.

Lärmschutzwand – LSWand

Im östlichen Teil des Parkplatzes, innerhalb des Sondergebietes SO, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 Metern festgesetzt. Diese Wand ist eine zusätzliche Schutzmaßnahme gegen Lärm, der durch die Fahrzeugbewegungen auf den Stellplätzen und den Verkehr auf den umliegenden Straßen entsteht. Die Lärmschutzwand grenzt die Stellplätze im Osten ab und sorgt dafür, dass der Lärm sich nicht ungehindert in Richtung der umliegenden Wohngebiete ausbreiten kann. Auch hier wird durch die Schallschutzmaßnahme gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Fahrbahnbelag

Eine weitere wichtige Maßnahme zur Lärminderung ist die Festsetzung eines lärmarmen Fahrbahnbelags (z.B. Typ AC11) für alle Fahrgassen im Plangebiet. Dieser spezielle Belag reduziert die Fahrgeräusche, die beim Befahren des Parkplatzes entstehen, erheblich. Der Belag sorgt dafür, dass der Schallpegel durch rollende Räder und Motorengeräusche minimiert wird, was insbesondere nachts, wenn die Umgebung ruhiger ist, von großer Bedeutung ist. Durch diese Maßnahme wird der Gesamtpegel der Lärmemissionen gesenkt, was zum Erreichen der zulässigen Lärmgrenzen beiträgt.

Alle genannten Festsetzungen – der Lärmschutzwall, die Carports mit Dachbegrünung, die Lärmschutzwand sowie der lärmarme Fahrbahnbelag – sind direkt auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung abgestimmt und dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbelastungen. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden und tragen gleichzeitig zu einer ökologisch und städtebaulich sinnvollen Gestaltung des erweiterten Parkplatzes bei.

7.7 Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 BauGB können Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. In diesem Fall dienen die genannten Lärmschutzmaßnahmen der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbelastungen. Die schalltechnische Untersuchung hat nachgewiesen, dass ohne diese Maßnahmen die zulässigen Lärmwerte überschritten würden. Daher ist die vollständige Herstellung der Lärmschutzvorkehrungen erforderlich, um das Wohl der Allgemeinheit zu schützen und eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Parkplatznutzung und den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten.

Städtebaulich wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die bauliche Nutzung erst dann erfolgt, wenn alle erforderlichen Maßnahmen zur Reduktion von Lärm und zur Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt sind, was das Gebiet langfristig lebenswerter und funktionaler macht.

7.8 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und 11 LBauO RLP)

Im Rahmen des Bebauungsplans für die Parkplatz-Erweiterung am Kreiskrankenhaus Grünstadt wurden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, darunter eine Lärmschutzwand im Osten. Diese sollen die angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen schützen.

Das Konzept basiert auf einem schalltechnischen Gutachten. Um das Konzept umsetzen zu können, lösen innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzwände – und -wälle mit einer Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche keine eigenen Abstandsflächen aus. Deren Errichtung ist grenzständig und innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig. Es wurden keine negativen Auswirkungen der Lärmschutzanlagen auf Belüftung, Belichtung oder Brandschutz festgestellt.

Der Verzicht auf Abstandsflächen wurde berücksichtigt, ohne nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Im direkt an die Lärmschutzwand angrenzenden Bereich grenzen keine Wohnnutzungen, sondern nur weitere Stellplatzflächen an. Die Maßnahmen sind aus städtebaulicher und umweltrechtlicher Sicht notwendig, um den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

7.9 Solarinstallationspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Die Festsetzung zur Solarinstallationspflicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB im Bebauungsplan, die vorschreibt, dass auf mindestens 60 Prozent der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert werden müssen, basiert diese Festsetzung auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB, der es ermöglicht, Regelungen zur Förderung erneuerbarer Energien in Bebauungsplänen festzulegen. Ziel ist es, den Klimaschutz zu fördern und die Energiewende voranzutreiben, indem der Anteil an lokal erzeugtem, CO₂-freiem Strom erhöht wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien auf Gebäuden, insbesondere Photovoltaik, hilft, schädliche Umwelteinwirkungen zu minimieren und die natürlichen Ressourcen zu schonen. Das Landessolargesetz Rheinland-Pfalz definiert „Solarinstallations-Eignungsflächen“ als Flächen, die aufgrund ihrer Ausrichtung und Neigung für die Installation von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen geeignet sind, vor allem Dachflächen und Fassaden.

Städtebaulich trägt diese Regelung wesentlich zur Schaffung von energieeffizienten und klimafreundlichen Quartieren bei. Die Installation von Photovoltaikanlagen sorgt nicht nur für die lokale Stromerzeugung, sondern trägt auch zur Dezentralisierung der Energieversorgung bei, was die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert. Zudem wird durch die Nutzung vorhandener baulicher Strukturen wie Dachflächen und Fassaden die weitere Flächenversiegelung vermieden, was der nachhaltigen Stadtentwicklung dient. Die Festsetzung ermöglicht es darüber hinaus, Photovoltaikanlagen auch an Fassaden oder durch solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung zu integrieren, was den Gebäuden gestalterische Flexibilität verleiht und gleichzeitig zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Diese Festsetzung trägt somit nicht nur zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei, sondern unterstützt auch eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Nutzung von Bauflächen, die optimal auf die jeweiligen baulichen Gegebenheiten abgestimmt ist.

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
1.3	Verfahren.....	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	6
2.2	Starkregen	7
3	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4	Bestandsaufnahme.....	10
4.1	Topographie	10
4.2	Untergrundverhältnisse	10
4.3	Flächennutzungen.....	11
5	Immissionen durch die Planung	11
6	Städtebauliches Konzept	13
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich	15
7.3	Stellplätze und Garagen	15
7.4	Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen, sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	16
7.7	Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).....	17
7.8	Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und 11 LBauO RLP)	17
7.9	Solarinstallationspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Nutzungen in und um das Plangebiet	6
Abbildung 3: Nutzungen	7
Abbildung 4: Gefährdung durch Starkregenereignisse	8
Abbildung 5: Ausschnitt der Stadt Kirchheimbolanden aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar	9
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt	10
Abbildung 7: Entwurfsplanung Erweiterung Parkplatz	14
Abbildung 8: Bebauungsplan „Am Bergel, 1.Abschnitt“ (Stand: Oktober 2024)	14

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Bergel“, 1. Abschnitt ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Weinbau, sowie das südlich angrenzende Kreiskrankenhaus Grünstadt.

Die Stadt beabsichtigt, die Fläche von rund 0,22 ha planungsrechtlich als Parkraumerweiterung zu entwickeln, um dem Verkehrsaufkommen des Klinikums gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch weitere Rebflächen,
- Im Westen durch weitere Rebflächen und einen Wirtschaftsweg,
- Im Süden durch eine Verkehrsfläche, gefolgt vom Kreiskrankenhaus Grünstadt,
- Im Osten durch einen Vegetationsstreifen und folgend einem Parkplatz des Kreiskrankenhauses

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bergel“, 1. Abschnitt umfasst einen Teilbereich innerhalb der Flur 0 in Teilen das Flurstück 1044/1.

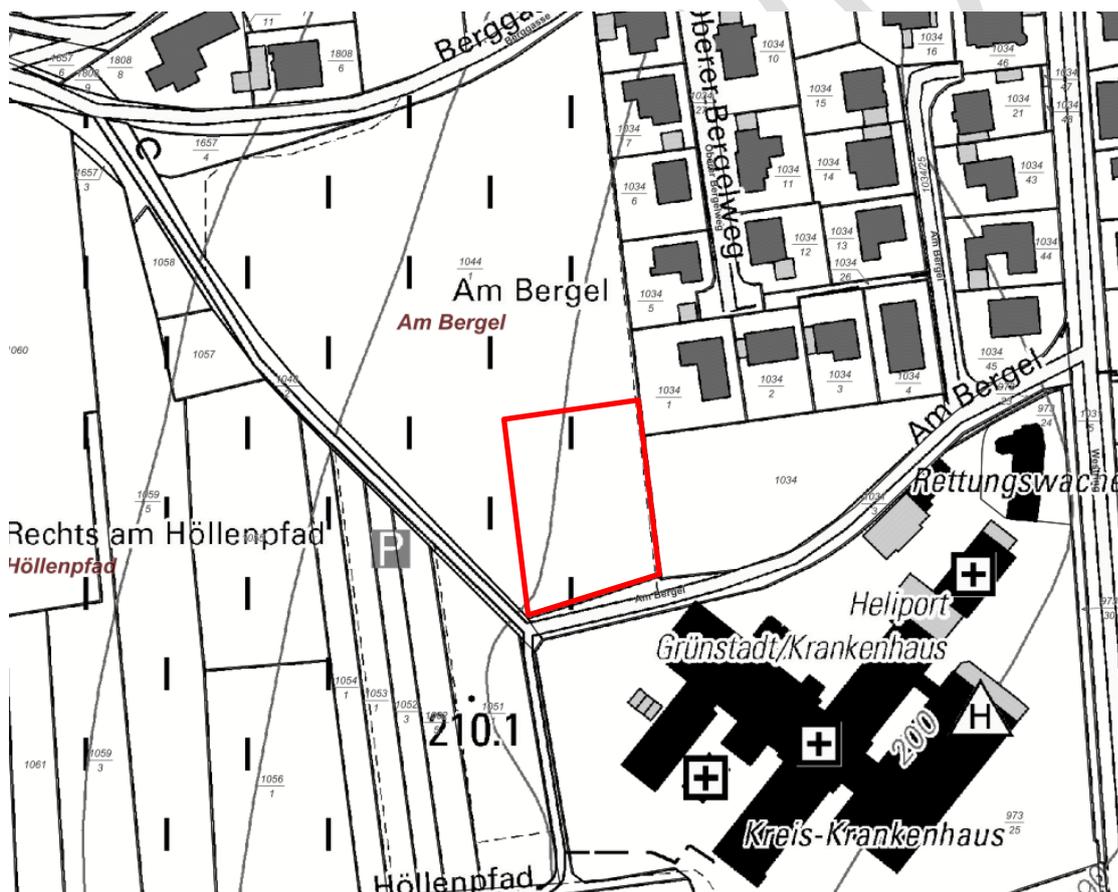


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:250.

¹ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 04.09.2024

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Stadtrat beschloss am 28.03.2017, das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Bergel" leicht zu erweitern, um die Grundstücke Flst. Nrn. 1044/1, 1657/4 und 1048/2, welche teilweise von der hier vorliegenden Planung umgriffen sind, einzubeziehen. Ziel war ursprünglich die bauliche Erweiterung des Kreiskrankenhauses um ein Ärztehaus und die Verbesserung der Parkplatzsituation. Da das Ärztehaus aufgrund fehlender Investoren nicht umgesetzt wurde, konzentrierte sich die Planung nun zunächst auf zusätzliche Parkplätze für das Krankenhaus.

2019 wurde aufgrund des vorhandenen hohen Bedarfs ein provisorischer Parkplatz mit 55 Stellplätzen genehmigt, um den dringenden Bedarf zu decken. Der provisorisch aufgeschotterte Ausweichparkplatzes mit rd. 55 Stellplätzen befindet sich auf einer Brachfläche rd. 100 m westlich des Krankenhauses (Flurstück Nr. 952).

Für das Kreiskrankenhaus besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Stellplätzen für Mitarbeiter, Besucher und Patienten. Aus diesem Grund soll auf der gegenüberliegenden Seite des Klinikgeländes ein separater Parkplatz im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben entwickelt werden.

Die Stadt Grünstadt beabsichtigt in diesem Kontext, den bestehenden Parkplatz am Kreiskrankenhaus planungsrechtlich zu erweitern. Vorgesehen ist, eine westlich des vorhandenen Parkplatzes liegende Fläche in zusätzliche Stellplätze umzuwandeln, wodurch ca. 56 weitere Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter, Patienten und Besucher geschaffen werden sollen.

Da nun für den zusätzlichen Mitarbeiter- und Besucherparkplatz eine hinreichende Planungstiefe und die notwendigen Abwägungsgrundlagen vorliegen und für den Bau des Parkplatzes ein anhaltend hoher Bedarf besteht und da der Betrieb des Ausweichparkplatzes nur befristet gestattet wurde, bis eine dauerhafte Alternative geschaffen ist, soll die Schaffung des notwendigen Baurechts für den Parkplatz in einem eigenen Bauleitplanverfahren betrieben werden, um hierfür losgelöst von den inhaltlichen Fragen der übrigen Planung zeitnah Baurecht zu schaffen.

Um schnell Baurecht für den Parkplatz zu schaffen, wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Abschnitt 1 für den Parkplatz (2.200 qm) und Abschnitt 2 für das restliche Gelände (1,6 ha).

Es wird eine Bauleitplanung angestrebt, um die städtebaulichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen und die planungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten. Dabei wird der geplante Parkplatz über eine verkehrsrechtlich gesicherte Zufahrt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, um eine ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen.

1.3 Verfahren

Da der Bebauungsplan „Im Bergel“, 1.Abschnitt Außenbereichsflächen überplant und hierfür die Art der baulichen Nutzung und die verkehrliche Erschließung festsetzt (§ 30 Abs. 1 u. 3 BauGB), wird er als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Insofern richtet sich die Vorhabenzulassung nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 35 BauGB.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst daher folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB)
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine zusammenfassende Erklärung.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Rebflächen dar. Im Westen grenzen weitere Rebflächen und ein Wirtschaftsweg an die Fläche, sowie nördlich ebenso Rebflächen und östlich Parkplätze des Kreiskrankenhauses. Südlich verläuft eine Verkehrsstraße und darauffolgend, das Kreiskrankenhaus selbst. Südwestlich grenzt zusätzlich zu der Verkehrsfläche ein Regenrückhaltebecken an.

Das Plangebiet selbst weist keine relevanten strukturgebenden oder gliedernden Elemente wie Feldgehölze oder Gewässer auf. Im Bereich der Weinanbauflächen sind diese bereits anthropogen vorgeprägt und besitzt dementsprechend stark eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen.



Zufahrt Parkplatz



Rebflächen auf dem Plangebiet



Parkplatz östlich des Plangebietes



Blick auf Regenrückhaltebecken gegenüber Plangebiet

Abbildung 2: Nutzungen in und um das Plangebiet

Abbildung 3: Nutzungen²

2.2 Starkregen³

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.

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.

² Eigene Darstellung auf Grundlage von LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 05.09.2024

³ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: [Sturzflutkarte - Wasserportal \(rlp-umwelt.de\)](https://www.wasserportal.de), Stand November 2023

Begründung

Für das Gebiet um den Planbereich werden für außergewöhnliche Starkregenereignisse (1 h, SRI 7) im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens Wassertiefen von bis zu 200 bis < 400 cm aufgezeigt. Am westlichen Rand des Krankenhauses werden Tiefen von bis zu 100 cm aufgewiesen. Der von der Planung betroffene Teil zeigt Wassertiefen von 10 bis < 30cm oder keine Wassertiefen für das hier betrachtete Ereignis auf. Die Fließgeschwindigkeit liegt bei einem solchen Ereignis im Bereich des Wirtschaftsweges bei 1,0 bis < 2,0 m/s sowie im Planbereich bei 0,2 bis 0,5 m/s. Aufgrund der von Westen nach Osten vorliegenden Hangneigung von ca. 5-10 % ist, wie die nachstehenden Abbildungen zeigen, mit einer verstärkten Abflussakkumulation durch das Plangebiet zu rechnen.

Im Fall eines Starkregenereignisses kann eine mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Durch die notwendige Begründung der Fläche ist im Falle der Planumsetzung mit einem Böschungsbereich am westlichen Gebietsrand zu rechnen, was voraussichtlich zu einer Unterbrechung der Abflusslinie führt. Im westlichen Bereich sieht die Planung zudem einen Pflanzstreifen vor, in welchem unter anderem ebenfalls eine Entwässerung zulässig ist. Zudem sieht die vorliegende Planung keine schutzbedürftigen Nutzungen oder Gefahrenstellen wie Tiefgaragen vor.



Abbildung 4: Gefährdung durch Starkregenereignisse⁴

Gemäß dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Grünstadt kann es bei Starkregen am Hang innerhalb des Plangebiets zu wildem Zufluss von Außengebietswasser kommen. Die Krankenhausgebäude liegen, südlich des Gebiets, in den Hang eingeschnitten, sind zum Teil unterkellert und haben tiefliegende Türen und Fenster. Bisher sind lediglich Überflutungen im Bereich der Notaufnahme eingetreten, die restlichen Gebäude blieben bislang verschont.

Bei der Erschließung des Geländes „Am Bergel“ ist darauf zu achten, dass künftig möglichst wenig Außengebietswasser von dem Wirtschaftsweg bzw. der oberhalb verlaufenden Straße auf das Gelände abfließt. Der potenzielle Hauptzufluss vom Wirtschaftsweg wird derzeit durch das aufgewachsene Bankett unterbunden. Bei der Erschließung muss allerdings darauf geachtet werden, dass hier wieder eine entsprechende Aufkantung hergestellt wird, so dass das Wasser dem Rückhaltebecken zufließt.⁵

⁴ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> Stand 04.09.2024.

⁵ Obermeyer (07/2024): Örtl. Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Grünstadt, Einzelberatung Kreiskrankenhaus

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 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 „Am Bergel, 1.Abschnitt“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans der Metropolregion Rhein-Neckar. Es wird im regionalen Raumordnungsplan als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Durch die Planung werden keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung tangiert.

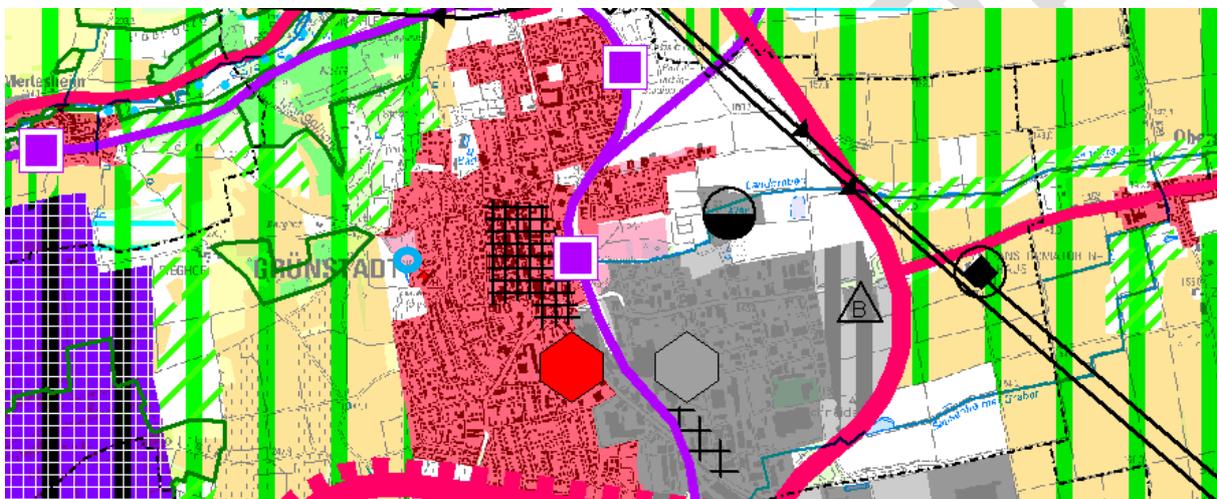


Abbildung 5: Ausschnitt der Stadt Kirchheimbolanden aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar

3.2 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. Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich ebenfalls als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ ausgewiesen, welches in einem engen funktionalen Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Kreiskrankenhaus Grünstadt zu sehen ist, festgesetzt. Aufgrund dieses funktionalen Zusammenhangs ergeben sich keine Widersprüche zu dem städtebaulichen Grundkonzept des Flächennutzungsplans. Demnach ist die Fläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Im Lageplan des geltenden Flächennutzungsplanes ist der Bereich der Robinien-Baumgruppe als Naturdenkmal eingetragen. Eine Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung ist grundsätzlich entsprechend der Verordnung des Landkreises Bad Dürkheim sowie gemäß § 28 BNatSchG verboten. Durch die vorgesehene Planung wird dieses Gehölz vollständig erhalten

Begründung

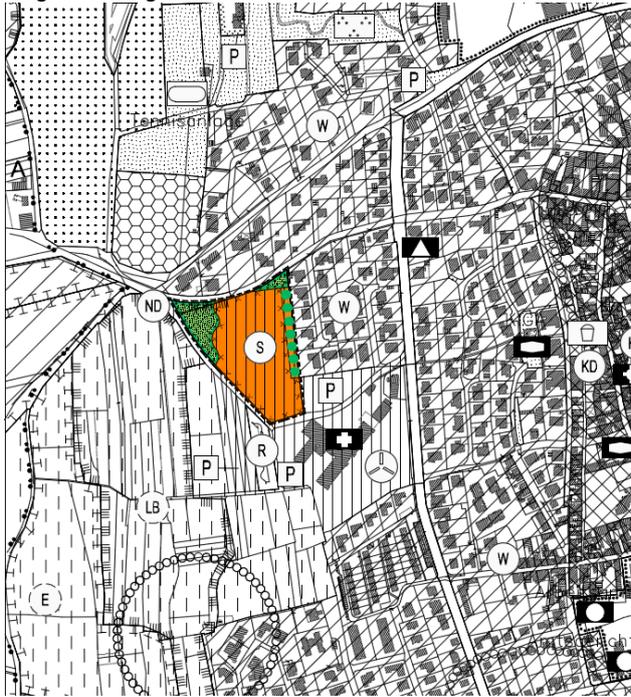


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt

4 Bestandsaufnahme

4.1 Topographie

Das gesamte Plangebiet mit einer Größe von 0,22 ha liegt relativ eben. Das Gebiet fällt leicht von Westen von 212,00 m ü. NN nach Osten auf 208 m ü. NN. Ebenso steigt es langsam von Süden von 210 m ü. NN auf 212 m ü. NN nach Norden. Die Hangneigung liegt im Bereich von ca. ca. 5-10 %.

4.2 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.

Für das Plangebiet wurde folgendes Grundsatzprofil unterhalb der vorhandenen ca. 30 – 40 cm mächtigen Oberbodendecke festgestellt:

- SG I: Schluffe / Löss / Lösslehm
- SG II: bind. Sande
- SG III: „Kalktertiär“ / „Mergeltertiär“

Gemäß den Ergebnissen der schweren Rammsondierungen wäre die nicht mehr rammbare Übergangszone zum Festgestein in Tiefen zwischen ca. 1,30 m und 2,60 m uAP zu erwarten (kaum Sondierfortschritt).

Der Glühverlust der untersuchten bindigen Böden lag unter dem Wert von 5 M.-%. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die in den beprobten Schichtlagen enthaltenen organischen Beimengungen

Begründung

die Tragfähigkeitseigenschaften des Baugrundes nicht ungünstig beeinflussen, weshalb sie aus gründungstechnischer Sicht vernachlässigt werden können.⁶

Aufgrund der derzeitigen Nutzung kann die Fläche Bodenverdichtungen und -versiegelungen aufweisen sowie Einträge durch Düngemittel und Pestizide. Die vorliegende Fläche liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes.

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine Radonmessung durchgeführt, welche eine mittlere Radon-222-Konzentration von 7300 – 7700 Bq/m³ ergab, was insgesamt ein niedriges Radonpotenzial (0 – 40000 Bq/m³) bedeutet.⁷

Der Boden innerhalb des Plangebiets ist nicht versickerungsfähig.⁸

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

4.3 Flächennutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bergel, 1. Abschnitt“ ist zum derzeitigen Zeitpunkt frei von jeglicher baulichen Nutzung. Auf dem Gelände befindet sich Rebland.

Der großmaßstäbliche Baukörper des Grünstädter Krankenhauses bildet südlich an das Plangebiet angrenzend eine markante weithin sichtbare dominante Bauform oberhalb der kleinteiligen Wohnbebauung in Hanglage, die auch das aus der Ferne wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild mitbestimmt.

Das Kreiskrankenhaus hat als Krankenhaus der Grundversorgung nach dem Landeskrankenhausplan 2003 200 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.

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 der westlichen Grundstücksgrenze verteilen. Hinzu kommt der im Jahr 2006/2010 fertig gestellte 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.

5 Immissionen durch die Planung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ zur geplanten Erweiterung des Parkplatzes am Kreiskrankenhaus Grünstadt von der MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG im Februar 2024 im Auftrag der Stadt Grünstadt durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die Geräuscheinwirkungen des neu geplanten Parkplatzes auf die Umgebung, insbesondere auf die angrenzenden Wohngebiete und das Kreiskrankenhaus, zu analysieren und erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.

⁶ Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (11/2017): Geotechnischer Bericht

⁷ Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (01/2018): Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung)

⁸ Ingenieurbüro Dilger GmbH (01/2018)

⁹ Quelle: Schalltechnische Untersuchung, MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Februar 2024

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes um 56 Stellplätze auf einer Fläche nördlich des Krankenhauses. Die Hauptgeräuschquellen resultieren aus den Bewegungen der Pkw, dem Schließen von Autotüren sowie den Fahrgeräuschen auf dem vorgesehenen Betonsteinpflaster. Die Geräusche des Parkplatzes wurden als gewerbliche Zusatzbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm bewertet. Die schalltechnischen Berechnungen wurden mithilfe eines dreidimensionalen Geländemodells durchgeführt, das die Umgebung und deren Reflexionseigenschaften sowie die Bewegungen der Fahrzeuge berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass an mehreren Immissionsorten, insbesondere in den Nachtstunden, die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dies betrifft sowohl die Wohnbebauung im Norden des geplanten Parkplatzes als auch das Kreiskrankenhaus selbst. Für den Beurteilungszeitraum Nacht wurde an einigen Stellen eine Überschreitung der Grenzwerte von 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts festgestellt.

Um diese Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden, werden verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese beinhalten den Bau einer 43 Meter langen und mindestens zwei Meter hohen Lärmschutzwand entlang des bestehenden Parkplatzes sowie die Errichtung eines Walls im Norden. Zudem wird eine Überdachung der äußeren Stellplätze im Norden und Osten durch ein Carport angedacht. Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohngebäuden um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Allerdings bleiben trotz dieser Maßnahmen am Krankenhaus selbst weiterhin Überschreitungen der Richtwerte bestehen. Eine vollständige Einhaltung der Lärmschutzanforderungen am Krankenhaus wäre nur durch den Bau eines Parkhauses mit geschlossenen Fassaden möglich, was jedoch aus planerischen Gründen nicht vorgesehen ist.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen bestehen jedoch keine schalltechnischen Bedenken gegen die Erweiterung des Parkplatzes.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Erweiterung des Parkplatzes am Kreiskrankenhaus Grünstadt umfasst die Schaffung von 56 zusätzlichen Stellplätzen auf einer Fläche nördlich des bestehenden Krankenhauses. Zusätzlich sind überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über das bestehende Straßennetz im Süden, was eine effiziente Verkehrsführung gewährleistet. Neben der funktionalen Erweiterung des Parkplatzes liegt der Schwerpunkt des Konzepts auf umfassenden Lärmschutzmaßnahmen sowie einer durchdachten Begrünung, um den Eingriff in das Landschaftsbild harmonisch zu gestalten und zugleich positive klimatische Effekte zu erzielen.

Zur Minimierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls im nördlichen Bereich des Parkplatzes sowie einer 43 Meter langen und mindestens 2 Meter hohen Lärmschutzwand im Osten geplant. Diese Maßnahmen verhindern, dass Fahrzeuggeräusche ungehindert in die umliegenden Wohngebiete gelangen. Zusätzlich werden im Norden und Osten des Parkplatzes Carports mit begrünten Dächern errichtet, die nicht nur als Wetterschutz für die Fahrzeuge dienen, sondern durch die Dachbegrünung auch eine schallabsorbierende Wirkung haben. Diese Vorkehrungen stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten und die Lärmbelastung auf ein Minimum reduziert wird.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Konzepts ist die extensive Ein- und Durchgrünung des Areals. Die Pflanzung von Bäumen entlang der Zufahrtswege und innerhalb des Parkplatzes sorgt für natürlichen Schatten, der an heißen Tagen die Oberflächentemperaturen senkt und den Hitzeinsel-Effekt verringert. Die Dachbegrünung der Carports trägt nicht nur zur Kühlung bei, sondern verbessert auch die Rückhaltung von Regenwasser, was das Mikroklima positiv beeinflusst und das Regenwassermanagement unterstützt.

Durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen wird der Parkplatz harmonisch in die Umgebung eingebettet und optisch aufgewertet. Die Kombination aus Bäumen, Grünflächen und begrünten Carports schafft eine visuelle Verbindung zur umgebenden Landschaft und verhindert, dass der Parkplatz als isolierte Betonfläche wahrgenommen wird. Diese Maßnahmen tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Temperatur regulieren, Schadstoffe aus der Luft filtern und die Artenvielfalt fördern. Insgesamt trägt die Begrünung des Parkplatzes wesentlich zur Klimaanpassung bei, indem sie die negativen Effekte der Flächenversiegelung abmildert.

Die Entwässerung des Parkplatzes erfolgt durch eine Rigole mit Drosselabfluss, die eine kontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers ermöglicht. Zusätzlich wird die Entwässerung von Außengebieten im westlichen Grünbereich berücksichtigt. Der Entwurf integriert die natürlichen Höhenunterschiede des Geländes, um einen effizienten Wasserabfluss sicherzustellen und eine harmonische Anpassung an die bestehende Topografie zu gewährleisten.

Begründung

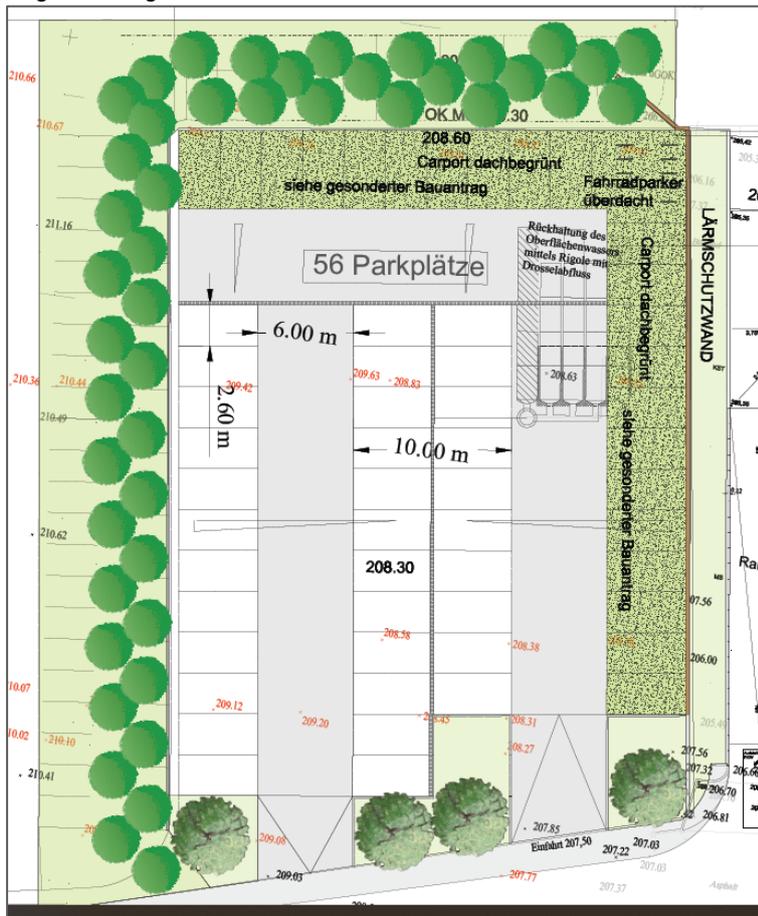


Abbildung 7: Entwurfsplanung Erweiterung Parkplatz¹⁰



Abbildung 8: Bebauungsplan „Am Bergel, 1.Abschnitt“ (Stand: Oktober 2024)

¹⁰ butsch + faber, Landschafts- und Ortsplanung, Entwurfsplan zum Bauantrag, Stand: 24.08.2023.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Damit soll gemäß der Planerfordernis insbesondere die angrenzende Nutzung des Kreiskrankenhauses Grünstadt gesichert werden, indem der durch das Personal und Besucher aufkommende Stellplatzbedarf gedeckt wird. Demnach sind innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Stellplätze für Kfz und Fahrräder für Klinikbezogene und sonstiger angegliederter gesundheitsbezogener Einrichtungen relevante Anlagen zulässig.

Zur Umsetzung und Anbindung der benötigten Stellplätze sind zudem die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen und -anlagen einschließlich Verkehrsbegleitgrünflächen zulässig.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Fläche sowie im Hinblick auf die angestrebte Mobilitätswende sowie den Klimaschutz sind in Bezug auf aktuelle und künftige Bedürfnisse untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, die der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zugeordnet werden können (z.B. Ladesäulen für E-Mobilität, Photovoltaikanlagen über geeigneten Stellplätzen, Carports) zulässig.

7.2 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich

Die definierten Verkehrsflächen und Einfahrtsbereiche gewährleisten die Erschließung des geplanten Gebiets und die Beibehaltung bestehender Wegverbindungen. Es wird ebenfalls darauf geachtet, vorhandene Wegverbindungen aufzugreifen und langfristig planungsrechtlich zu sichern. Die festgelegten Einfahrtsbereiche regeln zudem eine geordnete Ein- und Ausfahrtsituation entlang der Zufahrtstraße zum Klinikgelände. Die Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

7.3 Stellplätze und Garagen

Die Bereitstellung von Stellplätzen und Garagen, einschließlich Carports, ist ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen gestattet. Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen soll dabei die Möglichkeit zur Überdachung mittels PV-Anlagen geben und damit anderen gesetzlichen Regelungen Rechnung (Landessolargesetz RLP) tragen.

Zufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

7.4 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen, sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Begrünung von Dachflächen, die Anpflanzung von Bäumen und die Anlage von Gehölzhecken betreffen, sind aus bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen gut begründet.

Die Dachbegrüpfungspflicht für Nebenanlagen und Garagen, insbesondere für die Dächer von überdachten Stellplatzanlagen für Kfz und Fahrräder, trägt maßgeblich zur Erfüllung umweltrechtlicher und städtebaulicher Ziele bei. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Umwelt ein zentrales Ziel der Bauleitplanung. Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung, verbessern das Regenwassermanagement durch Wassersrückhaltung und fördern die Biodiversität, da sie neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen. Städtebaulich gesehen tragen Gründächer auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie durch Verdunstung eine kühlende Wirkung entfalten und die Aufheizung versiegelter Flächen reduzieren. Zusätzlich werden Staub und Luftschadstoffe gefiltert, was die Luftqualität verbessert. Optisch fügen sich Gründächer harmonisch in die städtische Landschaft ein, was eine optische Aufwertung der Bebauung zur Folge hat. Die Ausnahmeregelung für Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien wie Photovoltaik genutzt werden, ist sinnvoll, da sie das Ziel der Energieeffizienz unterstützt, ohne das städtebauliche Gesamtbild zu beeinträchtigen. Zudem wird durch die Möglichkeit der Kombination von Gründächern und

Solaranlagen eine doppelte Nutzung der Dachflächen ermöglicht, was den Nachhaltigkeitsaspekt weiter verstärkt.

Auch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Bebauungsplan ist sowohl rechtlich als auch städtebaulich schlüssig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können Anpflanzungen als festgesetzte Maßnahmen in Bebauungsplänen integriert werden. Bäume leisten einen wertvollen Beitrag zur Luftreinhaltung, spenden Schatten und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, insbesondere im Bereich von versiegelten Bereichen. Darüber hinaus trägt die Flexibilität bei der Standortwahl (Abweichung bis zu 5 Metern) dazu bei, dass den örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung getragen werden kann, ohne das städtebauliche Ziel zu gefährden.

Die Festsetzung einer Gehölzhecke innerhalb des Bebauungsplans verfolgt ebenfalls mehrere städtebauliche und umweltschützende Ziele. Gehölzhecken tragen zur ökologischen Durchgrünung bei und schaffen Lebensräume für Vögel und Insekten, was die Biodiversität fördert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kann die Anpflanzung solcher Gehölze festgesetzt werden, um den Naturhaushalt zu unterstützen. Städtebaulich tragen Hecken zur Gliederung von Freiflächen bei und bieten einen natürlichen Sichtschutz, was sowohl ästhetische als auch funktionale Vorteile bietet. Darüber hinaus haben sie eine wichtige Rolle im Regenwassermanagement, da sie die Versickerung von Oberflächenwasser fördern und so die Entwässerungssysteme entlasten.

Durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen wird der Parkplatz harmonisch in die Umgebung eingebettet und optisch aufgewertet. Die Kombination aus Bäumen, Grünflächen und begrünten Carports schafft eine visuelle Verbindung zur umgebenden Landschaft und verhindert, dass der Parkplatz als isolierte Betonfläche wahrgenommen wird. Diese Maßnahmen tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Temperatur regulieren, Schadstoffe aus der Luft filtern und die Artenvielfalt fördern. Insgesamt trägt die Begrünung des Parkplatzes wesentlich zur Klimaanpassung bei, indem sie die negativen Effekte der Flächenversiegelung abmildert.

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

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sollen die Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrten aus wasserundurchlässigen Belägen d. h. versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. Hierdurch wird die Abflussmenge des Oberflächenwassers im Falle eines Niederschlagsereignisses begrenzt und das Wasser dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Dies dient der Sicherung der ökologischen Bodenfunktion sowie der Steigerung der Infiltrationsrate des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Zufahrtbereiche sind von dieser Regelung ausgenommen.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen und dem Fahrbahnbelag im Bebauungsplan zur Erweiterung des Parkplatzes am Kreiskrankenhaus Grünstadt sind eng mit der schalltechnischen Untersuchung verbunden, die zum Ziel hatte, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu minimieren.

Lärmschutzwall – LSWall

Die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2,0 Metern über dem anstehenden Gelände auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine zentrale Maßnahme zur Reduktion der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete. Der Wall wird im nördlichen Bereich des Parkplatzes errichtet, da dort laut der schalltechnischen Untersuchung die größten Grenzwertüberschreitungen für Lärmemissionen, insbesondere nachts, festgestellt wurden. Der Lärmschutzwall dient dazu, den Schall von den parkenden und fahrenden Fahrzeugen abzufangen und zurückzuhalten, bevor er die benachbarten Wohnhäuser erreicht. Diese aktive Schallschutzmaßnahme stellt sicher, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet eingehalten werden.

Überdachung von Stellplatzanlagen – M2

Die Festsetzung zur Überdachung der Stellplätze durch Carports innerhalb der gekennzeichneten Fläche M2 zielt ebenfalls auf den Schallschutz ab. Die Carports befinden sich im nördlichen und östlichen Bereich

Begründung

des Parkplatzes, wo laut der Untersuchung ein hoher Lärmpegel durch Fahrzeugbewegungen entsteht. Die Überdachung der Stellplätze mit Carports, die zusätzlich mit begrünten Dächern ausgestattet werden können, trägt nicht nur zur Reduzierung des Lärms bei, sondern bietet auch eine optische und ökologische Aufwertung. Die Dachbegrünung absorbiert zusätzlich Schall und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Diese Maßnahme hilft, die Immissionsrichtwerte um bis zu 6 dB(A) zu unterschreiten, wie in der schalltechnischen Untersuchung gefordert.

Lärmschutzwand – LSWand

Im östlichen Teil des Parkplatzes, innerhalb des Sondergebietes SO, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 Metern festgesetzt. Diese Wand ist eine zusätzliche Schutzmaßnahme gegen Lärm, der durch die Fahrzeugbewegungen auf den Stellplätzen und den Verkehr auf den umliegenden Straßen entsteht. Die Lärmschutzwand grenzt die Stellplätze im Osten ab und sorgt dafür, dass der Lärm sich nicht ungehindert in Richtung der umliegenden Wohngebiete ausbreiten kann. Auch hier wird durch die Schallschutzmaßnahme gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Fahrbahnbelag

Eine weitere wichtige Maßnahme zur Lärminderung ist die Festsetzung eines lärmarmen Fahrbahnbelags (z.B. Typ AC11) für alle Fahrgassen im Plangebiet. Dieser spezielle Belag reduziert die Fahrgeräusche, die beim Befahren des Parkplatzes entstehen, erheblich. Der Belag sorgt dafür, dass der Schallpegel durch rollende Räder und Motorengeräusche minimiert wird, was insbesondere nachts, wenn die Umgebung ruhiger ist, von großer Bedeutung ist. Durch diese Maßnahme wird der Gesamtpegel der Lärmemissionen gesenkt, was zum Erreichen der zulässigen Lärmgrenzen beiträgt.

Alle genannten Festsetzungen – der Lärmschutzwand, die Carports mit Dachbegrünung, die Lärmschutzwand sowie der lärmarme Fahrbahnbelag – sind direkt auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung abgestimmt und dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbelastungen. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden und tragen gleichzeitig zu einer ökologisch und städtebaulich sinnvollen Gestaltung des erweiterten Parkplatzes bei.

7.7 Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 BauGB können Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. In diesem Fall dienen die genannten Lärmschutzmaßnahmen der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbelastungen. Die schalltechnische Untersuchung hat nachgewiesen, dass ohne diese Maßnahmen die zulässigen Lärmwerte überschritten würden. Daher ist die vollständige Herstellung der Lärmschutzvorkehrungen erforderlich, um das Wohl der Allgemeinheit zu schützen und eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Parkplatznutzung und den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten.

Städtebaulich wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die bauliche Nutzung erst dann erfolgt, wenn alle erforderlichen Maßnahmen zur Reduktion von Lärm und zur Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt sind, was das Gebiet langfristig lebenswerter und funktionaler macht.

7.8 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und 11 LBauO RLP)

Im Rahmen des Bebauungsplans für die Parkplatz-Erweiterung am Kreiskrankenhaus Grünstadt wurden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, darunter eine Lärmschutzwand im Osten. Diese sollen die angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen schützen.

Das Konzept basiert auf einem schalltechnischen Gutachten. Um das Konzept umsetzen zu können, lösen innerhalb des Bebauungsplanes Lärmschutzwände – und -wälle mit einer Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche keine eigenen Abstandsflächen aus. Deren Errichtung ist grenzständig und innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig. Es wurden keine negativen Auswirkungen der Lärmschutzanlagen auf Belüftung, Belichtung oder Brandschutz festgestellt.

Der Verzicht auf Abstandsflächen wurde berücksichtigt, ohne nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Im direkt an die Lärmschutzwand angrenzenden Bereich grenzen keine Wohnnutzungen, sondern nur weitere Stellplatzflächen an. Die Maßnahmen sind aus städtebaulicher und umweltrechtlicher Sicht notwendig, um den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

7.9 Solarinstallationspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Die Festsetzung zur Solarinstallationspflicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB im Bebauungsplan, die vorschreibt, dass auf mindestens 60 Prozent der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert werden müssen, basiert diese Festsetzung auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB, der es ermöglicht, Regelungen zur Förderung erneuerbarer Energien in Bebauungsplänen festzulegen. Ziel ist es, den Klimaschutz zu fördern und die Energiewende voranzutreiben, indem der Anteil an lokal erzeugtem, CO₂-freiem Strom erhöht wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien auf Gebäuden, insbesondere Photovoltaik, hilft, schädliche Umwelteinwirkungen zu minimieren und die natürlichen Ressourcen zu schonen. Das Landessolargesetz Rheinland-Pfalz definiert „Solarinstallations-Eignungsflächen“ als Flächen, die aufgrund ihrer Ausrichtung und Neigung für die Installation von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen geeignet sind, vor allem Dachflächen und Fassaden.

Städtebaulich trägt diese Regelung wesentlich zur Schaffung von energieeffizienten und klimafreundlichen Quartieren bei. Die Installation von Photovoltaikanlagen sorgt nicht nur für die lokale Stromerzeugung, sondern trägt auch zur Dezentralisierung der Energieversorgung bei, was die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert. Zudem wird durch die Nutzung vorhandener baulicher Strukturen wie Dachflächen und Fassaden die weitere Flächenversiegelung vermieden, was der nachhaltigen Stadtentwicklung dient. Die Festsetzung ermöglicht es darüber hinaus, Photovoltaikanlagen auch an Fassaden oder durch solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung zu integrieren, was den Gebäuden gestalterische Flexibilität verleiht und gleichzeitig zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Diese Festsetzung trägt somit nicht nur zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei, sondern unterstützt auch eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Nutzung von Bauflächen, die optimal auf die jeweiligen baulichen Gegebenheiten abgestimmt ist.