

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> West II - Teilbereichsänderung 3,
Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung <

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 05 / 2004, ergänzt 09 / 2004, 01 / 2005, 03 / 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes
4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis
5. Ziele der Änderung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet
8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung
9. Umweltauswirkungen infolge der Planänderung
10. Maßnahmen und Kosten

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 01.01.1999 (GVBl. S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01. 2000 (GVBl. S. 470)

2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 07.10.2003 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2004 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 22.10.2004 gebeten. Von einem Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen, über die der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2004 beraten und beschlossen hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durchgeführt. Hierzu lag der Bebauungsplanentwurf, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.09.2004, in der Zeit vom 27.09.2004 bis zum 26.10.2004 im Rathaus öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von drei Bürgern Anregungen zur Planung vorgetragen, über die der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2004 beraten und beschlossen hat. Die Planung wurde aufgrund der Beschlussfassung geringfügig geändert.

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 17.01.2005 bis zum 18.02.2005 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden von drei Bürgern und drei Behörden Anregungen zur Planung vorgebracht. Die vorgetragenen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 08.03.2005 behandelt und beschlossen. Die Planung wurde aufgrund der Beschlusslage geringfügig geändert.

Die Änderung hat jedoch keine Auswirkungen auf private oder öffentliche Belange, so dass folglich eine Wiederholung von Verfahrensschritten nicht notwendig wurde.

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 08.03.2005 als Satzung beschlossen.

3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die 3. Änderung des Altbebauungsplanes > West II < in der Fassung der 2. Änderung betrifft das Gelände des Kreiskrankenhauses Grünstadt. Das Kreiskrankenhaus Grünstadt liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes, im mittleren Hangbereich des Gemeindeberges.

Der vom Altbebauungsplan > West II < überplante Teil des Siedlungsgebietes ist heute vollständig bebaut. Die 3. Teilbereichsänderung erfasst hiervon das Gelände des Kreiskrankenhauses Grünstadt und damit lediglich einen Ausschnitt aus dem Gesamtgeltungsbereich.

Der bisherige Bebauungsplan > West II – Änderung 2< endet mit dem Gelände des Krankenhauses, Flst. Nr. 973/25. Da mit der anstehenden Änderung direkt am und westlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ein zusätzlicher Parkplatz für das Krankenhaus ausgewiesen werden soll, wurde der Geltungsbereich um die Fläche des Regenrückhaltebeckens sowie ein westlich angrenzendes, bislang weinbaulich genutztes Grundstück erweitert.

Die Bebauungsplanänderung >West II – Teilbereichsänderung 3, Kreiskrankenhaus mit Parkplatzerweiterung < umfasst damit insgesamt 10 Grundstücke und Wegparzellen mit den Flst. Nrn. 1031/5, 1031/3, 1048/2, 1051/1, 1052/5, 1072/1, 973/23, 973/24, 973/25 und 973/30, mit einer Gesamtgröße von rd. 2,8 ha.

Das Änderungsgebiet wird umgrenzt durch den Westring im Osten, die Straßenparzelle der Straße „Am Bergel“ sowie den davon nach NW abzweigenden Wirtschaftsweg im Norden, den Weingarten Flst. Nr. 1052/3 im Westen und die rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke Westring 45-53 sowie der Weingärten Flst. Nrn. 971, 957/1, 956/1 im Süden.

Mit Schreiben vom 17.02.2005 hatten die Eigentümer der Flst. Nrn. 1052/3 und Flst. Nr. 1053/1 im Rahmen der Offenlage angeregt, diese beiden Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Im Entwurf des Bebauungsplanes waren die Grundstücke entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die betreffenden beiden Grundstücke waren in der ursprünglichen Variantenuntersuchung als mögliche Erweiterungsflächen für den geplanten Parkplatz mit untersucht worden.

Daraufhin hat der Krankenhausträger Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufgenommen, die jedoch nicht zu einem Erfolg geführt haben. Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Bebauungsplanung wurde jedoch gefasst, bevor das Ergebnis der Grundstücksverhandlungen endgültig feststand. Um die Planung entsprechend offen zu halten, wurden die Grundstücke daher in den Geltungsbereich aufgenommen, jedoch lediglich in ihrer heutigen Funktion als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Es handelte sich dabei um eine rein deklaratorische Festsetzung, die den derzeitigen Zustand beschreibt. Die Flächen wurden nun bis zum Abschluss des Verfahrens im Geltungsbereich belassen, da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass sich eine Wende in den Grundstücksverhandlung ergibt und die Planung den hierzu notwendigen Anpassungsspielraum bewahren sollte.

Die Angelegenheit wurde nun mit dem o.a. Schreiben der Eigentümer endgültig geklärt und die beiden Grundstücke 1053/1 und 1052/3 mit Beschluss des Stadtrates vom 08.03.2005 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Da damit keine Änderung der Planinhalte, ihrer Grundzüge oder der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse bewirkt wurde und im Sinne von § 4a (3) S. 4 BauGB weder Bürger noch Behörden betroffen sind, war kein weiteres Beteiligungsverfahren erforderlich, so dass das Planverfahren für den verkleinerten Geltungsbereich zum Abschluss gebracht werden konnte.

4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Erweiterung der OP-Abteilung

Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes war der mit Schreiben der Krankenhausleitung vom 19.11.2002 angezeigte dringende räumliche Erweiterungsbedarf des Kreiskrankenhauses aufgrund der notwendigen Neueinrichtung einer OP-Abteilung mit Intensivstation und der zugeordneten Funktionsbereiche, mit dem Ziel, das Leistungsspektrum des Krankenhauses weiterzuentwickeln und den steigenden Anforderungen anzupassen, um den Krankenhausstandort Grünstadt dauerhaft konkurrenzfähig zu halten.

Mit einem weiteren Schreiben vom 31.01.2003 hat die Krankenhausleitung mitgeteilt, dass zu der Erweiterung des Krankenhauses am 21.01.2003 eine Besprechung stattgefunden hat, an der Vertreter des zuständigen Ministeriums für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit, des Landesbetriebes Bau, der Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH und der Kreisverwaltung teilgenommen haben.

Hierbei wurde die grundsätzliche Notwendigkeit der Erhöhung der Kapazität im OP-Bereich und im intensivmedizinischen Bereich uneingeschränkt bestätigt.

Nach den ersten Planungsüberlegungen sollte der zusätzliche Raum zur Neueinrichtung und Erweiterung der OP-Abteilung und der Intensivstation sowie der zugehörigen Funktionsbereiche durch eine Aufstockung des Bettentraktes erfolgen, da dies aus arbeits- und ablauforganisatorischen Gründen zunächst als die sinnvollste Lösung erschien.

Dabei sollte die Aufstockung in Form eines Staffelgeschosses vorgenommen werden, das von der Fassade zurück versetzt wird, um die Höhenentwicklung des Gebäudes optisch zu begrenzen. Die Aufstockung des Bettentraktes wurde seinerzeit von den Vertretern des zuständigen Ministeriums für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit, den Landes- und Kommunalbaubetrieben und der Krankenhausleitung gegenüber einer Verlängerung des Bettentraktes in südwestliche Richtung favorisiert.

Der Landkreis hat daraufhin das Architekturbüro Sander/Hofrichter – Ludwigshafen mit einer Vorentwurfsplanung und Variantenuntersuchung bzw. –bewertung für die beabsichtigte Erweiterung des Kreiskrankenhauses beauftragt, die in der Fassung 10/2003 vorgelegt wurde.

Variante 1

Ausgehend vom erforderlichen Raumprogramm hat das Büro die Aufstockung des Bettenhauses als Variante 1 dargestellt. Die Variante 1 sieht die Aufstockung um ein fünftes Geschoss auf der gesamten Fläche des darunter liegenden Geschosses vor. Das fünfte Geschoss soll den neuen OP-Bereich sowie die angegliederten Nutzungsbereiche aufnehmen. Die Intensivstation wird im dritten Obergeschoss erweitert.

Da die Kapazitäten des bestehenden Haustechnikgeschosses nicht ausreichen, wird ein sechstes Geschoss für die notwendige Gebäudetechnik erforderlich.

Nach der Bewertung der Variante 1 durch das Architekturbüro führt jedoch die erforderliche Anpassung der Aufstockung an den Baubestand zu einem unwirtschaftlichen Grundriss und zu Schnittstellenproblemen bei der Anbindung an die bestehenden Nutzungen. Der laufende Betrieb wird durch die Baumaßnahme beeinträchtigt.

Außerdem erscheint die Erhöhung um zwei Vollgeschosse städtebaulich kaum integrierbar.

Variante 2

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat das Architekturbüro eine Variante 2 entwickelt, mit der die angesprochenen Schwierigkeiten besser bewältigt werden können und die der Krankenhausträger daher zur Weiterverfolgung vorgesehen hat.

Nach der Variante 2 soll der erweiterte OP-Bereich einschließlich der angegliederten Nutzungsbereiche sowie die Zentralsterilisation in einem Neubau untergebracht werden, der vor dem Bettenhaus auf dem Niveau des Untergeschosses angeordnet werden soll.

Der Anbau erhält eine Teilunterkellerung, die die notwendige Gebäudetechnik aufnimmt. Der eingeschossige Flachbau sollte dabei nach der ursprünglichen Fassung der Variante 2 auf eine Tiefe von rd. 29 m in die bestehende Grünfläche vor dem Bettenakt hineinreichen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung und Abstimmung mit dem Krankenhausträger wurde eine Tiefe von 37 m für erforderlich gehalten, um noch Reserven für mögliche Planungsänderungen infolge der noch anstehenden Nutzergespräche mit den Ärzten offen zu halten.

Nach der Bewertung durch das Architekturbüro wird mit der Variante 2 die Hangsituation ausgenutzt, so dass die Erweiterung der vorhandenen Baumasse optisch kaum in Erscheinung tritt. Der Entwurf und die Organisation der Grundrisse können losgelöst von den Bindungen des Bestandes erfolgen und optimiert werden. Die Anbindung an bestehende Nutzungen kann gut bewältigt werden. Die Baumaßnahme kann ohne größere Beeinträchtigung des laufenden Krankenhausbetriebes durchgeführt werden. Der Hubschrauberlandeplatz muss jedoch verlegt werden.

In der Abwägung der Vor- und Nachteile beider Varianten hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 16.12.2003 aus städtebaulicher Sicht der Variante 2 den Vorzug gegeben, da hiermit nicht nur die funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Krankenhausträgers am besten erfüllt werden, sondern auch die Auswirkungen der baulichen Erweiterungen auf das Stadt- und Landschaftsbild am geringsten bleiben. Zudem kann der menschliche Maßstab der Baumassen des Kreiskrankenhauses als besondere spezifische Qualität bewahrt werden. Ein teilweiser Ausgleich des Grünflächenverlustes kann durch Dachbegrünungsmaßnahmen hergestellt werden.

Nach der derzeitigen Fassung des Bebauungsplanes ist auf der betreffenden Seite des Krankenhauses mittels Baugrenze nur ein Erweiterungsspielraum von 11 m vorgegeben. Um den Weg zur Realisierung der Variante 2 zu eröffnen, muss nun im Zuge der anstehenden Änderung die überbaubare Fläche entsprechend erweitert werden.

Erweiterung Krankenhausparkplatz

Darüber hinaus weist das Kreiskrankenhaus am äußersten westlichen Siedlungsrand der Stadt Grünstadt seit Jahren einen steigenden Stellplatzfehlbedarf auf, der mit den bestehenden Stellplatzanlagen nicht gedeckt werden kann. Auch der jüngste Ausbau einer zusätzlichen Stellplatzreihe an der Westseite des Krankenhausareals konnte keine entscheidende Abhilfe leisten. Derzeit stehen im Krankenhausumfeld rd. 140 Stellplätze für Besucher und Angestellte zur Verfügung, die jedoch zunehmend voll ausgelastet sind.

Die Folgen sind u.a. ein ungeordnetes Parken der Besucher in den umliegenden Wohnstraßen, mit entsprechenden Beeinträchtigungen der Anwohner, Parken in der Rettungszufahrt sowie wildes Parken auf angrenzenden Wirtschaftswegen, mit Behinderungen für die laufende Bewirtschaftung der Flächen.

Auch wenn der baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf an der Zahl der Betten festgemacht wird und die aktuellen Erweiterungsabsichten hierbei voraussichtlich keine Veränderungen auslösen, so ist jedoch davon auszugehen, dass die Verbesserung des Leistungsangebotes auch Auswirkungen auf die Stellplatznachfrage hat, die zu einer Zuspitzung der bestehenden Problemlage führen.

Dementsprechend hatte der Träger des Krankenhauses in seinem Schreiben vom 31.01.2003 nochmals darum gebeten, im Zusammenhang mit der anstehenden Änderung des Bebauungsplanes, für die bislang noch ungelöste Problematik der Parkplatzerweiterung eine Lösung zu suchen.

Die in der Vergangenheit bereits genauer untersuchte Möglichkeit zur Erweiterung der Parkraumkapazität durch die Errichtung eines zusätzlichen Parkdecks über dem bestehenden Krankenhausparkplatz wurde aufgrund der Bedenken der Eigentümer der direkt angrenzenden Wohngrundstücke nicht weiterverfolgt.

Um Alternativen zu einer möglichen Erweiterung des Parkplatzes in westliche Richtung aufzuzeigen, hat die Krankenhausleitung das Büro von Frau Prof. Dr.-Ing. S. Edinger, Bad Dürkheim, mit einer Variantenuntersuchung beauftragt, die mit Datum vom 07.07.2003 vorgelegt wurde und an drei Standorten insgesamt 12 verschiedene Möglichkeiten zur Erweiterung des Parkplatzangebotes aufzeigt und zur Diskussion stellt. Die Ergebnisse der Variantenuntersuchung wurden in der nächstfolgenden Sitzung des Krankenhausausschusses und den Sitzungen des städtischen Ausschusses für Stadtplanung, Umweltschutz und Landschaftspflege vom 12.08.2003 und des Stadtrates vom 07.10.2003 vorgestellt und beraten. Dabei haben sich sowohl der Krankenhausausschuss als auch der Ausschuss für Stadtplanung, Umweltschutz und Landschaftspflege sowie der Stadtrat für die Erweiterung des Parkplatzes auf der Grundlage der Variante B 4 ausgesprochen.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war vor allem, dass mit der Variante B 4 annäherungsweise der gesamte zusätzliche Parkplatzbedarf des Krankenhauses an einer Stelle auf eine wirtschaftlich darstellbare Weise abgedeckt werden kann und hierbei kein zusätzlicher lösungsbedürftiger Lärmkonflikt mit vorhandener bzw. geplanter Wohnnutzung aufgeworfen wird, da sich die Frage weiterer Wohnbebauung auf der Fläche „Am Bergel“ im Zusammenhang mit der anstehenden Parkplatzerweiterungsplanung nicht stellt.

Die Variante B 4 sieht die Ausweisung eines zusätzlichen Parkplatzes im direkten westlichen Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken vor, das zwischen dem hangabwärts liegenden Krankenhausgelände und den westlich davon ansteigenden Weingärten liegt. Dabei wurden neben dem Flst. Nr. 1051/1 des Regenrückhaltebeckens auch die beiden als Rebland genutzten Flst. Nrn. 1052/5 und 1052/3 mit in die Konzeption einbezogen. Das Flst. Nr. 1052/5 steht in städtischem Eigentum, während das Grundstück 1052/3 sich in Privateigentum befindet.

Nach der Variante B 4 können auf dem südlichen Teil des Grundstücks 1051/1, der nicht durch das Regenrückhaltebecken beansprucht wird und auf dem Anschlussgrundstück Flst. Nr. 1052/5 ca. 50 Stellplätze ausgewiesen werden, mit einer ersten Erweiterungsmöglichkeit im Bereich des Flst. 1052/3 wo, noch einmal 40 Stellplätze ausgewiesen werden können.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die das Krankenhaus erschließende Straße „Am Bergel“ bzw. den davon abzweigenden asphaltierten Wirtschaftsweg, der die heute bereits vorhandene Stellplatzreihe am Westrand des Krankenhauses anbindet. Die Ausfahrt kann optional über den betonierten Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Am Bergel“ erfolgen.

Eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit besteht nach der Variantenuntersuchung mit der Anschlussfläche Flst. Nr. 1053/1, die nicht nur eine weitere Stellplatzreihe (+ rd. 40 St), sondern auch eine verbesserte Erschließung des Parkplatzes ermöglichen würde.

Die beiden Erweiterungsflächen wurden jedoch nicht in den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan aufgenommen, da der Stadtrat dem vorgebrachten privaten Interessen nach Beibehaltung der bestehenden weinbaulichen Nutzung den Vorrang vor einer Festsetzung als Parkplatz im Zuge der anstehenden Bauleitplanung gegeben hat.

Der neu entstehende Parkplatz soll für Mitarbeiter des Krankenhauses eingerichtet werden, so dass die Außenbereichslage sich nicht nachteilig auswirkt. Die freiwerdenden Stellplätze am bisherigen Parkplatz stehen dann zusätzlich den Krankenhausbesuchern zur Verfügung.

Die Grundstücke zur Anlage des Parkplatzes liegen derzeit noch im Außenbereich so dass eine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes notwendig wird.

5. Ziele der Änderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes >West II< sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- zur Steuerung der baulichen Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- zur Erweiterung des Krankenhauses mit dem Ziel, das Leistungsspektrum des Krankenhauses weiterzuentwickeln und den steigenden Anforderungen anzupassen,
- zur weiteren Verbesserung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet,
- zur Sicherung des Krankenhausstandortes Grünstadt, als wichtige mittelzentrale Einrichtung der Daseinsvorsorge und als dem größten Arbeitgeber im Stadtgebiet,
- zur städtebaulichen Einbindung der baulichen Erweiterung in die Umgebung,

- zur Erweiterung des Parkplatzangebotes im direkten Krankenhausumfeld für Angestellte und Besucher,
- zur Vermeidung von unnötigem und störendem Parksuchverkehr in den umliegenden Wohngebieten,
- zur Begrenzung des wilden Parkens,
- zum naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich der planbedingten Auswirkungen in Natur und Landschaft.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Für das Gelände des Krankenhauses in seiner heutigen Abgrenzung gilt derzeit der Bebauungsplan >West II< in der Fassung der 2. Änderung, der mit Datum vom 01.03.1999 in Kraft gesetzt wurde.

Das bestehende Regenrückhaltebecken und das westlich angrenzende Grundstück liegt im Außenbereich und wird erst mit der anstehenden Planänderung in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist das Areal des Krankenhauses, einschließlich des derzeitigen Parkplatzes, als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“ bzw. „Parkplatz“ dargestellt. Der genehmigte Hubschrauberlandeplatz ist nachrichtlich dargestellt.

Das westlich anschließende Regenrückhaltebecken ist als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) 7 BauGB dargestellt.

Die anschließenden Außenbereichsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft/Rebfläche dargestellt.

Der für den Ausgleich vorgesehene Teilbereich auf des Grundstücks Flst. Nr. 1532/2 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Änderung der Nutzung im Bereich des geplanten Parkplatzes, wo Flächen für die Landwirtschaft in Flächen zum Abstellen von Pkws umgewidmet werden sollen, macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Im mittlerweile wirksam gewordenen Regionalen Raumordnungsplan „Rheinpfalz“ 2004 ist der Bereich des geplanten Entlastungsparkplatzes als „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen, die jedoch nicht den Rang eines „Vorranggebietes Landwirtschaft“ besitzt, wie die weiter westlich liegenden Hangflächen .

Gem. § 1 (5) Nr. 8 BauGB sind im Rahmen der planerischen Abwägung die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen, wozu gem. § 1a (2) Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) gehört.

Zudem sind in der Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen.

Gem. § 17 LPfIG werden die genannten landespflegerischen und umweltschützenden Belange mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag als Fachgutachten aufbereitet und hiermit in die Abwägung nach BauGB eingestellt.

Mit der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde das Landschaftsplanungsbüro MODUS CONSULT, Speyer, beauftragt. Der landespflegerische Planungsbeitrag wurde in der Fassung vom 05/2004 vorgelegt und in den anstehenden Bebauungsplan integriert.

7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet

Das Gelände des Kreiskrankenhauses liegt in exponierter Hanglage am äußersten westlichen Siedlungsrand und grenzt mit seiner östlichen Grenze an den Westring, während an die westliche Grenze ein Becken zur Sammlung und Rückhaltung von aus den Weinbergen oberflächlich abfließendem Außengebietswasser sowie die freie Flur anschließen.

Das Grundstück des Kreiskrankenhauses hat eine Tiefe von rd. 160 m und eine Breite von rd. 140 m. Das Gelände liegt auf einer Höhe von 190 m üNN bis 210 m üNN und steigt von Südost nach Nordwest um rd. 20,0 m an.

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. Der Bettentrakt hat eine Länge von rd. 95 m und steht entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien diagonal auf dem Grundstück. Dem Bettentrakt vorgelagert ist der Landeplatz für den Rettungshubschrauber sowie eine begrünte Hangfläche mit Baumbestand, die bis an den Westring heranreicht.

Die Erschließung des Krankenhauses erfolgt vom Westring aus über die hangaufwärts führende Straße „Am Bergel“, die sich nach dem Krankenhausgelände in Wirtschaftswegen aufgabelt, die in die weinbaulich genutzte Flur weiterführen. Die Wirtschaftswegen sind teilweise betoniert, die Breite beträgt ca. 4 m.

Im Nahbereich des Krankenhauses liegen etwa 140 Besucher- und Angestelltenstellplätze, die sich schwerpunktmäßig auf einen zentralen Parkplatz nördlich der Straße „Am Bergel“ und Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze verteilen.

Nördlich, südlich und östlich des Krankenhauses befinden sich Wohngebiete mit offener Einzel- und Reihenhausbauweise.

Hangoberhalb des Krankenhauses im westlichen Anschluss liegen das Regenrückhaltebecken des Abwasserwerks sowie Weingärten, die sich in westliche Richtung den Gemeindeberg hinauf fortsetzen. Die Bestockung des stadteigenen Grundstücks 1052/5 wurde mittlerweile abgeräumt und eine entsprechende Aufwuchssentschädigung an den Pächter gezahlt.

Der wirksame Bebauungsplan setzt das Krankenhausergelände als Fläche für Gemeinbedarf und sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ fest, so dass das gesamte Grundstück 973/25 als Bauland gewidmet ist. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 1,2, die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Geschossigkeit ist in der Planzeichnung entsprechend dem Bestand auf I – IV Vollgeschosse festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die vor dem Bettentrakt eine Erweiterungszone von nur 11 m zulässt.

8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes für die Parkplatzerweiterung ist die mit dem Gutachten „Kreiskrankenhaus Grünstadt, Parkplatzerweiterung, Untersuchung möglicher Standorte und Anordnungen“, Prof.Dr.-Ing. S. Edinger, Bad Dürkheim, Fassung 8/2003, entwickelte Variante B 4 und für die bauliche Erweiterung des Krankenhauses, die mit der Vorentwurfsplanung und Variantenuntersuchung bzw. –bewertung des Architekturbüros Sander/Hofrichter, Ludwigshafen, Fassung 10/2003, entwickelte Variante 2.

Parkplatzerweiterung

Das Gelände des Kreiskrankenhauses Grünstadt liegt in exponierter Osthanglage am Gemeindeberg, am Übergang des Siedlungsraumes zum weinbaulich genutzten Außenbereich. Das Krankenhausareal wird im Norden, Osten und Süden von bestehender Wohnbebauung umschlossen.

Aufgrund dieser (engen) Rahmenbedingungen sind notwendige Flächen beanspruchende Erweiterungen nur noch in westlicher Richtung zulasten von heute weinbaulich genutzten Flächen möglich. Eine Neuschaffung von Stellplätzen im Bereich des heutigen Krankenhausergeländes ist mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand nicht möglich, da die beengten Verhältnisse und die topographische Situation zu aufwändigen Hoch- oder Tiefbauten führen müssen.

Da der zusätzliche Stellplatzbedarf nicht im Bereich des heutigen Krankenhausareals gedeckt werden kann, ist eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches in westliche Richtung unabdingbar, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Krankenhausparkplatz zu schaffen.

Das Krankenhaus dient der Grundversorgung der Bevölkerung mit unverzichtbaren medizinischen Leistungen und erfüllt damit Gemeinwohlfunktionen mit erheblichem Gewicht.

Der große Einzugsbereich des Krankenhauses und das ländlich geprägte Umland und die Krankenhausnutzung bewirken einen latent hohen Verkehrsaufkommen und einen entsprechend hohen Stellplatzbedarf am Zielort, der mit den bestehenden Stellplätzen nicht mehr abdeckt werden kann. Ein ausreichendes und dem steigenden Bedarf angepasstes Angebot an Stellplätzen ist für die dauerhafte Sicherung der Attraktivität und den Erhalt des Krankenhausstandortes unverzichtbar.

Zudem soll mit der geplanten Erweiterung des Parkplatzangebotes, den Folgeerscheinungen des wilden Parkens in den angrenzenden Wohngebieten entgegengewirkt werden.

Die der Planung zugrunde liegende Variante B 4 basiert dabei auch auf den derzeitigen Eigentumsverhältnissen, wonach im direkten westlichen Anschluss an das Krankenhausgelände mit dem Flst. Nr. 1051/1 des Regenrückhaltebeckens und des angrenzenden Weingartens Flst. Nr. 1052/1 bereits zwei geeignete Grundstücke im öffentlichen Eigentum vorhanden sind, so dass nicht in privates Eigentum eingegriffen werden muss.

Die betreffende Anschlussfläche im Außenbereich ist bereits baulich vorbelastet, da sie an drei Seiten von befestigten Wirtschaftswegen umgrenzt ist, wobei über den entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg der Zu- und Abfahrtsverkehr zu den hier auf dem Krankenhausgrundstück vorhandenen Senkrechtstellplätzen abgewickelt wird und ein Teil des Flst. Nr. 1051/1 als Regenrückhaltebecken mit Sohlbefestigung genutzt wird.

Die besondere Eignung der Fläche ergibt sich auch durch ihre günstige Lage im direkten Nahbereich des Krankenhauses, als unabdingbare Voraussetzung für eine Annahme durch die potenziellen Nutzergruppen. Erfahrungsgemäß wird ein Parkplatz nur dann angenommen, wenn eine kurze fußläufige Entfernung zum Zielort gegeben ist.

Zudem sind im direkten Umfeld keine störepfindlichen Nachbarnutzungen vorhanden.

In der Abwägung der widerstreitenden Flächennutzungsansprüche müssen daher die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung in dem betreffenden Erweiterungsbereich zurück gestellt werden.

Die Variante B 4 des Gutachtens sieht die Ausweisung eines zusätzlichen Parkplatzes im direkten westlichen Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken vor, das zwischen dem hangabwärts liegenden Krankenhausgelände und den westlich davon ansteigenden Weingärten liegt. Dabei sollten neben dem Flst. Nr. 1051/1 des Regenrückhaltebeckens auch die beiden als Rebland genutzten Flst. Nrn. 1052/5 und 1052/3 mit in die Konzeption einbezogen werden. Das Flst. Nr. 1052/5 steht in städtischem Eigentum, während das Grundstück 1052/3 sich in Privateigentum befindet.

Für die Variante B 4 wurde vom beauftragten Planungsbüro Prof. Dr.-Ing. S. Edinger, Bad Dürkheim, eine Entwurfsplanung M 1:200 in der Fassung vom 21.06.2004 vorgelegt, mit der eine weitere Ausarbeitung und Detaillierung des Konzeptes erfolgt.

Danach können auf dem südlichen Teil des Grundstücks 1051/1, der nicht durch das Regenrückhaltebecken beansprucht wird und auf dem Anschlussgrundstück Flst. Nr. 1052/5 49 Stellplätze angelegt werden.

Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über die Straße Am Bergel bzw. den davon nach Süden abzweigenden asphaltierten Wirtschaftsweg, der die heute bereits vorhandene Stellplatzreihe am Westrand des Krankenhauses andient.

Die Stellplatzanlage wird im Zweirichtungsverkehr befahren werden, wobei am nördlichen Ende der Fahrgasse eine Wendeanlage für das Wenden von Pkws in drei Zügen vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich auch die Möglichkeit einer Ausfahrt über den betonierten Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Am Bergel“, um genügend Spielraum für künftige Entwicklungen zu sichern. Da die Einlaufrinne zum Regenrückhaltebecken die direkte Ausfahrt aus der Stellplatzanlage auf den betonierten Wirtschaftsweg ausschließt, würde hierbei eine Überbrückung mit einer Stahlbetonplatte o.ä. erforderlich.

Nach der Ausführungsplanung werden im südlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1051/1 beiderseits der Zufahrt/Fahrgasse die Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. Die weitere Fahrgasse liegt dann am westlichen Rand des städtischen Grundstücks 1052/5 und erschließt einseitig auf der Ostseite Stellplätze in Senkrechtaufstellung.

Eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit bestand nach der Variante 4 mit der Anschlussfläche Flst. Nr. 1053/1, die nicht nur eine weitere Stellplatzreihe (+ rd. 40 St), sondern auch eine verbesserte Erschließung des Parkplatzes ermöglicht.

Da mit den Eigentümern der privaten Grundstücke Flst. Nr. 1052/3 und 1053/1 keine Einigung über die Nutzung als Stellplatzanlage gefunden werden konnte, beschränkt sich die jetzt vorgesehene Stellplatzausweisung auf die Grundstücke Flst. Nr. 1051/1 (Abwasserwerk) und 1052/5 (Stadt).

Der benötigte Teil des Grundstück für das Regenrückhaltebecken hat eine Breite von rd. 16,25 m, das städtische Anschlussgrundstück eine Tiefe von rd. 11,0 m und eine Länge von max. 115 m.

Die Stellplätze sollen auf eine Tiefe von nur 4,25 m befestigt werden, so dass die 0,75 m des Fahrzeugüberhangs begrünt werden können. Die Fahrgasse hat eine Breite 5,5 m.

Zum weinbaulich genutzten Grundstück 1052/3 im westlichen Anschluss an den Parkplatz wird ein 0,75 m breiter begrünter Abstandstreifen eingehalten.

Der neu entstehende Parkplatz soll vornehmlich für Mitarbeiter des Krankenhauses eingerichtet werden, so dass die Randlage sich nicht nachteilig auswirkt. Insbesondere werden hierdurch die Zu- und Abfahrtvorgänge und damit die Belastung des näheren Umfeldes verringert. Daher soll im Zufahrtbereich eine Schrankenanlage installiert werden.

Die frei werdenden Stellplätze am bisherigen Parkplatz stehen dann zusätzlich den Krankenhausbesuchern zur Verfügung.

Die Fahrgasse soll gepflastert und die Stellplätze mit Schotterrasen befestigt werden.

Die geschätzten Kosten für den ersten Bauabschnitt werden in dem Gutachten mit € 135.000,- angegeben.

Die Entwässerung der neu entstehenden Stellplatzanlage erfolgt über eine Versickerungsfläche westlich der Zufahrtsrampe in das Regenrückhaltebecken.

Im Verlauf des Verfahrens wurde von angrenzenden Flächenbewirtschaftern und Landwirtschaftsbehörden Bedenken gegen den Standort aufgrund der Gefährdung der abgestellten Pkws durch Steinschlag oder Spritzmitteleinsatz oder abfließendes Niederschlagswasser erhoben.

Es wird bei der erfolgten Standortentscheidung vom Plangeber nicht verkannt, dass es infolge des Einsatzes von Bodenbearbeitungs- und Erntemaschinen zu Beeinträchtigungen der abgestellten Pkws kommen kann.

Dies gilt jedoch auch für alle anderen und dabei in Grünstadt ortsüblichen Nahtstellen zwischen Weinbau und sonstigen bzw. baulichen Nutzungen. Insbesondere gilt dies auch für die direkte Nachbarschaft des bestehenden Parkplatzes am Krankenhaus und der benachbarten Weinbaufläche „Am Bergel“.

Die tatsächliche Gefahr beschränkt sich jedoch nur auf wenige Tage im Jahr (rd. 15 Arbeitstage mit Fahrzeugeinsatz), da direkt an den Parkplatz nur wenige Weingärten angrenzen, die von nur einer Wirtschaftsstelle aus bewirtschaftet werden. Zudem sind alle den heutigen technischen Anforderungen entsprechenden Bodenbearbeitungsmaschinen aus arbeitsschutzrechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen mit entsprechenden Fangeinrichtungen ausgestattet oder in geschlossener Bauweise ausgeführt, so dass Gefahren durch Steinschlag bereits deutlich minimiert sind. Zwischen den Stellplatzreihen und dem eigentlichen Rebland liegt außerdem die Fahrgasse bzw. Wirtschaftswege, womit überwiegend ein mind. 5,0 m großer Schutzabstand gesichert bleibt.

Die befürchteten Folgen wie Steinschlag oder Staubbelastung bleiben daher in engen Grenzen und können den Standort jedoch nicht grundsätzlich in Frage stellen. Sollte es dennoch einmal zu unbeabsichtigten Schäden an Fahrzeugen kommen, so muss vorausgesetzt werden, dass ein ausreichend leistungsfähiger Versicherungsschutz besteht.

Soweit der betroffene Eigentümer des angrenzenden Weingartens nachbarrechtlich zustimmt, kann auch entlang der Nahtstelle von Parkplatz und Rebland ein Flechtschutzzaun aus Holzelementen o.ä. gesetzt werden, um den Immissionen vom Nachbargrundstück Rechnung zu tragen. Dies kann auch zu Gegenstand einer Auflage des Baugenehmigungsverfahrens gemacht werden. Insofern kann hier im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Gestaltungsmöglichkeit der nachfolgenden Planungsebene vertraut werden.

Hinsichtlich der Gefährdung durch Oberflächenabfluss kann die Planung, wie jede Infrastrukturplanung auch, nicht am „außergewöhnlichen Regenereignis“ ausgerichtet werden, da dieses, wie die Bezeichnung zutreffend aussagt, eben außergewöhnlich und damit nicht kalkulierbar ist. Nach bisheriger Erfahrung ist es in dem betreffenden Gebiet nicht zu entsprechenden Ereignissen gekommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch der bestehende Parkplatz des Krankenhauses an Weinbauflächen angrenzt und damit potenziell ebenfalls gefährdet ist.

Im der konkreten Fall begünstigen die örtlichen Verhältnisse Oberflächenabflüsse mit verstärkter Abschwemmung von Erosionsmaterial und der Folge von Schäden an Parkplatz und Fahrzeugen nicht. So beträgt die angrenzende Geländeneigung nur rd. 12 %, zudem ist das Einzugsgebiet, von dem aus Abflüsse entstehen können, stark begrenzt, weil weiter hangoberhalb ein Wasser führender Wirtschaftsweg die höher liegenden Hangflächen in das südliche RRÜB entwässern. Insofern setzt sich die Planung mit dem Gefährdungspotenzial durchaus auseinander, schätzt es jedoch nicht so hoch ein, dass einem anderen Parkplatzstandort, unter Zurückstellung der dort bestehenden Betroffenheiten, der Vorzug zu geben wäre.

Die geplante Parkplatzerweiterung erfolgt in einer intensiv baulich und landwirtschaftlich genutzten Siedlungsrandlage mit vielfältigen Nutzungsansprüchen und nicht auf der „grünen Wiese“, so dass eine konfliktfreie Planung nicht möglich ist. Die Planung erfolgt in einer örtlichen Situation, wo durch die Überlagerung verschiedener Nutzungsinteressen zwangsläufig auch Interessenkonkurrenzen entstehen, so dass unterschiedliche Belange betroffen sind.

Das Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB verlangt dabei von der Planung, dass die betroffenen abwägungserheblichen Belange erkannt und ihrem jeweiligen objektiven Gewicht entsprechend bewertet wurden und das der mit der endgültigen Entscheidung gefundene Ausgleich der Betroffenheiten dem Grundsatz dem Verhältnismäßigkeitsgebot entspricht.

In diesem Rahmen hat der Plangeber jedoch durchaus das Recht, betroffene Belange zugunsten anderer Belange zurückzusetzen, wenn dies durch die Zielsetzung der Planung zu rechtfertigen ist.

Die vorliegende Planung mit dem Ziel die Ausstattung des Kreiskrankenhauses mit Besucherparkplätzen zu verbessern, wird von Gemeinwohlbelangen von erheblichem Gewicht getragen, zudem wurden alle Standortalternativen umfassen geprüft und bewertet, ohne dass hierbei eine konfliktärmere Variante gefunden werden konnte, so dass die Zurückstellung der Belange eines betroffenen Landwirts im vorliegenden Fall mangels vertretbarer Alternativen im Ergebnis sachgerecht ist.

Mit der Standortfrage hat sich die Variantenuntersuchung von Frau Prof. Dr. S. Edinger eingehend auseinandergesetzt und 4 grundsätzliche Möglichkeiten (Abmarkierung Westring, Hang östlich des Bettentraktes, Am Bergel und Regenrückhaltebecken) aufgezeigt, die naturgemäß alle mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen behaftet sind. In der Abwägung der Vor- und Nachteile aller Varianten hat sich der Stadtrat für die gewählte Lösung entschieden. Ausschlaggebend war hierbei, dass weder zu bestehender, noch zu geplanter Wohnnutzung ein Lärmkonflikt entsteht, dass die benötigten Flächen bereits im öffentlichen Eigentum stehen, dass in dem Bereich bereits Stellplätze mit fußläufiger Anbindung an Gebäudeeingänge vorhanden sind, dass im Bereich des Westringes keine Behinderungen insbesondere für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge entstehen können und nicht zuletzt dass die dringend benötigten Stellplätze kurzfristig mit vertretbaren Kosten angelegt werden können. Alle möglichen Alternativstandorte hätten ein deutlich höheres Konfliktpotenzial besessen, so dass sich in der Gesamtabwägung der gewählte Standort als der sinnvollste erwiesen hat.

Der Plangeber ist dabei der Auffassung, dass mit der Bereitstellung der zusätzlichen Stellplätze, in Verbindung mit einer regelmäßigen Überwachung des wilden Parkens die genannten Beeinträchtigungen wirksam gemindert werden können. Dies wird dadurch unterstützt, dass der neue Parkplatz nur für Mitarbeiter vorbehalten ist (Schrankenanlage) so dass die Frequenz des Stellplatzwechsels sowie der Parksuchverkehr deutlich begrenzt werden.

Krankenhausenerweiterung

Da auf dem Krankenhausgelände mit der dem Krankenhausbau vorgelagerten Grünfläche noch genügend Spielraum für eine Gebäudeerweiterung vorhanden ist, soll mit der Planung diese Flächenreserve auf dem Grundstück aktiviert werden. Damit muss für diesen Zweck kein zusätzliches Bauland ausgewiesen werden, so dass die Planung dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht wird.

Nach der weiterverfolgten Planvariante 2 zur Krankenhausenerweiterung und der auf dieser Grundlage weiter durchgearbeiteten Entwurfsplanung des Architekturbüros Sander.Hofrichter Architekten in der Fassung vom 30.04.2004 soll der erweiterte OP-Bereich einschließlich der angegliederten Nutzungsbereiche sowie die Zentralsterilisation in einem selbständigen eingeschossigen Neubau untergebracht werden, der vor dem bestehenden Bettenhaus auf dem Niveau des Untergeschosses im Bereich der Garten- und Freianlagen und des Hubschrauberlandeplatzes angeordnet werden soll.

Der Anbau erhält eine Teilunterkellerung, die die notwendige Gebäudetechnik aufnimmt, so dass diese optisch nicht als zusätzliche Baumasse in Erscheinung tritt. Der eingeschossige Flachbau soll dabei auf eine Tiefe von 37 m in die bestehende Grünfläche vor dem Bettenakt hineinreichen. Die Breite beträgt rd. 87,4 m. Zum Ausgleich des Grünverlustes ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Nach der Entwurfsplanung wirkt der Erweiterungsbau in der begrünten Hangfläche nur als Fensterband mit einer Geschosshöhe.

Zur Verlegung des Hubschrauberlandeplatzes werden derzeit die notwendigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungen eingeholt.

Zur Realisierung der Planungsabsichten werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

Vorgesehene Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet wird in Konkretisierung und Weiterentwicklung der Altplanung, die noch eine Überlagerung einer Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf und eines Sondergebietes „Klinik“ vorsah, nunmehr als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO und der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt.

Die Festsetzung betrifft sowohl das bebaute Grundstück des Krankenhauses als auch die Fläche für den neu ausgewiesenen zweckgebundenen Krankenhausparkplatz im Erweiterungsgebiet, da dieser für die betreffenden Grundstücke die Hauptnutzung darstellt.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverteilung ist das festgesetzte SO nochmals unterteilt in einen Teilbereich SO 1 und einen Teilbereich SO 2.

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

Der Teilbereich SO 2 des festgesetzten Sondergebietes soll der Anlage von zweckgebundenen Stellplätzen für den Bedarf des Krankenhauses dienen. Die Anzahl ist entsprechend dem Vorentwurf auf maximal 50 Stellplätze beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Flächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden für den Bereich des SO 1 (Krankenhaus) aus der Altplanung übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten SO 1 wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO. Auf die GFZ wurde verzichtet, da durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Gebäudehöhe eine ausreichende Festsetzungsdichte besteht.

Entsprechend der Altplanung ist die Grundflächenzahl im SO 1 auf maximal 0,4 begrenzt. Damit wird die zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebengebäude im engeren Krankenhausareal gegenüber dem bislang zulässigen Maß nicht erhöht, so dass kein zusätzlicher naturschutzrechtlich relevanter Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Teilbereich vorbereitet wird.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im SO 1 ist in der Planzeichnung durch Einschrieb festgesetzt.

Soweit hier maximal IV Vollgeschosse festgesetzt sind, ist ausnahmsweise ein V. Vollgeschoss zulässig, wenn die zulässige Höhe nach Festsetzung Nr. 2.4 nicht überschritten wird.

Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das Krankenhausgebäude im Bereich des heutigen Funktionstraktes durch den Technikaufbau faktisch bereits die Höhe eines 5-geschossigen Gebäudes hat, obwohl das Technikgeschoss im rechtlichen Sinne kein Vollgeschoss ist. Die Regelung soll nun im Bedarfsfall eine Aufstockung auch des Bettentraktes auf die Höhe des Technikgeschosses ermöglichen, ohne dass eine erneute Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird. Die notwendige Nachsteuerung erfolgt dadurch, dass die Aufstockung nur ausnahmsweise zulässig ist, so dass zusätzlich das städtische Einvernehmen gem. § 36 BauGB erforderlich ist.

In dem Teilbereich für die geplante Erweiterung des Krankenhauses ist die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Vorentwurfsplanung auf max. ein Vollgeschoss begrenzt, um eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung des Neubaus zu sichern.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im SO 1 222 m ü.NN nicht überschreiten, um die Höhenentwicklung der Bebauung auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

Als oberer Bezugspunkt wird der obere Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach (Attika) bzw. die Oberkante Dachkonstruktion (First) bei geneigten Dachformen festgelegt.

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

Die maximal zulässige GR im Teilbereich SO 2 wird auf 1150 qm begrenzt. Dies entspricht der gepflasterten und geschotterten Fläche der Entwurfsplanung in der Fassung vom 21.06.2004, einschließlich der hierbei bislang nicht berücksichtigten spitz zulaufenden Fläche am nördliche Ende des Grundstücks 1052/5.

Überbaubare Fläche

Die Altplanung setzt für den Krankenhauskomplex ein großzügiges und weitgehend an den Grundstücksgrenzen orientiertes Baufeld fest, das aber den südöstlichen Grundstücksbereich mit seinen Grünflächen und dem markanten Baumbestand, mit Ausnahme eines 11,0 m breiten Streifens vor dem Bettentrakt, von Hauptgebäuden freistellt.

Mit der Änderung wird nun ein, an den bestehenden Gebäuden ausgerichtetes Baufenster festgesetzt, wobei vor dem Bettentrakt der notwendige Spielraum zur Erweiterung durch den vorgelagerten OP-Trakt mit vorgesehen ist.

Das Baufeld sieht eine Erweiterungszone vor dem Bettentrakt mit einer Tiefe von 37 m und einer Breite von 95 m vor. An den übrigen Bereichen werden die Baugrenzen dagegen verhältnismäßig eng an die Gebäude herangeführt, so dass hier im Gegenzug potenzielle Erweiterungsfläche entfällt. In der Summe soll damit die Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks nicht erhöht werden. Dies wird durch die unveränderte Übernahme der GRZ festgeschrieben.

Flächen für Stellplätze

Für das neu ausgewiesene SO 2 wird eine Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzt, in der gem. der Entwurfsvariante B 4, 1. BA bzw. der zugehörigen Ausführungsplanung, max. 50 Stellplätze angelegt werden können. Eine weitergehende Aussage zur Anordnung der Stellplätze wird nicht getroffen, um für die nachfolgende Genehmigungsplanung genügend Spielraum zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse zu wahren. Die Planfestsetzung bestimmt auch die Lage und Ausrichtung der Überbrückung der Einlaufrinne zum Regenrückhaltebecken, um eine bequeme Ausfahrt auf den betonierten Wirtschaftsweg zu ermöglichen. Dabei ist die Breite der Brücke entsprechend der Schleppkurve für einen Pkw so zu dimensionieren, dass keine bauliche Veränderung des auch der Wasserführung dienenden Hochbordes auf der Nordostseite des betonierten Wirtschaftsweges erforderlich wird.

Gem. Textfestsetzung 5.1 sind die Stellplätze im SO 1 in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke), um den baulichen Eingriff möglichst gering zu halten. Nicht versickertes, abfließendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Für den Teilbereich SO 2 wird in Textfestsetzung 5.2 festgelegt, dass die neu anzulegenden Stellplätze mit einer begrünbaren und wasserdurchlässigen Schotterdecke zu befestigen sind. Das von der Fahrgasse und ggf. auch von den Stellplätzen ablaufende überschüssige Regenwasser ist in der angeschlossenen Versickerungsfläche zu versickern.

Verkehrsflächen

Die bestehenden Senkrechtstellplätze am westlichen Rand des Krankenhausareals sind über den Wirtschaftsweg im Anschluss an die ausgebaute Gemeindestraße „Am Bergel“ erschlossen. Dieser Abschnitt des Wirtschaftsweges soll künftig als Zufahrt zur neu entstehenden Parkplatzanlage dienen. Der Abschnitt erhält damit die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche und wird daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Hierbei ist ein Ausbau auf eine Breite von 5,0 m erforderlich, um den nötigen Rückstoßraum für die erschlossenen Senkrechtstellplätze und die nötige Breite für den Begegnungsfall Pkw/landwirtschaftliches Fahrzeug zu sichern. Durch die Veränderung der Wegführung im südlichen Bereich, muss voraussichtlich ein bestehender Leuchtenmast versetzt werden.

Die übrigen in den Geltungsbereich fallenden Teile von Wirtschaftswegen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ausgewiesen.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das bestehende Becken zur Rückhaltung von Außengebietswasser auf dem Flst. Nr. 1051/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Die Anordnung der Stellplätze und die Überbrückung im Ausfahrtbereich müssen sicherstellen, dass die Einlaufritten nicht beeinträchtigt werden.

Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet

Da der durch die geplante Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen ist und die Verminderung der Eingriffsauswirkungen an Ort und Stelle des Eingriffs und damit bereits innerhalb des Baugebietes ansetzen muss, sieht der Bebauungsplan bereits entsprechende Maßnahmen am Eingriffsort vor, die zugleich der Vorbereitung des Ausgleichs zugerechnet werden können. In der Stufenfolge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung genießen Maßnahmen, die dazu dienen, die negativen Auswirkungen des Eingriffs möglichst gering zu halten, grundsätzlich Vorrang vor sonstigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die hierzu im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages des Büros Modus Consult, Speyer in der Fassung vom Mai 2004 erarbeiteten eingriffsmindernden Maßnahmenvorschläge wurden unter Berücksichtigung der Planungsziele in den Bebauungsplan integriert.

Hervorzuheben sind folgende in Planzeichnung und Text getroffene grünordnerische Festsetzungen, mit dem Ziel, im Gebiet ein Mindestmaß an ökologischer Qualität zu sichern, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Naturraumpotenziale zu mindern und das Gebiet gestalterisch in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

- Begrenzung der Gebäudehöhe (gestalterische Einbindung) im SO 1 und Übernahme der GRZ,
- Festsetzung einer GR im SO 2,
- Befestigung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise im SO 1 (Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decke) (Grundwasseranreicherung),
- Befestigung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Schotterrassen im SO 2 (Grundwasseranreicherung/Bodenfunktion),
- stellplatzzugeordnete Baumpflanzungen (Beschattung, Sauerstoffproduktion, Lebensraum, Staubfilterung, Temperatursausgleich)
- Erhaltungsbindung für den Gehölzbestand im Bereich der Böschungflächen des Regenrückhaltebeckens
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im SO 2 (Grundwasseranreicherung).

9. Umweltauswirkungen infolge der Planänderung

Sind auf Grund der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 8a (1) BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Dementsprechend sind gem. § 8a (2) BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit (rechtskräftigen) Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung gar nicht erst anzuwenden.

Daraus folgt, dass der durch den Altbebauungsplan >West II – Änderung II< im Änderungsbereich bereits zugelassene Eingriff nicht zu berücksichtigen und lediglich ein im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung möglicherweise hinzukommender Mehreingriff abwägungsrelevant i.S.d. § 1a BauGB ist.

Durch die Planung wird im Erweiterungsbereich erstmals Baurecht für eine Stellplatzanlage geschaffen und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan des Büros Modus Consult, Speyer, in der Fassung vom Mai 2004

Dabei wurden die bereits auf den Eingriffsgrundstücken geplanten Maßnahmen berücksichtigt (vgl. oben unter Abschnitt 8).

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im landespflegerischen Planungsbeitrag geht noch von der dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Konzeptvariante B4 aus, die mittlerweile durch die Entwurfsplanung weiter verfeinert wurde.

Nach der Bilanz im landespflegerischen Planungsbeitrag, S. 16 ff bewirkt die Anlage der Stellplätze und Zufahrten auf einer Fläche von 1.230 qm erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

Sofern eine Befestigung mit Schotterrasen erfolgt, wird ein Kompensationsbedarf von 1 : 0,5 angesetzt, während bei einer Vollversiegelung im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen ist. D.h. auf einer Fläche von 620 qm bis 1230 qm muss die Bodenfunktion durch Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aufgewertet werden.

Nach der nun vorliegenden Entwurfsplanung werden 460 qm als Stellplätze angelegt, die mit Schotter befestigt werden sollen. Dies wird auch im Bebauungsplan festgeschrieben.

Für die Stellplätze ist nach der o.a. Bilanz eine Ausgleichsfläche von 230 qm bereitzustellen. Die gepflasterte Fahrgasse hat eine Größe von 560 qm für die in gleicher Größenordnung Ausgleichsflächen anzulegen sind. Insgesamt entsteht damit aufgrund der Entwurfsplanung ein Bedarf an 790 qm Ausgleichsfläche (230 qm + 560 qm). Für die fehlenden 130 qm bis zur zulässigen GR von 1150 qm erfolgt der Ausgleich, wenn die Fläche tatsächlich benötigt wird und feststeht in welchen Anteilen Schotterfläche und Pflasterfläche erforderlich sind.

Zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs ist nach dem landespflegerischen Planungsbeitrag die Anlage einer Streuobstwiese geeignet und daher vorgesehen.

Hierzu wird aus dem insgesamt 2.690 qm umfassenden stadteigenen Flurstück Nr. 1532/2 in der Gemarkung Grünstadt, Gewanne „Ober der Schweinstränke“, eine Teilfläche von 790 qm als Streuobstwiese angelegt.

Das städtische Flurstück 1532/2 liegt im westlichen Außenbereich am Gemeindeberg, zwischen Ebertsheimer Weg und Trift und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im näheren Umfeld befinden sich bereits Streuobstbestände.

Die Ausgleichsfläche 1532/2 wurde von der Stadt Grünstadt speziell für Ausgleichszwecke erworben und liegt bereits in der Nähe bestehender Streuobstbestände, so dass sich ökologische Effekte ergänzen und verstärken. Die Anlage einer Streuobstwiese soll aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen der (Wieder)Anreicherung der Landschaft am Gemeindeberg mit gliedernden Grünstrukturen und der Schaffung von Trittsteinbiotopen dienen und gerade einer ackerbaulichen Monostruktur entgegenwirken. Gleichzeitig soll der Anteil an offenem Boden am Gemeindeberg aus Gründen des Bodenschutzes verringert werden.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem liegt die Fläche im Nahbereich des europarechtlichen Vogelschutzgebietes und FFH-Gebiet am Gemeindeberg.

Auf der Teilfläche werden in Abstimmung mit dem Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde geeignete großkronige Obstbäume gepflanzt und eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt. Die Anlage der Streuobstwiesen erfolgte in Anlehnung an die veröffentlichten Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für die Erhaltung, Pflege und Neuanlage von Streuobstwiesen – „Grünlandvariante 3“ des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Forsten.

Danach sind regionaltypische und an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstammobstbaumsorten zu verwenden, der Pflanzabstand soll mindestens 15 m betragen, die Bäume müssen nach der Pflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,6 m aufweisen.

Die Bäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen gegen Wildverbiss abzusichern. Die Pflege erfolgt durch einen einmaligen Pflanzschnitt und Erziehungsschnitte alle 1-3 Jahre.

Auf der Fläche ist eine artenreiche Wiese durch Wieseneinsaat zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine jährliche Mahd, jedoch nicht innerhalb des Zeitraumes vom 1.11. – 14.06. Das Mähgut ist zu entfernen.

Mit der Anlage der Streuobstwiese ist der planbedingte Mehreingriff ausgeglichen.

Gem. § 1a (3) BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als Festsetzungen des Bebauungsplanes, in Form eines städtebaulichen Vertrages oder als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Ausgleichsmaßnahme durch die Stadt auf einer stadteigenen Fläche, wobei die Maßnahme als solche zum Ausgleich geeignet ist, so dass die bodenrechtlichen Voraussetzungen des § 1a (3) S. 2, 2. Hs BauGB erfüllt sind.

Die Maßnahme wird den Eingriffsgrundstücken im SO 2 gem. § 9 (1a) BauGB durch Planzeichnung und Textfestsetzung zugeordnet. Gem. § 135a (2) BauGB soll die Gemeinde Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, die den Grundstücken gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet sind, anstelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer durchführen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Bereitstellung der Flächen nach § 135a (3) BauGB einen Kostenerstattungsbeitrag. Die Kostenerhebung erfolgt auf der Grundlage der Kostenerstattungssatzung der Stadt Grünstadt in der gültigen Fassung.

10. Maßnahmen und Kosten

Für die Anlage der Stellplätze im 1. BA auf den Flst. Nr. 1051/1 und 1052/5 fallen nach dem Gutachten „Kreiskrankenhaus Grünstadt, Parkplatzerweiterung, Untersuchung möglicher Standorte und Anordnungen“, Prof.Dr.-Ing. S. Edinger, Bad Dürkheim, Fassung 8/2003 bei Standartausbau Kosten in Höhe von € 135.000,- an.

Zudem entstehen Kosten für den Ausbau des Wirtschaftsweges am Westrand des Krankenhausareals und das Versetzen der bestehenden Lampenmastes. Die endgültige Höhe der Kosten ergibt sich aus der Kostenschätzung/Berechnung im Zusammenhang mit der zu erstellenden Ausführungsplanung.

Für die Bereitstellung des notwendigen Grundstücks für die Ausgleichsmaßnahmen und die Durchführung der Pflanzmaßnahmen entstehen ebenfalls Kosten. Die endgültige Höhe der Kosten ergibt sich aus der Kostenschätzung/Berechnung im Zusammenhang mit der zu erstellenden Ausführungsplanung.

Grünstadt, den 13. MAI. 2005


(Jäger)
Bürgermeister



Parkplatzweiterung Kreiskrankenhaus Grünstadt

STAND: 8.6.2004

M. ca. 1:500 – Norden ist oben



