Stadt Annweiler

Bebauungsplan "Gesundheitszentrum" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kreiskrankenhaus und Umgebung"

Bauleitplanung

Entwurf

30.07.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO24065
Stadt Annweiler
Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 3
Vorbemerkungen 4
1 Anlass und Ziel der Planung 6
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 7
2.1 Derzeitiges Planungsrecht 7
2.2 Verfahrensart 8
3 Lage und Größe des Plangebiete 9
4 Bestand 10
4.1 Bebauung 10
4.2 Erschließung 11
4.3 Ver- und Entsorgung 11
5 Städtebauliches Konzept 17
5.1 Bebauungskonzept 17
5.2 Verkehrliche Erschließung 18
5.3 Technische Erschließung 18
5.3.1 Vorabeinschätzung Entwässerungskonzept 18
5.3.2 Schmutzwasser 19
5.3.3 Regenwasser 20
5.3.4 Trinkwasser 20
5.3.5 Stromversorgung 21
6 Übergeordnete Planungen 22
6.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 22
6.2 Flächennutzungsplan 23
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 24
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) 24
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale 24
7.3 Landschaftsschutzgebiete 24
7.4 Biosphärenreservatzonen 24
7.5 Gesetzlich geschützte Biotope 25

7.6 Denkmalschutz ... 25
7.7 Gewässer- und Hochwasserschutz ... 26
7.8 Altlasten ... 26
7.9 Starkregen ... 26
8 Gutachten und Untersuchungen ... 29
8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 29
8.2 Wasserhaushaltsbilanzierung ... 29
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen ... 30
9.1 Schutzgut Fläche ... 30
9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 31
9.3 Schutzgut Boden ... 32
9.4 Schutzgut Wasser ... 32
9.5 Schutzgut Luft und Klima ... 32
9.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 33
9.7 Schutzgut Mensch ... 33
9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 33
10 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 34
10.1 Art der baulichen Nutzung ... 34
10.2 Maß der baulichen Nutzung ... 34
10.2.1 Grundflächenzahl ... 34
10.2.2 Zahl der Vollgeschosse ... 35
10.3 Bauweise ... 35
10.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 35
10.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 36
10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 36
10.7 Pflanzgebote ... 36
11 Örtliche Bauvorschriften ... 37
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 37
11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 37
12 Hinweise ... 38
13 Städtebauliche Kenngrößen ... 38
14 Quellenangaben ... 38

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ 7
Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich 10
Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet] 11
Bild 4: Blick auf die Zufahrt zur Rettungswache Bild 5: Blick von Osten auf die Zufahrt zum Parkplatz 12
Bild 6: Blick von Süden (Flitschberg) auf die Zufahrt zum Parkplatz und auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik 12
Bild 7: Blick von Süden auf die Georg-Staab-Straße 13
Bild 8: Blick von der Georg-Staab-Straße auf den Patientengarten 13
Bild 9: Blick auf die Zufahrt zum DRK von der Georg-Staab-Straße aus 14
Bild 10: Blick auf das Gebäude des DRK 14
Bild 11: Blick in den Südring und den Zugang zum Gebäude Südring 48 15
Bild 12: Blick auf die Zufahrt von Osten (Spitalstraße) 15
Bild 13: Blick von Nordosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik 16
Bild 14: Blick von Südosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik 16
Bild 15: Blick von Südwesten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik 17
Bild 16: Städtebauliches Konzept 18
Bild 17: Bestandsplan Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen 19
Bild 18: Bestandsplan Wasserleitungen 21
Bild 19: Bestandsplan Stromleitungen 21
Bild 20: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte – Blatt West mit Verortung des Plangebiets 22
Bild 21: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Ausschnitt Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West mit Verortung des Plangebiets 23
Bild 22: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der VG Annweiler, Quelle BIT Stad+Umwelt 24
Bild 23: Karte Biosphärenreservat Pfälzerwald (BSR-7000-001), Quelle Lanis rlp 25
Bild 24: Karte Denkmalzone „Altstadt Annweiler“, Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz 26
Bild 25: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan 28
Bild 26: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan 28

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Br. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass und Ziel der Planung

Die ehemalige Klinik in Annweiler am Trifels wurde Ende Juli 2023 geschlossen. Die Entscheidung zur Schließung wurde nach langjährigen Überlegungen getroffen, um die medizinische Versorgung in der Region zu optimieren und die verbleibenden Standorte Bad Bergzabern und Landau zu stärken. Der Betrieb der Klinik war aufgrund der sinkenden Patientenzahlen und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr tragfähig. Durch die Schließung des kleinsten Standorts sollen Ressourcen effizienter genutzt und die wirtschaftliche Stabilität des gesamten Klinikums Landau-Südliche Weinstraße gesichert werden. Zur Stärkung der verbleibenden Standorte wurden die medizinischen Leistungen der Klinik Annweiler auf die Kliniken in Bad Bergzabern und Landau übertragen, um diese Standorte zu stärken. Durch die Konzentration der medizinischen Leistungen an den verbleibenden Standorten soll die Versorgungssituation in der gesamten Region verbessert werden.

Die Flächen und das Gebäude der ehemaligen Klinik sind inzwischen weitestgehend ungenutzt und der Betrieb eingestellt. Hier bietet sich ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial an. Der Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ dient der notwendigen Schaffung von Planungsrecht und somit der Revitalisierungsmöglichkeit dieser Flächen.

Das Gebäude der ehemaligen Klinik Annweiler soll eine sinnvolle Anschlussnutzung mit Gesundheitsausrichtung erhalten. Durch die Umnutzung wird die bestehende Bausubstanz erhalten und sinnvoll genutzt, anstatt sie abzureißen und neu zu bauen. Dies spart Ressourcen und trägt zur Nachhaltigkeit bei. Neue Nutzungen können Arbeitsplätze schaffen und die lokale Wirtschaft stärken. Dies ist besonders wichtig in Regionen, die von Strukturwandel betroffen sind. Die Umnutzung kann zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen, indem sie neue Dienstleistungen und Angebote in die Region bringt. Neben der Umnutzung ist auch die Errichtung neuer Gebäude vorgesehen, um eine ganzheitliche und patientenorientierte Versorgung zu ermöglichen.

Das geplante Gesundheitszentrum soll eine breite Palette an Dienstleistungen anbieten, die darauf abzielen, eine umfassende und koordinierte Gesundheitsversorgung zu gewährleisten.

Nachfolgende Nutzungen sollen im Gesundheitszentrum angeboten werden:

- Wohnen mit Betreuungsangebot
- Ggf. Demenzstation
- Geriatrische Reha
- Ambulante Reha
- Gesundheitshotel
- Internationaler Patiententourismus/Akademie
- Hausärztliche MVZ
- Kita
- Ladenzeile
- Wohnen

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ ist somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und eine zeitgemäße Nachnutzung für das ehemalige Klinikum zu ermöglichen.

Die Einrichtung dient der medizinischen Versorgung in einem regionalen bis überregionalen Einzugsbereich. Ziel ist damit auch, die räumliche und sachliche Ergänzung und Stärkung der Kur-, Medizin- und Erholungseinrichtungen in Annweiler zu stärken. Das Vorhaben fügt sich am vorgesehenen Standort nahtlos in diesen Kontext ein und bedeutet eine hohe Attraktivitätssteigerung für die Stadt Annweiler insgesamt.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ aus dem Jahr 1996.

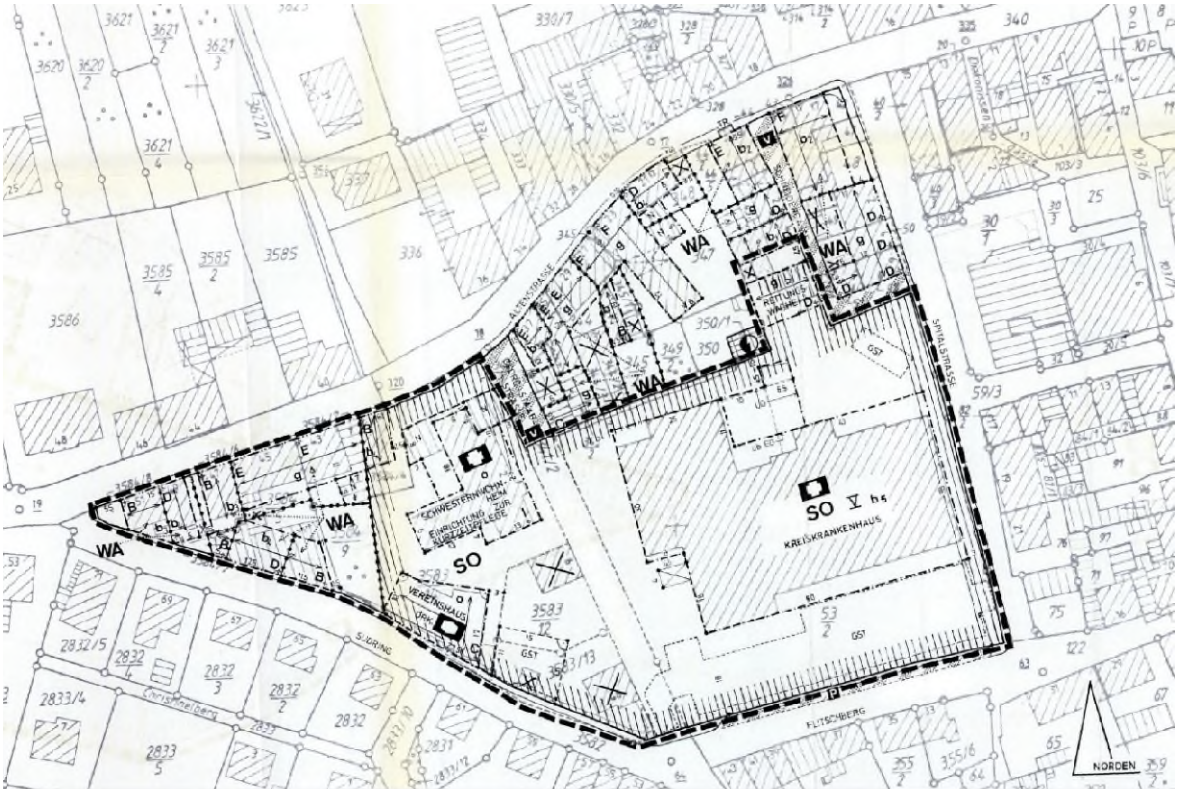

Bild 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“

Für den Bereich des ehemaligen Klinikums Annweiler ist zur geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ erforderlich. Der davon betroffene rechtskräftige Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ stammt aus dem Jahr 1996. Auf Grundlage dieses Rechtsplanes ist eine nachhaltige und dem örtlichen Entwicklungspotenzial angemessene Entwicklung nicht mehr möglich. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ ist gleichzeitig die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ für den entsprechenden Geltungsbereich erforderlich. Nach Rechts-

kraft des Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ sind die Flurstücke 53/5, 53/6, 3583/12, 3583/13, 3583/15, 3583/17, 3583/18 und teilweise Flurstück 341/2 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes „Kreiskrankenhaus und Umgebung“.

2.2 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Annweiler auf dem Gelände des ehemaligen Klinikums in Annweiler. Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.061 m^2. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei etwa 7.249 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt. Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden. Das Untersuchungsgebiet befindet sich demnach außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

3 Lage und Größe des Plangebiete

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtbereich von Annweiler. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 342/1, 343/2, 344/3, 344/2, 345/2 349/2, 350, 347, 53/3 und 59/1 (Schneidergasse),
- im Osten durch die Flurstücke 59/1 (Schneidergasse), 59/3 (Spitalstraße) und 341/2 (Georg-Staab-Straße)
- im Süden durch die Flurstücke 122/1 (Flitschberg) und 3582 (Südring)
- im Westen durch die Flurstücke 3584/9 und 3584/4.

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 53/6, 53/5, 350/1, 3583/17, 3583/18, 3583/15, 3583/12 und 3583/13 sowie teilumfänglich das Flurstück 341/2 (Georg-Staab-Straße). Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Katasterplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.061 m^2.

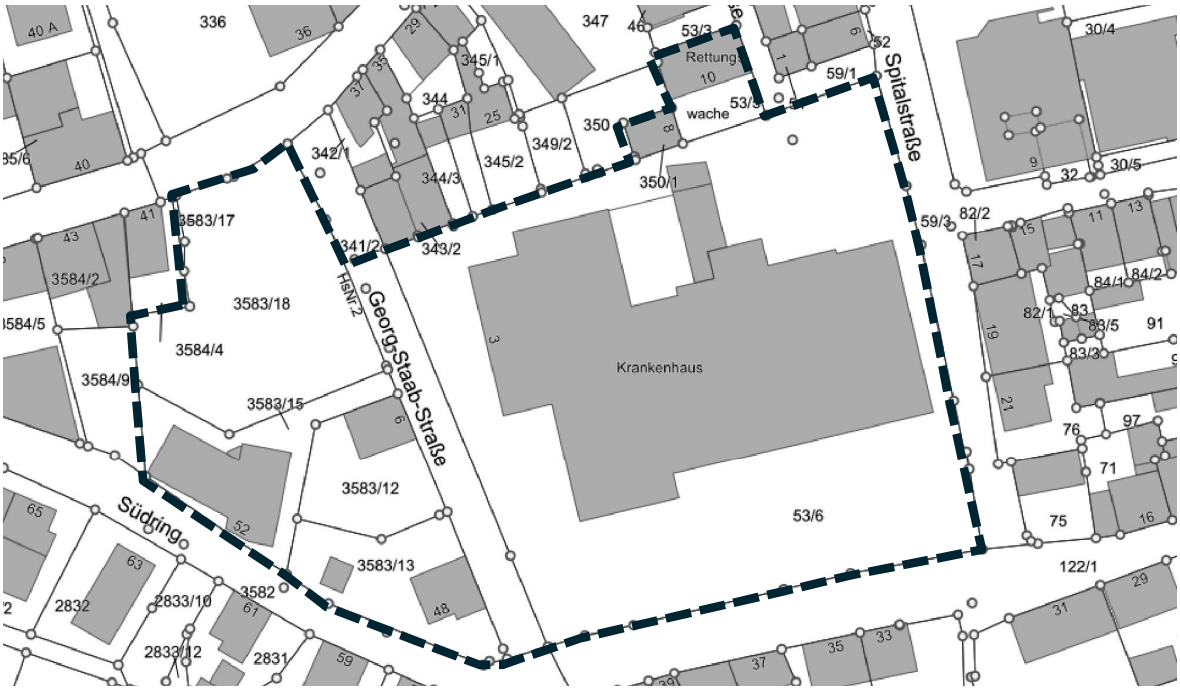

Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

4.1 Bebauung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ortsbegehung und Auswertung von Plangrundlagen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen angrenzenden Bebauung zu treffen. Demnach trifft der Bebauungsplan Aussagen, unter Berücksichtigung des Bestands, über die künftige Entwicklung des Plangebiets.

Die Topographie des Geländes weist ein Gefälle von bis zu ca. 5,0 m von Süden nach Norden und von ca. 2,50 m von Westen nach Osten auf. Die Fläche des Klinikums wird von der Spitalstraße, dem Flitschberg und der Georg-Staab-Straße begrenzt.

Das Bestandsgebäude stellt in seiner Ausdehnung aufgrund seiner Grundfläche und Geschossigkeit ein markantes Bauwerk dar. Flankiert wird dieses zentrale Gebäude von weiteren kleineren Funktionsgebäuden im näheren Umfeld. An den unterschiedlichen Baustilen erkennt man die im Laufe der Zeit nachträglich errichteten Erweiterungsbauten. Die Bestandsgebäude der Klinik weisen unterschiedliche Höhen auf. Die Höhenentwicklung reicht von drei Vollgeschossen mit ausgebautem Dach bis zu vier Vollgeschossen mit zurückversetztem Staffelgeschoss.

Neben dem Klinikgebäude befinden sich innerhalb des Vorhabengebiets im Norden die Rettungswache und im Westen das Vereinsheim des Deutschen Roten Kreuzes (DRK). Die Rettungswache wird über die Spitalstraße erschlossen, das DRK wird über die Georg-Staab-Straße angefahren.

Ebenfalls Bestandteil des Gebietes sind die Wohngebäude Nr. 6 (Georg-Staab-Straße) und Nr. 48 (Südring). Das Wohngebäude Nr. 6 wurde bereits erworben und kann somit ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für das Gebäude Nr. 48 laufen derzeit noch die Kaufverhandlungen.

Die für das ehemalige Klinikum erforderlichen Stellplätze sind überwiegend im südlichen Bereich des Flurstücks 53/6 untergebracht. Derzeit befinden sich ca. 44 Stellplätze auf dem Gelände des Klinikums und weitere 7 Stellplätze südlich der Altenstraße auf dem Flurstück 3583/18. Ebenfalls auf dem Flurstück 3583/18 befindet sich der Patientengarten des ehemaligen Klinikums.

Das Flurstück 53/6 ist überwiegend versiegelt (Gebäude) bzw. teilversiegelt (Stellplätze, Zufahrten) und weist wenige Grünflächen bzw. Grünstrukturen auf. Der Bereich des ehemaligen Patientengartens ist geprägt von einigen Baumstandorten, Pflanzbeeten und gepflasterten Wegen und Bereiche, wo Bewegungsgeräte aufgestellt sind.

Im Norden und Osten grenzt die Denkmalzone „Altstadt Annweiler“ an. Die Denkmalzone umfasst die Haupt - und Altenstraße, Gerber- und Wassergasse, Flitschberg sowie einige Nebenstraßen.

4.2 Erschließung

Das ehemalige Klinikum wird neben dem Flitschberg/Südring auch über die Spitalstraße und der Altenstraße bzw. Georg-Staab-Straße erschlossen. Vom Bahnhof Annweiler erreicht man das Plangebiet fußläufig in ca. 10 -15 Minuten. In der Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, wo die Buslinie 525 hält.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird derzeit durch vorhandene Wasser- und Abwasserleitungen ver- bzw. entsorgt. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über Bestandsleitungen.

Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Bild 4: Blick auf die Zufahrt zur Rettungswache

Bild 5: Blick von Osten auf die Zufahrt zum Parkplatz

Bild 6: Blick von Süden (Flitschberg) auf die Zufahrt zum Parkplatz und auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik

Bild 7: Blick von Süden auf die Georg-Staab-Straße

Bild 8: Blick von der Georg-Staab-Straße auf den Patientengarten

Bild 9: Blick auf die Zufahrt zum DRK von der Georg-Staab-Straße aus.

Bild 10: Blick auf das Gebäude des DRK

Bild 11: Blick in den Südring und den Zugang zum Gebäude Südring 48

Bild 12: Blick auf die Zufahrt von Osten (Spitalstraße)

Bild 13: Blick von Nordosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik

Bild 14: Blick von Südosten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik

Bild 15: Blick von Südwesten auf die Bestandsgebäude der ehem. Klinik

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Die Umwandlung des ehemaligen Klinikums in ein Gesundheitszentrum stellt eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung bestehender Ressourcen dar. Nach derzeitigem Stand ist es vorgesehen den Hauptteil des ehemaligen Klinikums zu erhalten. Zur Umsetzung des geplanten Raumkonzepts ist eine Bruttogrundrissfläche von mindestens 20.000 m^2 erforderlich. Um diese Größenordnung für die Nachnutzung bereit stellen zu können, ist es notwendig den Hauptkörper durch neue Erweiterungsbauten zu vergrößern, oder durch Neubauten zu ergänzen. Die Unterbringung der geplanten Nutzungen erfordert daher eine größtmögliche Flexibilität.

Das Gesundheitszentrum ist zentral gelegen, somit wird eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung gewährleistet. Auf dem Grundstück können ausreichend Stellplätze, auch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Gebäude sollen modern und funktional gestaltet werden, mit ausreichend Platz für verschiedene medizinische Abteilungen und Einrichtungen. Ein weiteres Ziel ist die Umsetzung einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise. Dies umfasst die Nutzung erneuerbarer Energien und der Integration von Grünflächen.

Das nachfolgende städtebauliche Konzept zeigt eine mögliche bauliche Erweiterung des Klinikums auf.

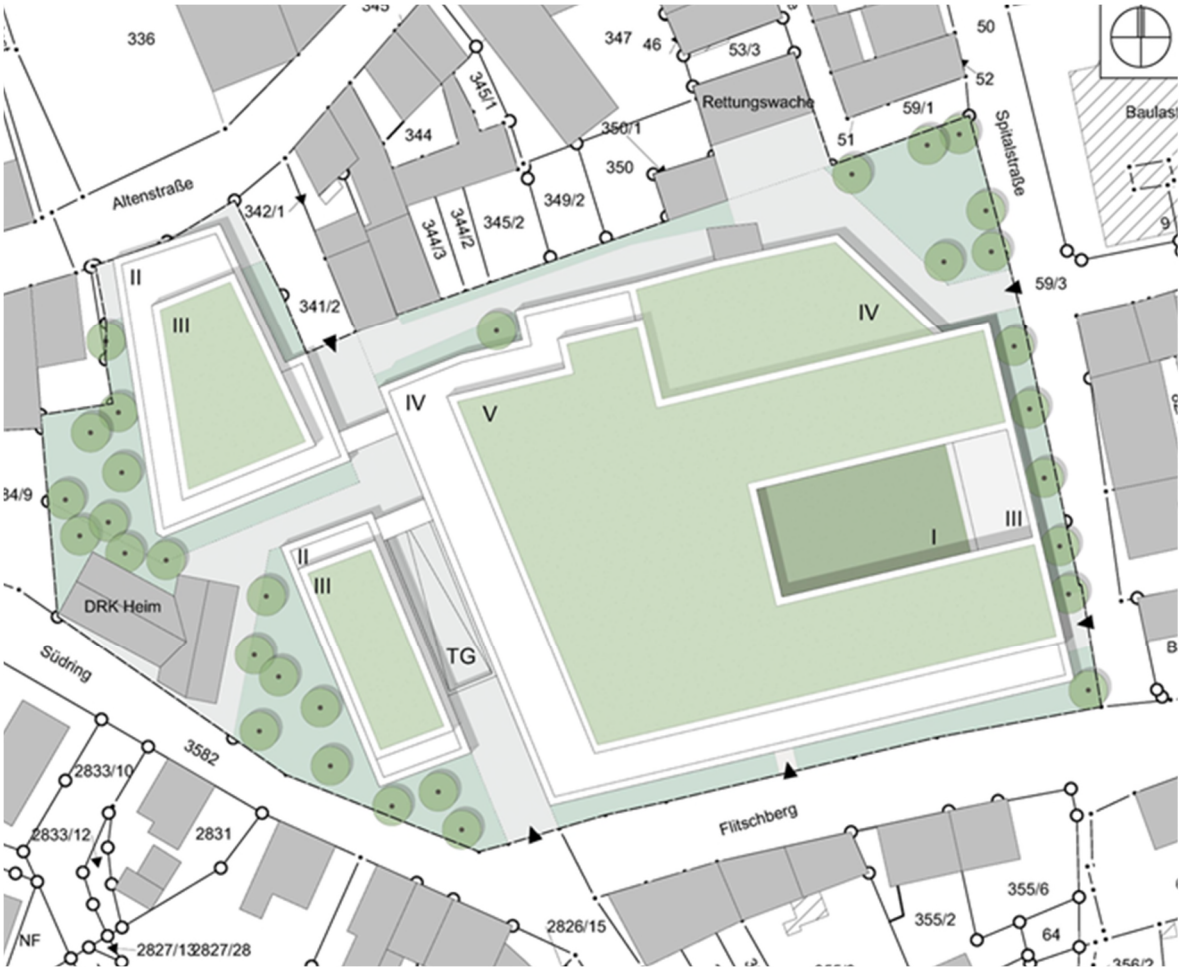

Bild 16: Städtebauliches Konzept

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt wie bisher vom Flitschberg, der Spitalstraße, sowie von der Altenstraße.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof liegt in der Nähe des Klinikums und bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem nach Landau, Pirmasens und Heidelberg. Mehrere Buslinien, darunter die Buslinie 525, verbinden Annweiler mit umliegenden Städten und Gemeinden. Die Haupterschließung erfolgt wie bisher vom Flitschberg, der Spitalstraße, sowie von der Altenstraße.

5.3 Technische Erschließung

5.3.1 Vorabeinschätzung Entwässerungskonzept

Für die Abwasserbeseitigung gilt grundsätzlich § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Absatz (2): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen dahingehend die Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des geplanten Bauvorhabens untersucht werden. Besonders zu berücksichtigen ist das Ziel, die Wasserhaushaltsbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Im Hinblick auf die Jahreswasserbilanz, soll entsprechend des Merkblatts DWA-M 102-4 durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden. Auf die Wasserhaushaltsbilanzierung in der Anlage wird verwiesen.

5.3.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet wird aktuell im Trennsystem entwässert. In der Altenstraße, der Spitalstraße, der Georg-Staab-Straße, in der Straße Flitschberg sowie im Südring befinden sich jeweils ein Schmutzwasserkanal DN 250 sowie ein Regenwasserkanal DN 250/300/600.

Die Bestandsbauten des Plangebiets werden grundstücksseitig nach aktuellem Stand der Technik im Trennsystem erschlossen. Bei Errichtung neuer Gebäude sind diese ebenfalls im Trennsystem zu entwässern. Die grundstückseitige Erschließung im Trennsystem ermöglicht einen Anschluss im Trennsystem bei einer zukünftigen Erneuerung der Entwässerung im Anschlussbereich des Plangebietes. Im Rahmen der weiteren Planung ist der bauliche Zustand der bestehenden Kanäle zu prüfen. Weiterhin ist die hydraulische Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers nachzuweisen.

Zur Sicherung der Bestandsleitungen wurde für den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal im Bebauungsplan ein Leitungsrecht ausgewiesen.

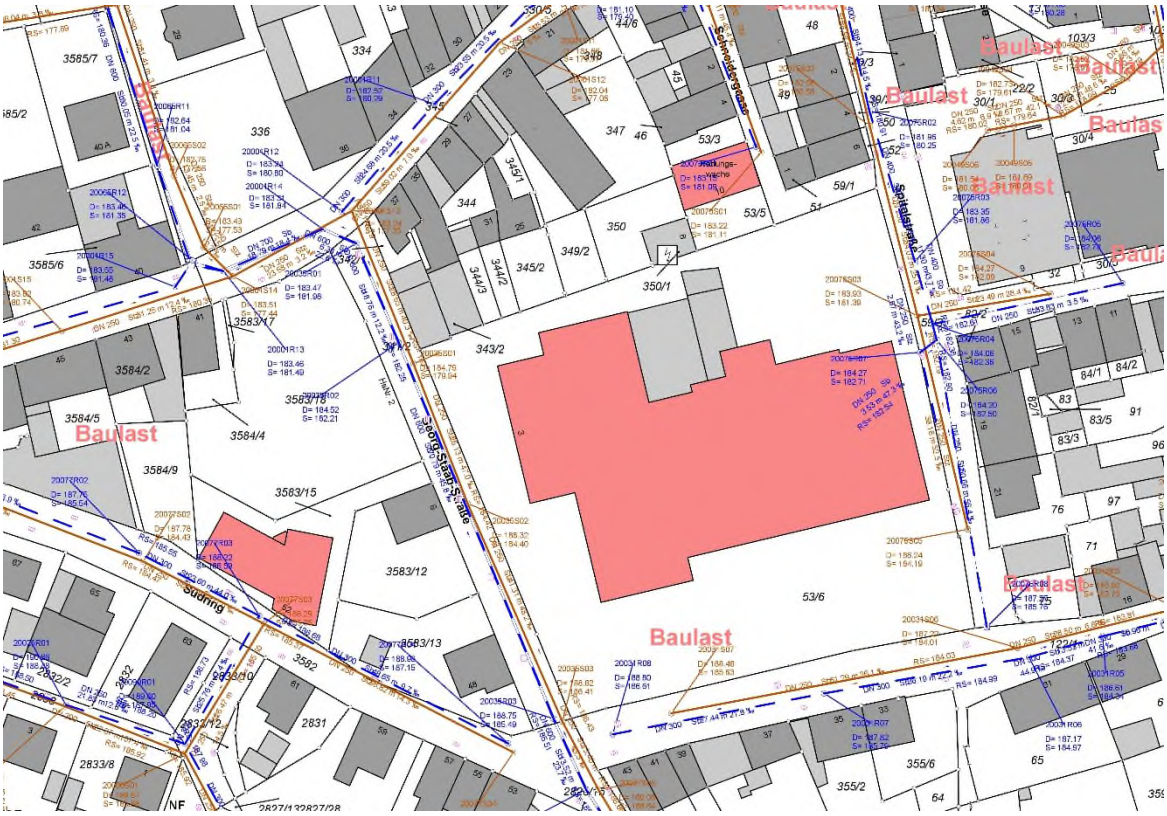

Bild 17: Bestandsplan Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen

5.3.3 Regenwasser

Als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung ist für die Neubauten eine Begrünung der Dachflächen mit einer intensiven Dachbegrünung vorgesehen. Dafür ist eine Überdeckung mit einer geeigneten, mindestens 30 cm starken Substratschicht sowie einer standortgerechten Ansaat erforderlich. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss verzögert und teilweise zur Verdunstung gebracht. Versiegelte Nebenflächen und Zuwege sind mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag mit mindestens 8 % Fugenanteil zu gestalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Die Durchlässigkeit muss dauerhaft sichergestellt werden. Zur Erhöhung der Verdunstungsleistung ist außerdem die Herstellung von vertikaler Bauwerksbegrünung vorgeschrieben.

Aufgrund der Überschreitung von 800 m² der abflusswirksamen Flächen ist weiterhin ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Da mehr als 70 % des Plangebietes Dachflächen bzw. nicht schadlos überflutbare Flächen sind, ist zusätzlich der Überflutungsnachweis für ein 100 a Ereignis zu erbringen. Im Rahmen der Objektplanung ist der Rückhalt des entsprechenden Volumens ortsnah innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Dies entspricht auch der Vorgabe aus § 37 WHG zur Nichtgefährdung der unterliegenden/angrenzenden Gebäude durch die geplante Bebauung. Die Unterbringung des erforderlichen Retentionsvolumens kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen. Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit besteht die Möglichkeit einen Teil des erforderlichen Rückhaltevolumen unterirdisch mittels Zisternen oder mit Kunststoffrigolen bereitzustellen. Die unterirdische Retention soll gedrosselt an den Kanal angeschlossen werden. Bei Herstellung des Rückhaltevolumens mittels unterirdischer Rigolenkörper sind diese abgedichtet auszuführen, um einen ungefilterten Eintrag ins Grundwasser zu verhindern. Es besteht auch die Möglichkeit das zwischengespeicherte Niederschlagswasser bspw. zur Gartenbewässerung zu nutzen, somit käme das Niederschlagswasser zur Verdunstung. Als weitere Möglichkeit zur Unterbringung eines Teils des notwendigen Retentionsvolumens kann das als begrüntes Flachdach geplante Dach als Retentionsdach ausgebildet werden. Statisch sind die zusätzlichen Lasten zu beachten. Eine Kombination mit PV-Anlagen sowie einer Begrünung ist möglich.

Bei Starkregenereignissen ist die Aufnahmekapazität der Straßeneinläufe und der Kanalisation jedoch erschöpft und ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers fließt oberflächlich ab. Um das Regenwasser bei Starkregen gezielt sammeln und ableiten zu können, sind zusätzlich zur unterirdischen Retention weitere oberirdische Retentionsflächen notwendig.

Die stoffliche Belastung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu überprüfen. Da die privaten befestigten Grundstücksflächen (Dachflächen, Nebenanlagen) der Belastungskategorie I (geringe Belastung) zugeordnet werden können, wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht von einer Notwendigkeit der Niederschlagswasserbehandlung zur Einleitung in den Kanal ausgegangen.

5.3.4 Trinkwasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft in der Georg-Staab-Straße eine Trinkwasserleitung. Außerhalb des Plangebietes verlaufen in der Altenstraße, der Spitalstraße, dem Südring und der Straße Flitschberg ebenfalls Trinkwasserleitungen mit DN 100/150. Die Trinkwasserleitung innerhalb des Plangebietes wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Bild 18: Bestandsplan Wasserleitungen

5.3.5 Stromversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Stromleitungen befinden sich innerhalb der Georg-Staab-Straße sowie entlang der nördlichen Gebietsgrenze. Die Leitungen werden durch die Ausweisung eines Leitungsrechts gesichert.

Bild 19: Bestandsplan Stromleitungen

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. 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 einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten. Die Stadt Annweiler am Trifels ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Stadt eine zentrale Rolle in der regionalen Versorgung und Infrastruktur spielt. Mittelzentren sind wichtige Standorte für Dienstleistungen, Handel und Verwaltung und tragen zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Region bei.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte – Blatt West ist die Fläche als nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

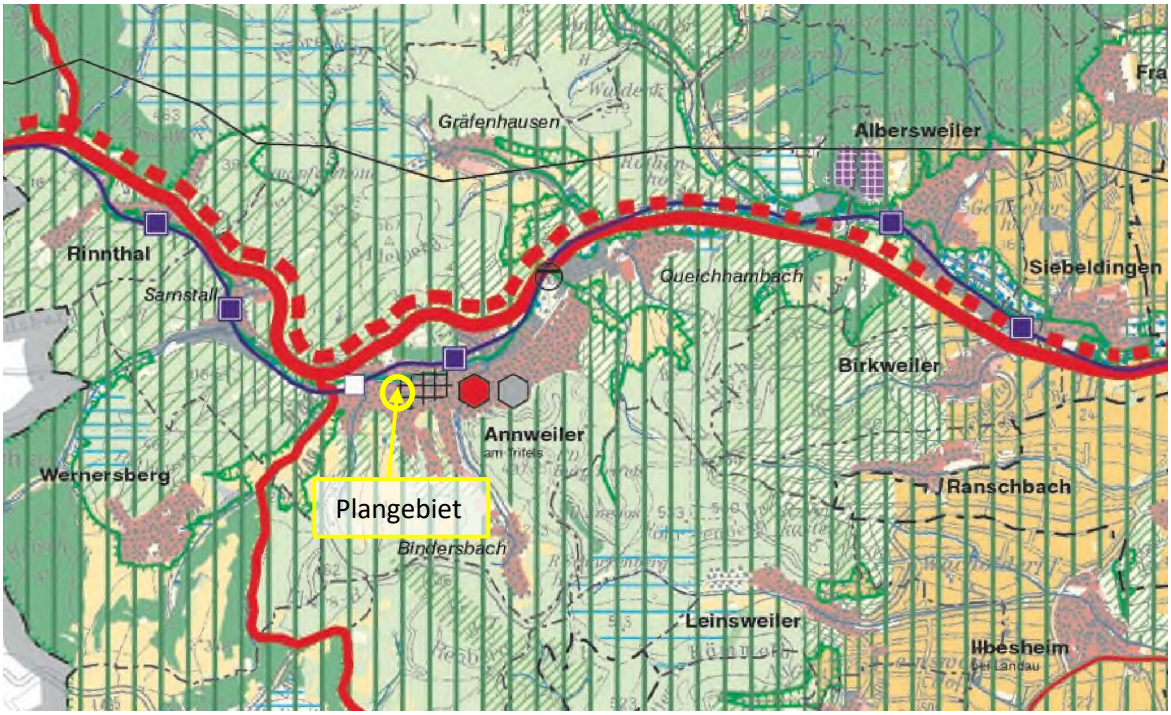

Bild 20: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Raumnutzungskarte – Blatt West mit Verortung des Plangebiets

Des Weiteren ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West das Plangebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung dargestellt, sowie als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Des Weiteren ist das Plangebiet als Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung dargestellt.

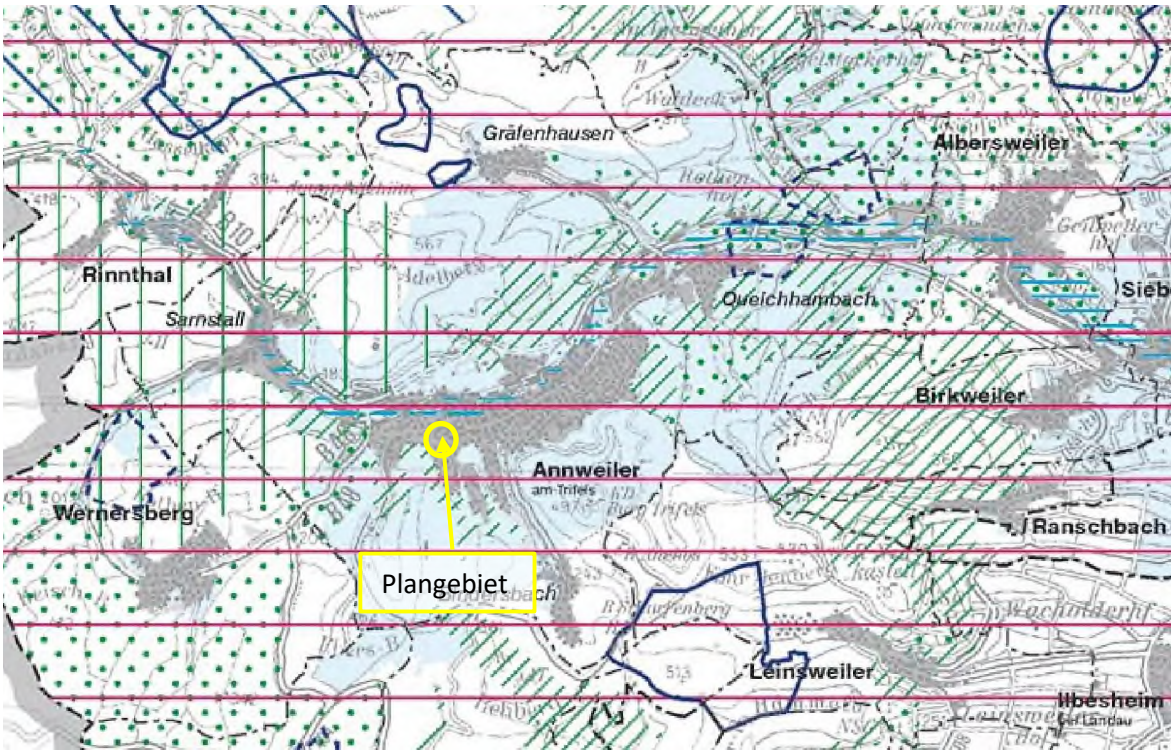

Bild 21: Ausschnitt Regionalplan Rhein-Neckar Ausschnitt Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West mit Verortung des Plangebiets

6.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Allgemeines Wohngebiet

Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

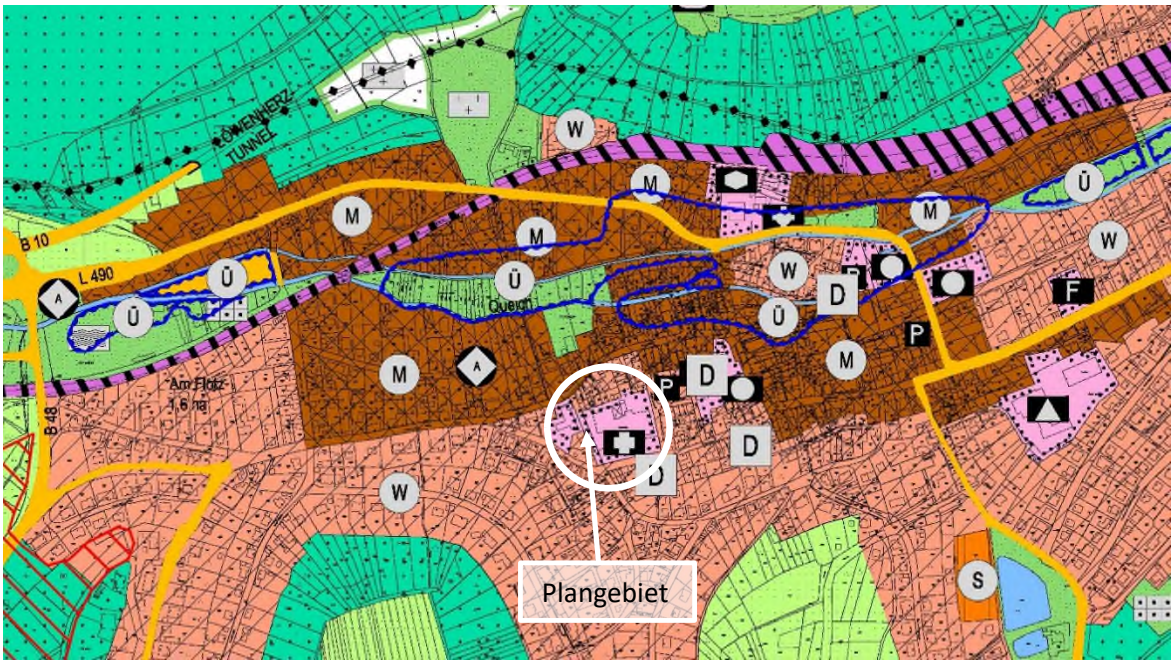

Bild 22: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der VG Annweiler, Quelle BIT Stad+Umwelt

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

7.4 Biosphärenreservatzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservat Pfälzerwald in der Entwicklungszone.

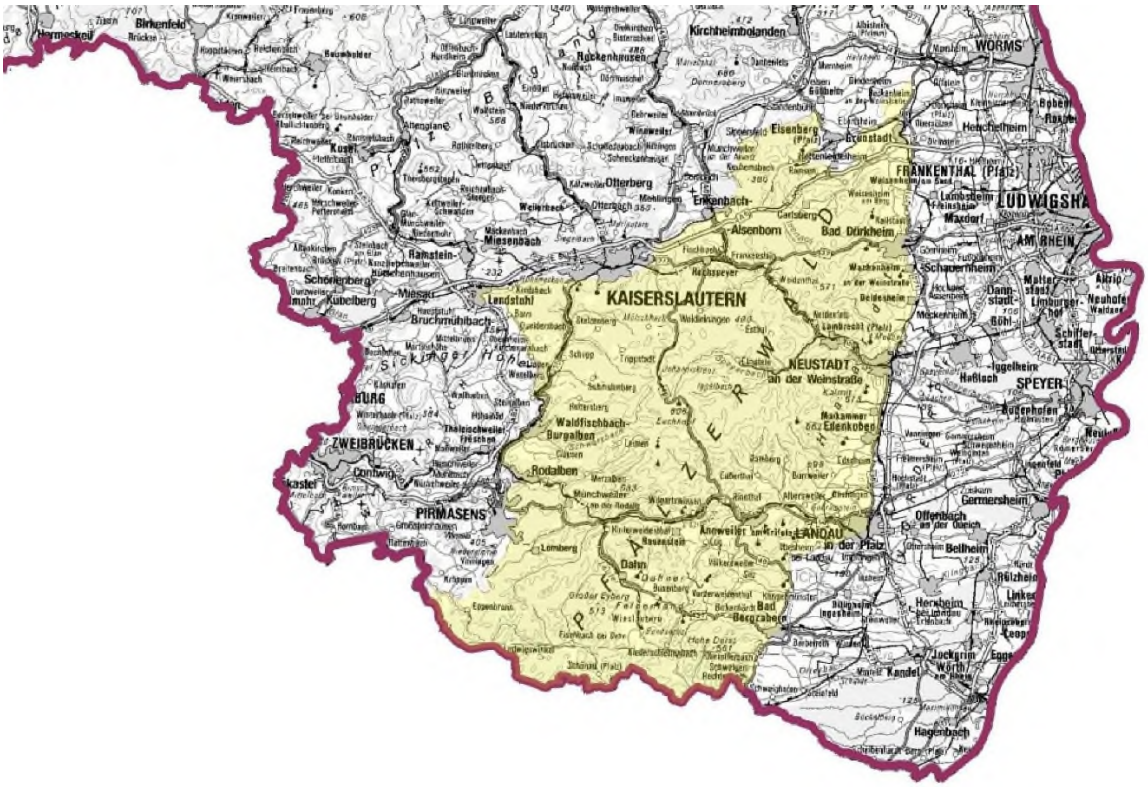

Bild 23: Karte Biosphärenreservat Pfälzerwald (BSR-7000-001), Quelle Lanis rlp

7.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 28 LNatSchG geschützte Biotope.

7.6 Denkmalschutz

Die Denkmalzone „Altstadt Annweiler am Trifels“ umfasst den historischen Kern der Stadt und orientiert sich am Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer. Diese Zone enthält zahlreiche Kulturdenkmäler, darunter Fachwerkhäuser und klassizistische Putzbauten. Beim Umgang mit dem Gelände des ehemaligen Klinikums Annweiler, das an diese Denkmalzone im Norden und Osten angrenzt, sind einige wichtige Punkte zu beachten:

- Jegliche baulichen Veränderungen oder Neubauten müssen den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen. Dies bedeutet, dass die historischen Strukturen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Für Bauvorhaben in der Nähe der Denkmalzone sind spezielle Genehmigungen erforderlich. Diese müssen bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragt werden.
- Es ist wichtig, die historische Substanz der Denkmalzone zu erhalten und zu schützen. Dies kann auch Maßnahmen zur Pflege und Restaurierung der angrenzenden historischen Gebäude umfassen.

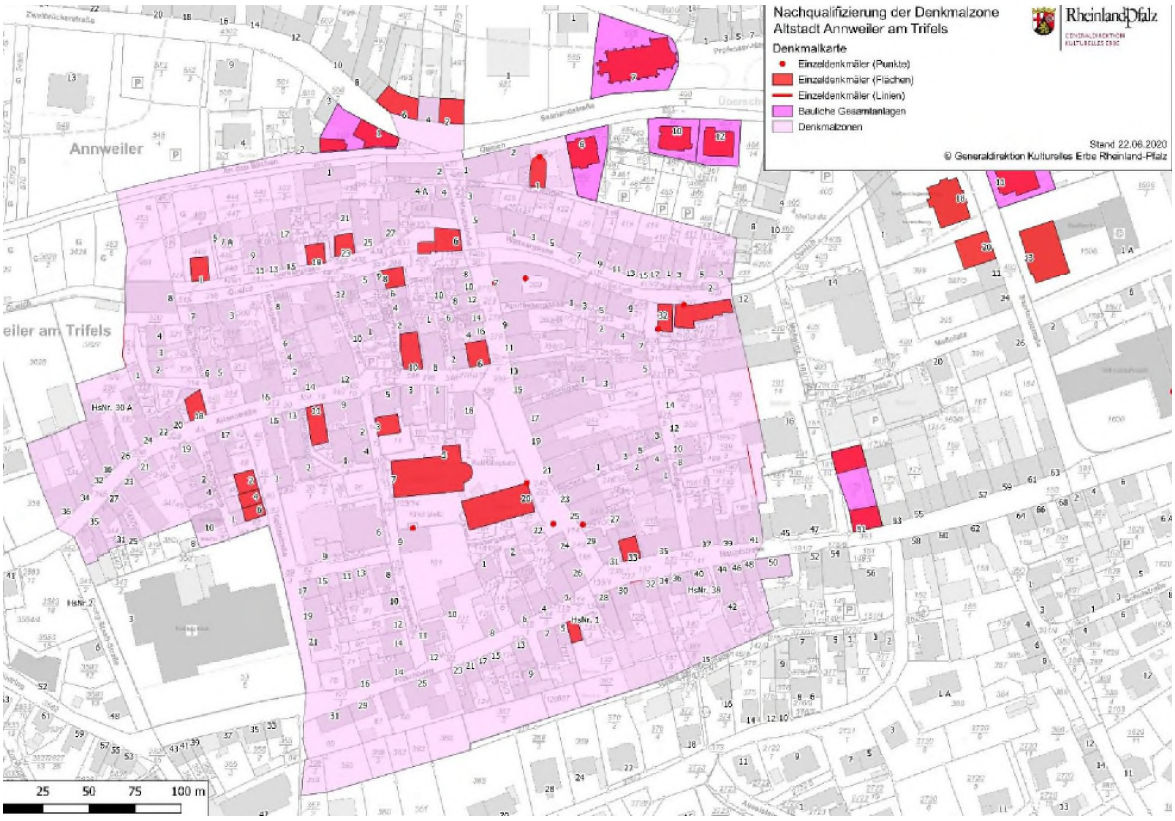

Bild 24: Karte Denkmalzone „Altstadt Annweiler“, Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.7 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.8 Altlasten

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind derzeit keine Altlasten und Altablagerungen bekannt. Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.9 Starkregen

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz bieten detaillierte Informationen zur Gefährdung durch Starkregenereignisse. Diese Karten zeigen die Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregen.

Für das Plangebiet wurden die Sturzflutgefahrenkarten genutzt, um die potenziellen Auswirkungen von Starkregen zu bewerten. Die Karten berücksichtigen verschiedene Szenarien, wie außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse. Diese Szenarien werden durch den StarkRegenIndex (SRI) beschrieben, der die Überflutungsgefahr auf einer Skala von 1 bis 12 darstellt.

Um die spezifische Gefährdung für das Plangebiet zu ermitteln, können die Karten direkt auf dem Wasserportal Rheinland-Pfalz eingesehen werden. Dort finden sich detaillierte Informationen zu den möglichen Überflutungsrisiken für das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb eines von Starkregen gefährdeten Bereichs. Entsprechend der vorliegenden Starkregengefahrenkarte ist bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Ansammlung von Wasser mit Wassertiefen im Westen von 5 cm bis 30 cm und im Süden und Osten stellenweise bis zu 100 cm zu rechnen.

Grundsätzlich stellt wild abfließendes Oberflächenwasser eine nicht zu unterschätzende Gefahr durch Überflutung dar. Bei extremen Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht verhindert werden. Ziel der Starkregenvorsorge ist es daher, mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten.

Durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung soll eine Verschärfung der Abflusssituation und der Verlust des natürlichen Retentionsraumes in der Grünfläche vermieden werden. Die geplante Bebauung sollte gemäß § 5 Abs. 2 WHG hochwasserangepasst erfolgen. Besonders relevant ist im Plangebiet die Betrachtung der Gefahr durch wild abfließendes Wasser der Hanglagen. Aber auch mit Gefährdungen durch Hang- und Schichtwasser sollte gerechnet werden. Keller sollten entsprechend gegen Druckwasser abgedichtet werden.

Eintrittswege von wild abfließendem Oberflächenwasser sind insbesondere an der Südseite der Gebäude, zu vermeiden. Dies betrifft sowohl ebenerdige Gebäudeöffnungen als auch Lichtschächte. Zusätzlich zur baulichen Vorsorge ist auch die hochwasserangepasste Nutzung von tieferliegenden Räumen eine wichtige Maßnahme. Weitere Hinweise können dem "Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des BBSR entnommen werden.

Räumlichkeiten unter der Rückstauebene sind gemäß der Allgemeinen Abwassersatzung der VG Annweiler am Trifels gegen Rückstau zu sichern (vgl. § 11 Abwassersatzung VG Annweiler am Trifels). Eine Verschlechterung der Gefährdungssituation der Unterlieger durch die Erschließung ist gemäß § 37 WHG nicht zulässig. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist für das Plangebiet zu führen.

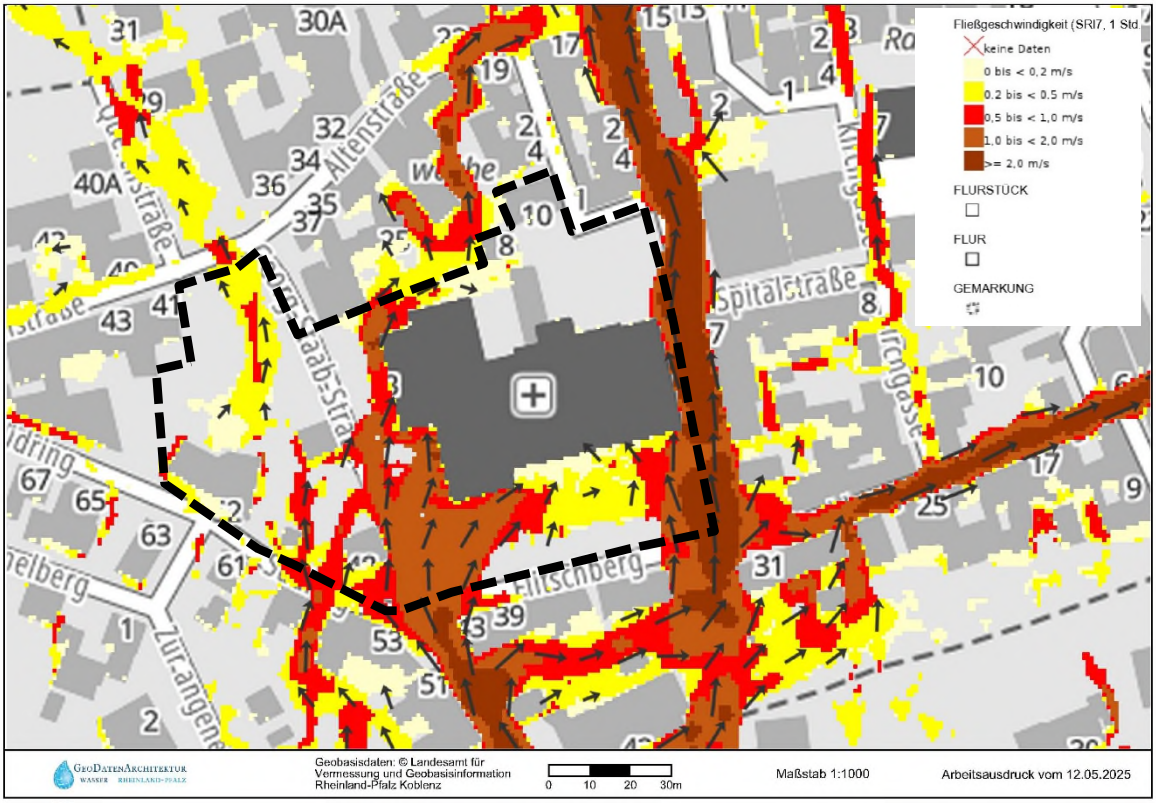

Bild 25: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan

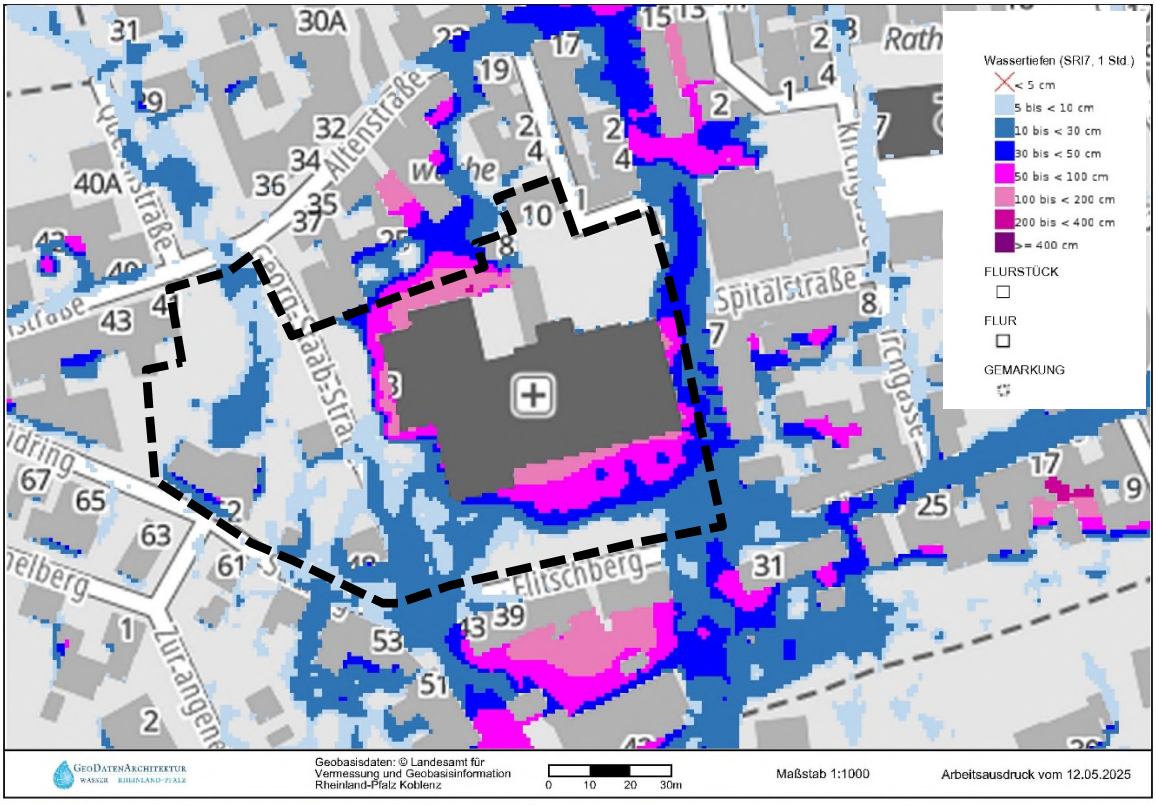

Bild 26: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss unter anderem auch geprüft werden, ob potenzielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Durch einen Bebauungsplan selbst können zunächst keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben bzw. in diesem Fall u. U. durch einen Abriss oder die Bebauung realisiert werden können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplanes begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stößt.

Eine Artenschutzprüfung (saP) kann in drei Stufen erfolgen:

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist gegebenenfalls ein spezielles Artenschutzgutachten einzuholen.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Zunächst wurde anhand einer überschlägigen Prognose (Stufe I – Vorprüfung) auf Grundlage einer Geländebegehung und Datenauswertungen geprüft, ob artenschutzrechtliche Konflikte entstehen können.

Die Ergebnisse der Untersuchung können der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

8.2 Wasserhaushaltsbilanzierung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanzierung durchgeführt. Das Ergebnis sowie detailliertere Ausführungen können der Wasserhaushaltsbilanzierung entnommen werden.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 die Prüfung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, insoweit entbehrlich, als ein Eingriff aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

9.1 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung). Durch die Ausdehnung von Siedlungen oder die Nachverdichtung im Innenbereich kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Der Planungsbereich hat eine Größe von rund 0,9 ha. Durch die Planung werden überwiegend bereits bebaute Flächen für eine Neubebauung genutzt. Eine Neuversiegelung findet im Bereich des im Norden vorhandenen Grünbereichs (Patientengarten), sowie bei den bereits bebauten Grundstücken durch nachträgliche Erweiterungsbauten statt. Diese Flächen gehen komplett dem Naturraum verloren.

Flächen	Bestand		Planung	
	versie-gelt/teilver-siegelt	unversiegelt	versiegelt	unversiegelt
Gebäude	ca. 2.922 m²		ca. 433 m² Bestand	
			ca. 4.549 m² Gründächer ca. 1.094 m² Flachdächer	
Zufahrten/Zuwegungen /Stellplätze	ca. 3.005 m²		ca. 766 m²	
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 622 m²		ca. 474 m²	
Grünflächen		ca. 2.512 m²		ca. 1.745 m²
Geltungsbereich gesamt	9.061 m²		9.061 m²	

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume, sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die geplante Bebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist überwiegend durch die Bestandsgebäuden der ehemaligen Klinik, der Rettungswache, dem DRK und zwei privaten Wohngebäuden bebaut. Bei dem Patientengarten und den privaten Freiflächen handelt es sich vielmehr um typische Hausgärten mit Bäumen, Ziergehölze, Sträucher und Rasenflächen.

Durch die Nachverdichtung werden fast nur Bereiche in Anspruch genommen die bereits überwiegend bebaut sind. Im Nordwesten des Plangebietes wird in die bestehende Bepflanzung des Patientengartens eingegriffen, wodurch ca. 8 bestehende Bäume entfallen. Im Bebauungsplan wurde die Neuanpflanzung von 10 standortgerechten und heimischen Laubbäumen festgesetzt. Zudem müssen unbebaute Flächen mit heimischen Gehölzen begrünt werden. Die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zur Begrünung innerhalb des Plangebietes bei.

9.3 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen. Dies bedeutet, dass bei den Böden davon auszugehen ist, dass sie aufgrund bereits erfolgter Bautätigkeit durch Umschichtungen und Verdichtung im Bodengefüge bereits stark verändert wurden.

Durch Umsetzung der Neubauten erfolgt eine Überbauung von bisher bereits überwiegend bebauten Flächen. Da es sich jedoch um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wo bereits eine Überbauung von bis zu 80% zulässig war, wird sich an der zulässigen Überbauung kaum was verändern. Eine Eingriffsminderung stellt die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Zuwegungen dar und trägt damit zur Minimierung des Eingriffs bei.

9.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas durch Retention und Verdunstung sowie Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist im Plangebiet daher eine modifizierte Entwässerung vorgesehen (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge). Um die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten, wurden diese im Bebauungsplan festgesetzt.

Der übermäßigen Überbauung wird aber auch durch Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche entgegengewirkt.

9.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere,

Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Pflanzung von heimischen Bäumen und Gehölzen wird der Luftaustausch und das Kleinklima positiv unterstützt. Auch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

9.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Bebauung im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Durch die Festsetzung, dass neue heimische Laubbäume gepflanzt werden müssen, erfolgt eine entsprechende Durchgrünung der Grundstücksflächen was sich positiv auf die Umgebung und die Sichtbeziehungen auswirkt.

9.7 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von Einrichtungen, die der Gesundheit dienen.

9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Nördlich und östlich grenzt die Denkmalzone „Altstadt Annweiler“ an das Plangebiet an. Die Denkmalzone „Altstadt Annweiler am Trifels“ umfasst den historischen Kern der Stadt und orientiert sich am Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer. Diese Zone enthält zahlreiche Kulturdenkmäler, darunter Fachwerkhäuser und klassizistische Putzbauten.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch den festgesetzten Erhaltungs- und Umgebungsschutz entsprechend geschützt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsstruktur ist keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuzuordnen und kann weiterhin auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser wesentlichen Unterscheidung von den übrigen Baugebietstypen erfolgt die Festsetzung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“. Das Plangebiet wird somit analog dem Bebauungsplan „Kreiskrankenhaus und Umgebung“ als sonstiges Sondergebiet, jedoch mit einer anderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch die konkreten Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Planungsziel, das ehemalige Klinikum einer sinnvolle Anschlussnutzung mit Gesundheitsausrichtung langfristig planungsrechtlich zu sichern, erreicht werden kann.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Im Sondergebiet „Gesundheitszentrum“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 entsprechend der vom Gesetzgeber in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für sonstige Sondergebiete festgesetzt. Dies entspricht den grundsätzlichen Prinzipien der Stadt Annweiler, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und neue Flächenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, dennoch sollen Entwicklungsspielräume grundsätzlich ermöglicht werden. Gleichzeitig können die zur Verfügung stehenden Flächen gut ausgenutzt werden. Im Sondergebiet SO 1 soll daher ermöglicht werden, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden kann. Rechtsgrundlage ist hier § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, in dem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Negative Auswirkungen durch den höheren Versiegelungsgrad sind nicht zu befürchten. Durch die insgesamt getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen und die Festsetzung der Begrünung unbebauter Flächen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption und der Bestandsbebauung.

Demnach sind für das Gebiet SO 1 maximal fünf Vollgeschossen, für die Gebiete SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zudem dürfen im Bereich des SO 2 und SO 4 das obere Geschoss (III) lediglich eine reduzierte Grundfläche von max. 0,75 der darunterliegenden Vollschosse (I und II) aufweisen, sodass einer Massierung in diesem Bereich entgegengewirkt wird.

10.3 Bauweise

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO erlaubt Baukörperlängen von über 50 m. Diese Festsetzung ermöglicht eine flexible Nutzung der Grundstücke und berücksichtigt gleichzeitig die städtebaulichen und umweltrechtlichen Anforderungen. Moderne Gesundheitszentren und Kliniken benötigen oft größere zusammenhängende Flächen, um verschiedene medizinische Abteilungen und Dienstleistungen effizient unter einem Dach zu vereinen. Eine längere Gebäudelänge ermöglicht eine bessere räumliche Organisation und kurze Wege für Patienten und Personal.

Auch die innerhalb der abweichenden Bauweise zulässige Grenzbebauung ermöglicht eine bessere Nutzung der Grundstücksfläche für andere Zwecke, wie z.B. Grünflächen oder Parkplätze. Eine Grenzbebauung kann auch dazu beitragen, ein einheitliches und geschlossenes Straßenbild zu schaffen. Dies ist insbesondere in Gebieten mit bereits bestehender Grenzbebauung von Bedeutung.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung von Spielräumen an der zukünftigen städtebaulichen Bebauung. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen wurde auf eine größtmögliche Flexibilität geachtet.

Für die innerhalb des Leitungsrechts 1 geplanten Überbauungen in Form von Verbindungskorridoren/Laubengänge aus der Baufläche SO 1 zu den Bauflächen SO 2 und SO 4 wurden keine überbaubaren Flächen eingetragen, da im Moment die genaue Lage dieser Verbindungskorridore/Laubengänge noch nicht klar ist. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Durchfahrtsmöglichkeit weiterhin zu gewährleisten. Die Verbindungskorridore/Laubengänge sollen die Gebäude im SO 1 mit den Gebäuden im SO 2 und SO 4 miteinander verbinden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

10.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Gehrecht zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit soll öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen und die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes ermöglichen. Das Fahrrecht zugunsten der Anlieger soll die Erschließung der Grundstücke sichern.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sichern die unterhalb der Oberfläche liegenden leitungsgebundenen Medien außerhalb öffentlicher Flächen, die für die Erschließung des Gebietes notwendig sind.

10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zielen darauf ab, die biologische Vielfalt zu schützen und zu fördern. Durch die Schaffung und Pflege von Lebensräumen für verschiedene Pflanzen- und Tierarten wird die Biodiversität gestärkt und langfristig gesichert. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Schaffung von Grünflächen wird der CO_2-Ausstoß reduziert und das Mikroklima verbessert. Diese Maßnahmen tragen zur Klimaanpassung bei und mindern die Auswirkungen des Klimawandels.

10.7 Pflanzgebote

Pflanzgebote tragen zur Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt bei. Durch die gezielte Pflanzung von heimischen und ökologisch wertvollen Pflanzenarten werden Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen und erhalten. Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern

und anderen Pflanzen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Pflanzen regulieren die Temperatur, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und tragen zur Luftreinigung bei, was das lokale Klima positiv beeinflusst.

11 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den bestehenden und geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert, gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sollte so konzipiert werden, dass sie sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt. Durch die Verwendung von Materialien und Farben, die in der Region typisch sind, wird ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild geschaffen.

Die Gestaltung soll auch die funktionalen Anforderungen der Anlage berücksichtigen. Dies umfasst die Zugänglichkeit, die Sicherheit und die Benutzerfreundlichkeit. Durch eine durchdachte Anordnung der Elemente wird eine optimale Nutzung der Fläche gewährleistet.

Bei der Planung sollte weiterhin großen Wert auf nachhaltige und umweltfreundliche Materialien gelegt werden. Die Begrünung der Außenflächen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und fördert die Biodiversität. Zudem wurden Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks integriert.

Die äußere Gestaltung soll die Identität des Ortes stärken und einen hohen Wiedererkennungswert schaffen. Durch charakteristische Designelemente und eine klare Formensprache wird die Anlage zu einem markanten Bestandteil des Stadtbildes.

Die Gebäudegestaltung fördert zudem die soziale Interaktion und schafft Räume, die von der Gemeinschaft genutzt werden können. Öffentliche Plätze, Sitzgelegenheiten und Grünflächen laden zum Verweilen und zur Begegnung ein.

11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen dient der Förderung einer ökologisch nachhaltigen und ästhetisch ansprechenden Umgebung. Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen und die Belastung der Kanalisation zu reduzieren. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas und zur Vermeidung von Überschwemmungen bei.

Freiflächen von Baugrundstücken, die nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sollen mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß der Empfehlungsliste bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, was bedeutet, dass heimische und standortgerechte Arten verwendet werden sollen. Diese Regelung fördert die Biodiversität und schafft Lebensräume für verschiedene Tierarten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung fördert die natürliche Begrünung, was zur Verbesserung der Luftqualität und zur Schaffung eines angenehmen Wohnumfelds beiträgt.

12 Hinweise

Nach § 9 Abs. 6 BauGB ist bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, soweit zum Verständnis der Planung oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind, in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Für den Bebauungsplan werden daher entsprechende Hinweise formuliert.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	9.061 m²	100,0 %
Bauflächen	6.842 m²	75,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	474 m²	5,2 %
Grünflächen	1.745 m²	19,3 %

14 Quellenangaben

- Lanis rlp.
- FNP VG Annweiler.
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutkarte.
- Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar. Satzungsbeschluss vom 27.09.2013.
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].