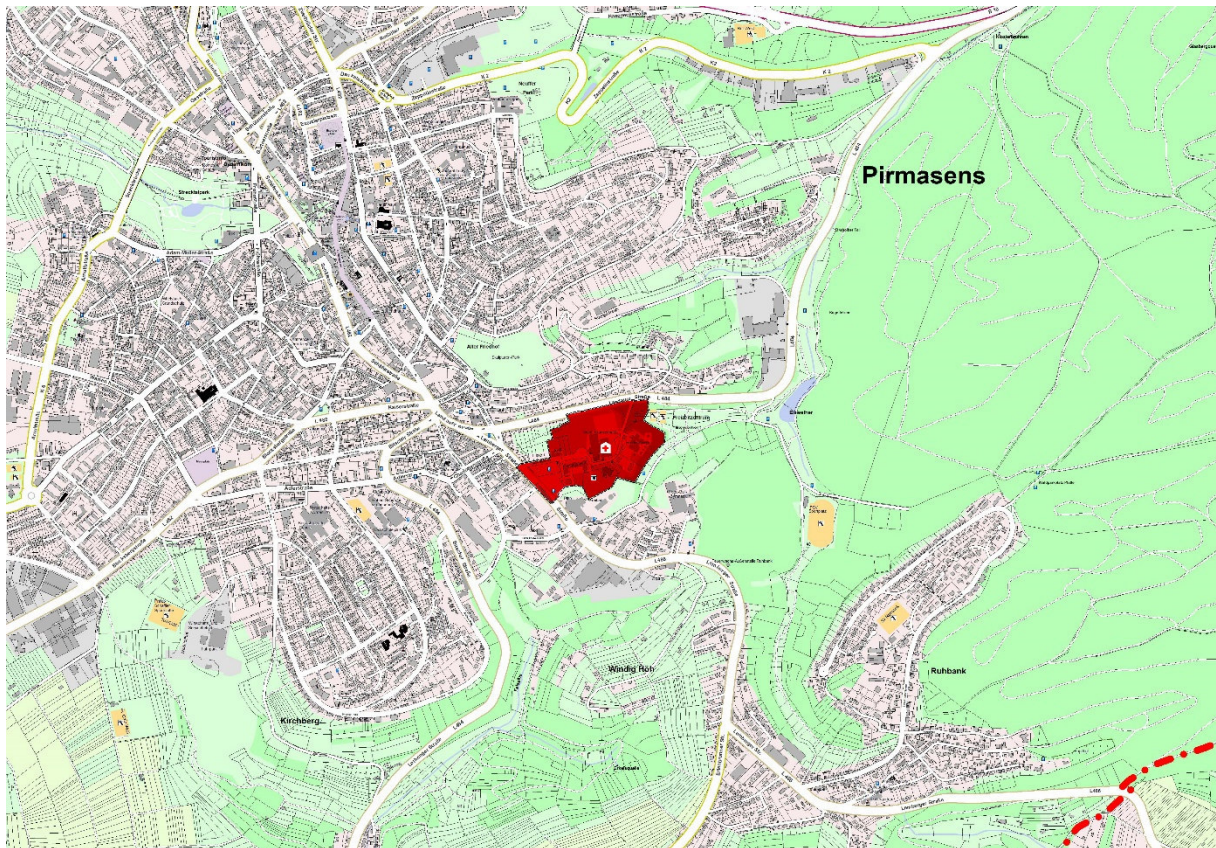




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 208

### „Am Krankenhaus“



## Begründung

Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB  
und der Behörden nach § 4 (1) BauGB

STAND: 10.09.2025

### **Ausfertigungsvermerk**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ..... den vorliegenden Bebauungsplan P 208 „Am Krankenhaus“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wiedergegebenen Erwägungen. Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrats wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:  
Pirmasens, den .....

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... unter Hinweis auf den Ort der Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den .....

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	6
1.2	Planungsrechtliche Situation .....	7
<b>2</b>	<b>Erfordernis, Ziele und Alternativen der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Planungsanlass, Planungserfordernis .....	8
2.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	8
2.3	Planungs- und Standortalternativen .....	9
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) .....	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz .....	10
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Beschlossene städtebauliche Konzepte oder sonstige städtebauliche Planungen .....	11
<b>4</b>	<b>Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....</b>	<b>13</b>
4.1	Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse .....	13
4.2	Umweltbelange .....	13
4.3	Artenschutz .....	14
4.4	Bodenschutz .....	14
4.5	Denkmalschutz .....	15
4.6	Immissionen .....	15
4.7	Verkehr .....	16
4.8	Ver- und Entsorgung .....	16
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	20
5.4	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen .....	20
5.5	Verkehrsflächen .....	20
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	21
5.7	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung .....	21
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	21
5.9	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	21
5.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
5.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	21
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>22</b>

6.1	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	22
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche .....	22
6.3	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	22
6.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft .....	22
6.5	Auswirkungen auf den Verkehr .....	23
6.6	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	23
6.7	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	23
6.8	Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes .....	24
6.9	Belange des Hochwasserschutzes sowie der Hochwasser- und Starkregenvorsorge	24
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>24</b>
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung .....	24
7.2	Kosten .....	24
7.3	Flächenbilanz .....	24
<b>8</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung .....</b>	<b>25</b>
<b>III.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>26</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	26
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	28
1.2.1	Regionalplan .....	28
1.2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	28
1.2.3	Naturschutzrecht .....	29
1.2.4	Wasserrechtliche Schutzgebiete .....	29
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>30</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahrensdokumentation .....</b>	<b>31</b>
<b>V.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>32</b>
	Anlage 1: Artenschutzprüfung 1. Stufe (Vorprüfung) (Stand: August 2025) .....	32

## I. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 232)

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

**Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)

**Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)



## II. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

### 1 Beschreibung des Plangebietes

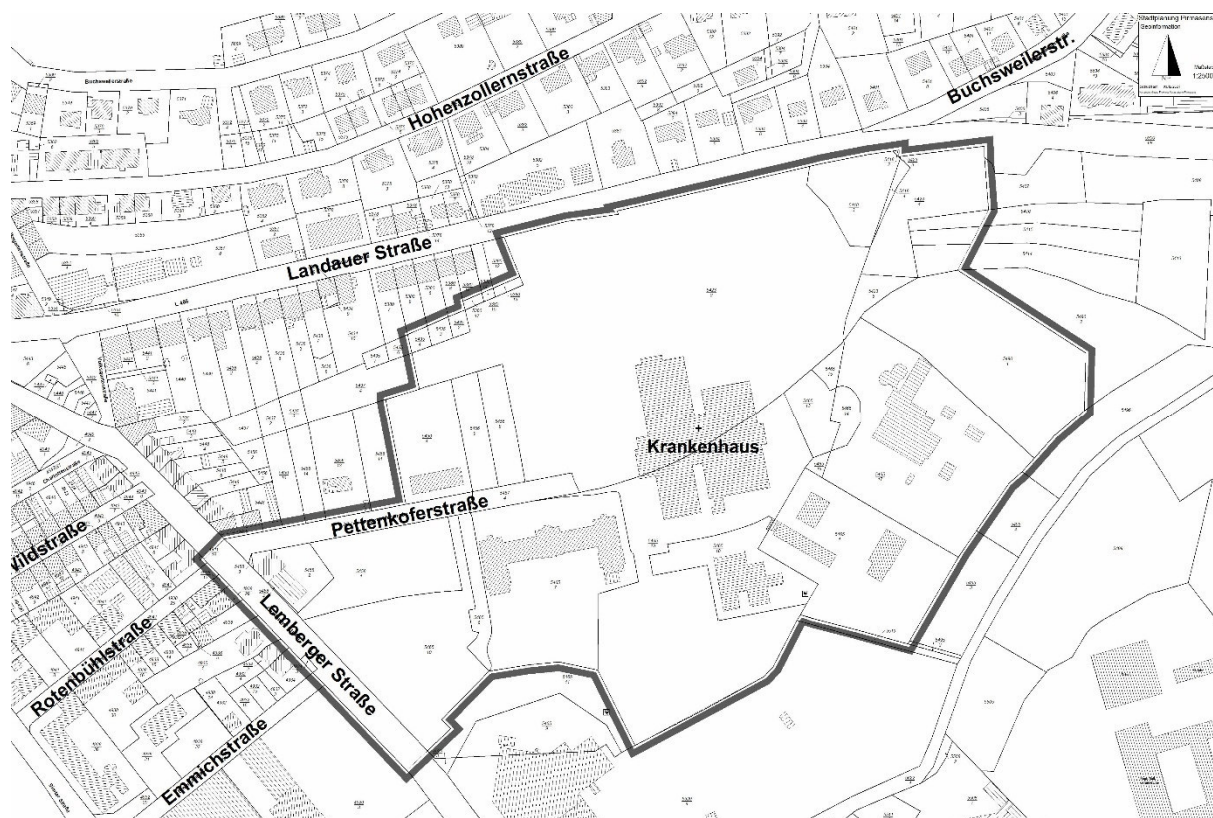
#### 1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Pirmasens an der Lemberger Straße (L 486). Im Norden verläuft die Landauer Straße (L 484). Das Plangebiet hat eine Größe von rund 11,0 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Pirmasens:<sup>1</sup>

Gemarkung	Flur-Nr.
Pirmasens	4934/3, 5380/13, 5380/15, 5380/17, 5414 (Teilfläche), 5415 (Teilfläche), 5416 (Teilfläche), 5418/2, 5418/3, 5418/4, 5423/2, 5423/3, 5423/4, 5423/5, 5435/2, 5435/3, 5435/4, 5456/4, 5456/8, 5456/9, 5457/4, 5457/5, 5458/1, 5458/2, 5458/3, 5458/4, 5465/1, 5465/6, 5465/7, 5465/10, 5465/13, 5465/14, 5465/15, 5465/16, 5465/17, 5465/18, 5465/19, 5490/1, 7563/40 (Teilfläche)

**Tabelle 1:** Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich (Stand: 08/2025)

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes kann der folgenden Abbildung entnommen werden:



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: eigene Darstellung

<sup>1</sup> Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans P 208 im Maßstab 1:1000. Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS).

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in den 1970er Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplans P 034 „Krankenhaus“, der in diesem Bereich im Wesentlichen Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan P 034 „Krankenhaus“ (ohne Maßstab)

## **2 Erfordernis, Ziele und Alternativen der Planung**

### **2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis**

Das Sozial- und Gesundheitswesen befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel und unterliegt kontinuierlichen Veränderungsprozessen. Damit verbunden sind hohe Anforderungen an die Weiterentwicklung bereits bestehender und bislang etablierter Gesundheitsstandorte.

Dies zeigt sich auch am Standort Pirmasens. Das Städtische Krankenhaus Pirmasens hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen diagnostischen, therapeutischen und pflegerischen Dienstleistungszentrum der Südwestpfalz entwickelt. So wurde das Angebot durch die Gründung eines medizinischen Versorgungszentrums als 100%-iges Tochterunternehmen des Städtischen Krankenhauses ausgebaut und ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der ambulant-medizinischen Versorgung der Region geleistet. Im Zuge der zukunftsorientierten Entwicklung erfolgte zudem im Jahr 2022 die Fusion des Städtischen Krankenhauses Pirmasens mit dem St. Elisabeth-Krankenhaus Rodalben. In den nächsten Jahren wird damit an der Pettenkofer Straße ein großes, leistungsstarkes Krankenhaus der Schwerpunktversorgung mit einem breiten Leistungsspektrum, das auch die Notfallversorgung in der Region sicherstellen kann, entstehen.

Eine große Chance bietet in diesem Zusammenhang die Verknüpfung mit den Flächen im unmittelbaren Umfeld des Krankenhauses Richtung Lemberger Straße. Hier verfügt auch die Stadt über Flächen, durch deren Entwicklung bzw. Umstrukturierung zur Stärkung des Gesundheitsstandortes beigetragen werden soll.

Zur langfristigen Sicherung des Standortes sind entsprechend sowohl die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für räumliche bzw. bauliche Veränderungen des Krankenhauses als auch die Ansiedlung weiterer Gesundheitszentren, Facharztpraxen und anderer Komplementärnutzungen am Krankenhaus zu schaffen. Hierzu zählen angesichts der bestehenden Nachfrage nach ortsnahe und flexibel nutzbaren Kleinwohnungen zum vorübergehenden Aufenthalt (z.B. für Krankenhauspersonal) auch spezielle Angebote wie ein Boardinghouse.

Die bisherige Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf greift angesichts der Entwicklungen im Gesundheitswesen und der damit verbundenen Entwicklungsvorstellungen im Bereich des Krankenhauses und seines Umfeldes künftig zu kurz. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind entsprechenden anzupassen und über die Festsetzung von Sondergebieten zu steuern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Stärkung des Gesundheitsstandortes Pirmasens sowie der langfristigen Sicherung der medizinisch-gesundheitlichen Versorgung im Raum Pirmasens. Hierzu sollen zum einen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Städtischen Krankenhauses Pirmasens geschaffen und die Verzahnung bzw. Bündelung von stationären und ambulanten Angeboten im Sinne einer besseren Patientenversorgung ermöglicht werden.

Zum anderen soll auch im unmittelbaren Krankenhausumfeld Raum für medizinische Nutzungen wie ein ambulantes OP-Zentrum, medizinische Versorgungszentren und



Arztpraxen geschaffen werden, die sich idealerweise mit den Angeboten des städtischen Krankenhauses verzahnen. Ergänzende Wohnformen (z.B. Boardinghouse für medizinisches Personal, Seniorenheim), Gemeinschaftseinrichtungen und Komplementärnutzungen zum Thema Gesundheit sollen das Angebot erweitern. Konkreter Bedarf besteht zudem an der Errichtung einer Kindertagesstätte mit 60 Plätzen für Kinder über zwei Jahren.

Mit der Entwicklung einher geht auch das Erfordernis den ruhenden Verkehr neu zu organisieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses sowie ggf. weiterer Parkangebote zu schaffen. Ziel ist es, den Stellplatzbedarf von Mitarbeitern, Patienten und Besuchern im Bereich des Krankenhauses künftig decken und den Verkehr verträglich abwickeln zu können.

Zudem beinhaltet der Geltungsbereich das Areal des Blockheizkraftwerks am Krankenhaus. Hier sollen die Zweckbestimmungen angepasst und der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

## **2.3 Planungs- und Standortalternativen**

Der Bebauungsplan dient der konkreten Entwicklung des Krankenhauses sowie seines Umfeldes. Standortalternativen bestehen folglich nicht. Von Seiten des Krankenhauses wurden im Rahmen einer Studie die Varianten „Bestandssanierung mit Erweiterung“ und „Ersatzneubau“ geprüft und hinsichtlich ihrer technischen, betrieblichen und wirtschaftlichen Machbarkeit beleuchtet.

Die Entscheidung ist dabei zugunsten der Planungsalternative „Bestandssanierung mit Erweiterung“ gefallen. Die Variante weist im direkten Vergleich zur Neubauvariante eine bessere Ökobilanzierung auf. Über den Lebenszyklus können ca. 5.000 t CO<sup>2</sup>-Äquivalent eingespart werden.<sup>2</sup>

## **3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), dritte Teilfortschreibung vom 21.07.2017, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, erste bis dritte Teilfortschreibung, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

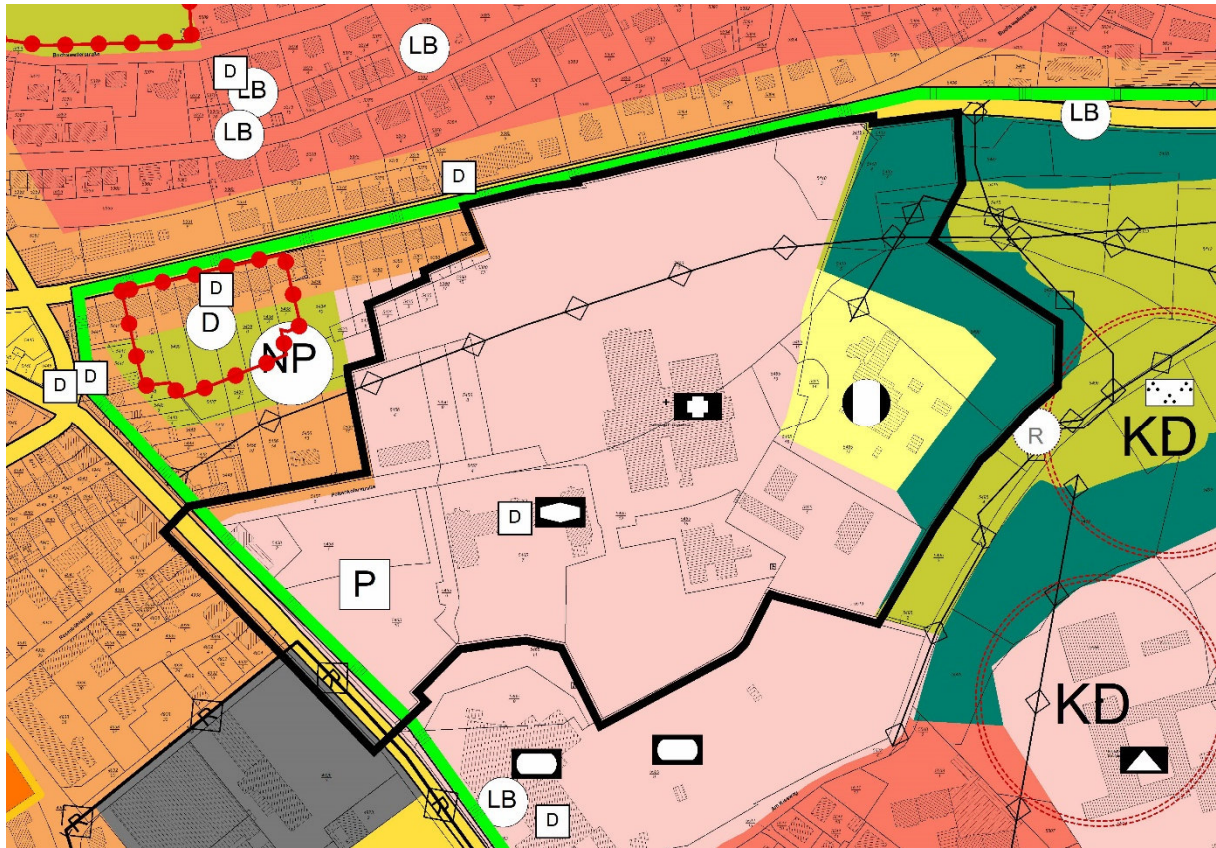
Die kreisfreie Stadt Pirmasens befindet sich der Einordnung des LEP IV entsprechend im hoch verdichteten Raum des südwestlichen Rheinland-Pfalz. Sie ist Mittelzentrum und fungiert als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt.

Im Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens zielen die Grundsätze des LEP IV auf die Vernetzung von Einrichtungen sowie den Erhalt der vorhandenen dezentralen und

---

<sup>2</sup> Vgl. a|sh architekten: SKH Städtisches Krankenhaus Pirmasens | Zielplanung (Stand: 31.03.2023), S. 47





**Abbildung 4:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2020) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans P 208, Quelle: eigene Darstellung

Die Zielrichtung des Bebauungsplans, den Bereich des städtischen Krankenhauses als gesundheitliches Zentrum zu stärken, ordnet sich in die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Mit dem Übergang in die konkretere Planstufe werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans inhaltlich konkretisiert und angesichts der vorgesehenen ergänzenden Nutzungen in Form von Sondergebieten umgesetzt. Im Zuge der Konkretisierung kommt es zudem zu einer geringfügigen Verschiebung der räumlichen Abgrenzungen (Fläche für Wald), jedoch in einem Bereich in dem bereits Baurecht in Form einer Gemeinbedarfsfläche besteht.

Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### 3.4 Beschlossene städtebauliche Konzepte oder sonstige städtebauliche Planungen

#### Einzelhandelskonzept<sup>3</sup>

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ließ die Stadt Pirmasens 2017 ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept (EHK) erstellen. Im Zuge der Erarbeitung wurden neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als städtischem Hauptzentrum die zentralen Versorgungsbereiche Kirchberg, Ruhbank und Winzeln als Nebenzentren definiert. Darüber hinaus wurden sechs Bestandsstandorte

<sup>3</sup> MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens (Stand: 11.11.2017), beschlossen am 27.11.2017

für die Lebensmittelversorgung sowie zwei sogenannte Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion ermittelt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Lage- und Standortkategorien.

Großflächiger Einzelhandel ist an dem nicht integrierten Standort nicht vorgesehen. Im Sinne des Ansatzes einer umfassenden medizinisch-gesundheitlichen Versorgung und der räumlichen Konzentration der hierfür notwendigen Einrichtungen und Angebote soll im Plangebiet jedoch in begrenztem Maße kleinflächiger Einzelhandel zugelassen werden. Hierbei wird zwischen dem Bereich des Krankenhauses und dem angrenzend vorgesehenen Gesundheitszentrum differenziert und die Entwicklung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gesteuert (siehe Kapitel II 5.1).

### **Zielplanung zur Sanierung des Klinikstandortes<sup>4</sup>**

Weitere Grundlage des Bebauungsplans ist die Zielplanung zur Sanierung des Klinikstandortes Pirmasens unter Integration des St. Elisabeth Krankenhauses Rodalben aus dem Jahr 2023. Im Rahmen der Studie wurden die Varianten „Bestandssanierung mit Erweiterung“ und „Ersatzneubau“ näher beleuchtet und ihre Umsetzbarkeit geprüft.

Aus der Studie wird dabei auch der künftige Bedarf / Zuwachs deutlich:<sup>5</sup>

*„Im Bestand verfügt das Städtische Krankenhaus Pirmasens über 399 Betten, hiervon 18 ICU/IMC, und das St. Elisabeth Krankenhaus in Rodalben über 155 Betten, davon 7 Intensivbetten. Nach der Zusammenführung der beiden Krankenhäuser sollen am Standort Pirmasens 524 Betten zur Verfügung stehen, davon 26 in der Intensivmedizin. Mit der Fusion der beiden Kliniken werden neben 125 zusätzlichen Planbetten auch eine um 9.203 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche (NUF in Summe 27.770 m<sup>2</sup>) erforderlich, um das Raumprogramm vom 02.05.2022 unterbringen zu können. Diese Flächenzuwächse betreffen nahezu alle Funktionsbereiche.*

*Im Rahmen der Integration der neuen Funktions- und Pflegeflächen und der räumlichen Erweiterung erfolgt eine Neuorganisation des Bestandes, um grundsätzliche funktionale Schwachstellen zu beheben. Dies betrifft vor allem die Bereiche der elektiven und Notfall- Aufnahme, der Funktionsdiagnostik und des Arztdienstes in den Sockelgeschossen, aber auch die Erneuerung des OP-Bereiches und der Installation eines interdisziplinären Eingriffszentrums.*

*Der Bedarf an zusätzlicher Nutzfläche am Standort in Pirmasens führt zu einer räumlichen Erweiterung des Standortes. Mit dieser Erweiterung und der Integration des St. Elisabeth Krankenhauses Rodalben in Pirmasens ergeben sich in fast allen Funktionsbereichen erforderliche Zuwächse. Dazu gehört auch die Integration der Aufbereitung von Medizinprodukten als wesentlicher Teil der Erweiterung des Funktionsbereiches Ver- und Entsorgung.“*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen vor diesem Hintergrund einerseits einen stabilen städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung des Krankenhauses vorgeben, dabei andererseits aber auch eine größtmögliche Flexibilität und Gestaltungsfreiheit ermöglichen, um die notwendigen Anpassungen an sich stetig wandelnde Anforderungen und Bedarfe zu ermöglichen.

<sup>4</sup> Vgl. a|sh architekten: SKH Städtisches Krankenhaus Pirmasens | Zielplanung (Stand: 31.03.2023)

<sup>5</sup> a|sh architekten: SKH Städtisches Krankenhaus Pirmasens | Zielplanung (Stand: 31.03.2023), S. 5



## **4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

Die vorhandene planungsrechtliche Situation ist in Kapitel II.1.2 erläutert. Im Plangebiet sind folgende sonstigen (rechtlichen) Gegebenheiten bei der Neuplanung zu berücksichtigen:

### **4.1 Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch das Krankenhaus mit seinen Funktionsgebäuden, privaten Verkehrsflächen sowie der zugehörigen Parkanlage geprägt. Dies spiegelt sich auch in den Eigentumsverhältnissen wieder. Die zu überplanende Fläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Städtischen Krankenhaus Pirmasens gGmbH.

Auch die Stadt verfügt über Flächen, die für die skizzierte Entwicklung genutzt werden sollen. So soll das derzeit hauptsächlich als Parkplatzfläche genutzte Areal an der Lemberger Straße im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb gemäß 2. Abschnitt der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) veräußert und durch einen Investor entwickelt werden. Entstehen sollen in erster Linie eine Kindertagesstätte sowie ein Gesundheitszentrum.

Im Norden des Plangebietes befindet sich entlang der Landauer Straße vor allem Wohnbebauung, während der Bereich der Lemberger Straße durch eine gemischte Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Übergang zum Pfälzerwald bzw. dem Naherholungsgebiet Eisweiher geprägt.

### **4.2 Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und findet sich in Teil III der Begründung. Das Thema Klimaschutz ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Mit der sogenannten BauGB-Klimaschutznovelle von 2011 wurde die klimarechte städtebauliche Entwicklung zudem als Abwägungsbelang hervorgehoben. Hinzu kommen weitere rechtliche Vorgaben, die die Themen Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und erneuerbare Energien auch auf Ebene der Bauleitplanung stärken.

Das Plangebiet ist Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald und damit des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen (Entwicklungszone).

### 4.3 Artenschutz

Um den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Einschätzung der Betroffenheit von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG<sup>6</sup> vorgenommen. Ziel war die Klärung, ob bzw. bei welchen Arten ggf. artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe 1 werden im weiteren Verfahren im Detail im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst. Auf Ebene des Bebauungsplans ist unter Verweis auf die Präventionsempfehlungen eine tiefergehende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Potenzialabschätzung wurden am 12.06.2024 mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und die weitere Vorgehensweise abgestimmt. Dabei wurde u.a. erläutert, dass die zum Erhalt empfohlenen Strukturen (z.B. Alt-Baumbestände, Randgehölze) angesichts der zwingend erforderlichen Entwicklungs- und Erweiterungsspielräume im Bereich des Krankenhauses bauplanungsrechtlich größtenteils nicht gesichert und die bereits bestehenden Baurechte nicht eingeschränkt werden können. Ausnahmen bilden der Baumbestand an der Lemberger Straße sowie die Alt-Baumbestände im Bereich des alten Krankenhauses.

Darüberhinausgehender Handlungsbedarf besteht auf Bebauungsplanebene nicht. Im Rahmen des Planverfahrens sind – da nicht klar ist, wie, wann und in welchem Umfang künftige Bebauungen stattfinden werden – keine artenschutzbedingten Ausgleichsflächen und -maßnahmen umzusetzen.

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung wird vielmehr empfohlen, eine artenschutzrechtliche Betrachtung im Vorfeld von eintretenden Veränderungen/Eingriffen, auf der Ebene einer baurechtlichen Zulassung (Baugenehmigung) abzuhandeln. Zielkonflikte mit der Gruppe der Vögel und Fledermäuse können auf Ebene der Baugenehmigung erörtert und durch ein Baumhöhlengutachten, eine Bauzeitenregelung, Begutachtung von Gebäudefassaden und sich eventuell ergebende vorgezogene CEF-Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bewältigt werden.

Die gutachterlich skizzierten Vorgehensweisen zur Abwendung von möglichen Verbotstatbeständen sind im Vorfeld konkreter Eingriffsmaßnahmen zu beachten. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen können entsprechend dem Planvollzug überlassen werden. Eine ökologische Baubegleitung wird bei baulichen Eingriffen jeweils empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.4 Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich die im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Fachmodul Bodenschutzkataster, aufgeführte Altablagerung (ALG) mit der Reg.-Nr. 317 00 000-0295 (Ablagerungsstelle Pirmasens, Ruppertsweiler Tal). Bei der Fläche handelt es sich gemäß Erhebungsbogen um eine Bauschuttablagerung. Die Fläche wurde im Rahmen der Erfassungsbewertung als altlastverdächtig im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft.

---

<sup>6</sup> Stadtverwaltung Pirmasens, Garten- und Friedhofsamt: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1; Stand: April 2024

Darüber hinaus befanden sich im Bereich der Sondergebiete SO 1.1 und SO 3 in der Vergangenheit Gebäude und technische Einrichtungen mit zum Teil umweltrelevanten Nutzungen und Einrichtungen. Vor diesem Hintergrund wurde in Vorbereitung der Umstrukturierung der Stellplatzflächen ein Fachgutachter damit beauftragt, im Vorfeld einer Umnutzung des Geländes das Schadstoffinventar möglicher Auffüllungen sowie eventuelle nutzungsbedingte Verunreinigungen im Bereich von technischen Einrichtungen zu ermitteln.

Der Fachgutachter gelangt zu den folgenden Ergebnissen:<sup>7</sup>

*„Im Rahmen der durchgeführten Untergrunduntersuchungen wurden kiesige, zum Teil schluffige Sande angetroffen. In Tiefenlagen von ca. 1,5 bis 2,5 m wurde kein Bohrfortschritt erreicht. Hier wird Fels des Buntsandsteins erwartet.*

*Im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgeländes wurden nutzungsbedingte Verunreinigungen im Bereich einer ehemaligen Wartungsgrube (RKS 3) und im Bereich einer vermuteten ehemaligen Betriebstankstelle (RKS 7) vorgefunden, die bezogen auf die Parameter aromatische Kohlenwasserstoffe den orientierenden Sanierungszielwert oSW 2 leicht überschreiten.*

*Im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgeländes wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Auffüllungen wurden nach vorliegenden Daten mit standorttypischen kiesig, schluffigen Sanden mit Sandsteinbruch durchgeführt.“*

#### 4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befindet sich der unter Denkmalschutz stehende historische Krankenhausaltbau von 1894. Weitere Denkmäler, wie das Stadtbad, befinden sich angrenzend. Aus diesem Grund wurde frühzeitig die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gesucht. Dabei zeigte sich, dass für die Bebauungsplanung vor allem die Betroffenheit des Wirkungsbereichs des, mitsamt seiner Parkanlage unter Denkmalschutz stehenden, alten Krankenhauses von Relevanz ist. Bei der Bebauung der unmittelbar angrenzenden Flächen ist darauf zu achten, dass die Wirkung des Denkmals nicht beeinträchtigt wird. So ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Denkmal (Gebäude einschließlich Parkanlage) und künftigen Neubauten zu achten. Die festgelegte Baugrenze darf nicht überschritten werden. Die Farbgebung der Fassaden ist jeweils im konkreten Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine denkmalbehördliche Unbedenklichkeitserklärung einzuholen.

#### 4.6 Immissionen

Der Geltungsbereich umfasst u.a. den Standort eines Blockheizkraftwerkes. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich soll der Bestand bauplanungsrechtlich abgesichert und die Zweckbestimmungen an die bereits erfolgten Entwicklungen (z.B. Rücknahme Fläche für Kläranlage) angepasst werden. Zusätzliche Eingriffe ergeben sich daraus nicht. Eine schalltechnische Beurteilung ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und des vorhandenen Planungsrechtes ebenfalls nicht erforderlich. Das Nebeneinander der Nutzungen ist historisch gewachsen. Der Standort wurde in der Vergangenheit

<sup>7</sup> RSK Alenco GmbH: Bericht-Nr. 931 933.G01 vom 09.01.2023 Untergrunduntersuchungen, Parkplatzflächen Umfeld Krankenhaus

unter Abwägung der funktionalen Verknüpfung des Heizkraftwerkes mit dem Krankenhaus, der vorhandenen technischen Infrastruktur sowie dem Ziel der Verringerung der Störungen für das Krankenhaus gewählt.

#### **4.7 Verkehr**

##### **Verkehrliche Anbindung und öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landauer Straße (L 484) und die Lemberger Straße (L 486) und ist über die Buslinien 201 bzw. 207 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten. Mit der Planung ist jedoch das Ziel verbunden, künftig einen Teil des Verkehrs aus dem Gebiet zu halten und die Pettenkofer Straße als unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Krankenhaus zu entlasten. Die Sondergebietsflächen SO 1.1. und SO 3 sollen vor diesem Hintergrund künftig über die Lemberger Straße erschlossen werden. Eine Abbiegespur ist bereits vorhanden und kann für die Anbindung eines Parkhauses genutzt werden.

##### **Luftverkehr /Hubschrauberlandeplatz**

Auf dem Krankenhausgelände befindet sich die Hubschrauberlandestelle PIS<sup>8</sup> RP37. Im Zuge der anstehenden Erweiterung wird derzeit die Option geprüft, den bestehenden Landeplatz aufs Dach zu verlegen. Die Flächen der aktuellen Landestelle würden dann für die Weiterentwicklung des Krankenhauses zur Verfügung stehen. Die Frage ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abschließend geklärt.

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan steht einer möglichen Verlagerung nicht entgegen. Die fachplanerische Vorbereitung und Ausweisung eines Dachlandeplatzes ist mit dem planungsrechtlich festgesetzten Sondergebiet vereinbar. Konkrete Zulassungsfragen können in dem hierzu erforderlichen fachrechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt werden und sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist überwiegend bereits genutzt und mit einer entsprechenden Infrastruktur belegt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen grundsätzlich vorhanden sind und ergänzt werden können.

Im Plangebiet verläuft u.a. eine Gas-Hochdruckleitung inklusive eines Gasreglers zum Blockheizkraftwerk am Krankenhaus. Die Hochdruckleitung muss messtechnisch regelmäßig begangen werden.

Die geplante Krankenhauserweiterung wird aller Voraussicht nach Anpassungen im städtischen Kanalnetz erfordern. Durch das Plangebiet verläuft ein städtischer Hauptsammler in der Nennweite DN 600, der ausgehend von der Lemberger Straße in östlicher Richtung entwässert. Der Sammler ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Zuge der Realisierung des Erweiterungsbaus ist daher die Verlegung eines Teilstücks

---

<sup>8</sup> Landestelle im öffentlichen Interesse



zu überlegen und im weiteren Verfahren zwischen Tiefbauamt und den eingebundenen Planern abzustimmen.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet private Entwässerungsanlagen der Städtischen Krankenhaus gGmbH. Im Zuge der geplanten Krankenhauserweiterung sind Kapazität und Zustand der vorhandenen Leitungen zu prüfen.

Im Zuge der Objektplanung kann ggf. geklärt werden, ob ein Anschluss an die privaten Einrichtungen möglich ist und hierzu entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden können.

Im Plangebiet wird gemäß des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h für die Dauer von zwei Stunden benötigt.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Den Planungszielen entsprechend werden künftig anstelle von Gemeinbedarfsflächen sonstige Sondergebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete können nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden.

#### Sondergebiet SO 1 „Gesundheitscampus“

Das Sondergebiet SO 1 umfasst zwischen dem Krankenhaus und der Lemberger Straße gelegene Flächen. Die Entwicklung bzw. Umstrukturierung dieser Flächen bietet eine große Chance den Gesundheitsstandort Krankenhaus weiterzuentwickeln und nachhaltig zu stärken. Ein konkretes Projekt ist mit der Vergabe eines städtischen Grundstücks zur Ansiedlung eines Gesundheitszentrums sowie einer Kindertagesstätte bereits in Vorbereitung.

Das Sondergebiet dient vor diesem Hintergrund vorwiegend der Unterbringung von medizinischen-gesundheitlichen Nutzungen sowie ergänzender Anlagen sozialer Zwecke. Es untergliedert sich in die Teilflächen SO 1.1-1.4.

Der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechend sind in sämtlichen Teilflächen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Gebäude und Räume für medizinische Labore, Arztpraxen und sonstige Heilberufe allgemein zulässig. Ergänzend können medizinaffine Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (außer Einzelhandel), ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe und sonstige Nutzungen, die der vorübergehenden Unterbringung von Bediensteten und Patienten, deren Besuchern und sonstigen Nutzern der medizinischen / gesundheitlichen Einrichtungen dienen und den vorgenannten Nutzungen gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind (z.B. Boardinghouse).

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird darüber hinaus angesichts der bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie der bestehenden Planungen eine Feinsteuerung der einzelnen Teilflächen vorgenommen. So sollen im SO 1.4 auch künftig Alten- und Pflegeheime allgemein zulässig sein bzw. auch eine Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes zu betreutem Wohnen

bzw. zu anderen, auf den Bedarf von älteren und behinderten Menschen zugeschnittenen Wohnformen ermöglicht werden.

Im SO 1.1 soll eine bedarfsgerechte Ergänzung des geplanten Gesundheitszentrums ermöglicht werden. Hierzu zählt u.a. die Versorgung der eingeschränkt mobilen Patienten sowie der Beschäftigten und Besucher mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Ausnahmsweise können Apotheken sowie Fachgeschäfte für orthopädische und medizinische Waren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> je Geschäft sowie der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Café, Bistro) zugelassen werden.

Da es sich bei den Apothekenwaren sowie den orthopädischen und medizinischen Waren um innenstadtrelevante Sortimente handelt, wird die Verkaufsfläche dem geltenden Einzelhandelskonzept entsprechend begrenzt. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sollen so verhindert werden.

#### Sondergebiet SO 2 „Krankenhaus und klinikaffine Nutzungen“

Das Sondergebiet SO 2 umfasst das Areal des städtischen Krankenhauses. Vorrangiges Ziel in diesem Bereich ist es, die anstehende Krankenhauserweiterung bauplanungsrechtlich vorzubereiten und den Standort durch die Zulassung ergänzender klinikaffiner Nutzungen zu stärken. Das Sondergebiet dient entsprechend der Unterbringung von Einrichtungen der stationären und ambulanten Versorgung der Bevölkerung, worunter explizit auch die medizinische bzw. pflegerische Nachsorge fällt.

Allgemein zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die im betrieblichen Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen sowie sonstige medizinische Anlagen und Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Krankenpflege. Zu den sonstigen medizinischen Anlagen und Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Krankenpflege zählen u.a. auch Gebäude und Räume der vollstationären Pflege, der Tagespflege und der Kurzzeitpflege. Aus Sicht des Krankenhauses ist eine Ergänzung dieser Nutzungen am Standort in Zukunft wünschenswert und angesichts des unzureichenden Angebotes in der Umgebung auch dringend erforderlich.

Darüber hinaus werden Gebäude und Räume für Apotheken, Arztpraxen und sonstige Heilberufe (z.B. Physiotherapeuten, Logopäden) allgemein zugelassen. Hinzu kommen Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der vorgenannten Einrichtungen und Nutzungen zur Sicherstellung, dass die für das Sondergebiet in funktionseller wie organisatorischer Hinsicht erforderlichen Verwaltungs-, Wirtschafts- und Technikgebäude realisiert werden können.

Die allgemeine Zulässigkeit Einzelhandel und Gaststätten wird begrenzt auf der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Damit sollen die für den Krankenhausstandort erforderlichen Angebote wie Cafeteria, Kiosk sowie einer Kantine ermöglicht und gleichzeitig die Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt bleiben.

Einer zusätzlichen Verkaufsflächenbegrenzung bedarf es dabei nicht, da sich bereits aus dem Begriff des Ladens ergibt, dass die Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit von derzeit 800 m<sup>2</sup> liegen muss. Zudem ist die Nutzung, wie bereits erläutert, explizit an die Zweckbestimmung des Sondergebietes gekoppelt. Nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich der Stadt Pirmasens können ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie Erschließungs- und Verkehrsflächen einschließlich Hubschrauberlandeplatz mit notwendigen Nebenanlagen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Bedienstete des Klinikums sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (z.B. Personalwohnheim) sowie Beherbergungsbetriebe und sonstige Nutzungen, die der vorübergehenden Unterbringung von Bediensteten und Patienten, deren Besuchern und sonstigen Nutzern des Krankenhauses dienen zugelassen werden. Die Nutzungen können die allgemein zulässigen Hauptnutzungen ergänzen und tragen sowohl aus Sicht der Patienten und ihrer Begleitpersonen als auch der Beschäftigten zu einem attraktiven Krankenhausstandort bei.

#### Sondergebiet SO 3 „Parken/Parkhaus“

Das Sondergebiet SO 3 „Parken/Parkhaus“ wird ergänzend aufgrund der bestehenden Stellplatzproblematik festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, das bereits als Parkplatz genutzte Areal für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erhalten und planerisch für den Bau abzusichern.

Neben einem Parkhaus inklusive der zugehörigen Zufahrten, Erschließungsflächen und Nebenanlagen sowie ebenerdigen Stellplätzen sind im Sinne einer optimalen Anbindung des Gesundheitsstandortes bzw. einer bedarfsgerechten Ergänzung des Angebotes Ladestationen für Elektrofahrzeuge / Elektrofahräder, Fahrradstellplätze und eine Packstation allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Car-/ Bike-Sharing-Mietstationen zugelassen werden.

Die Begrenzung des Parkhauses auf max. 4 Parkgeschosse entspricht den aktuellen Planungen, welche ein Split-Level-Parkhaus (d.h. die Parkebenen verspringen um jeweils ein halbes Geschoss) mit sieben Ebenen vorsehen, und stellt in Kombination mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sicher, dass den Belangen der angrenzenden Nutzungen aus schalltechnischer Sicht bereits auf Bebauungsplanebene Rechnung getragen wird.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung entnommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Höhe für bauliche Anlagen sowie in Teilbereichen einer Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, und wird in Abhängigkeit von den städtebaulichen Zielvorstellungen differenziert festgesetzt.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist mit der Oberkante der höchste Punkt des Baukörpers als oberer Bezugspunkt heranzuziehen (ungeachtet untergeordneter Dachaufbauten). Hierunter kann insbesondere – je nach Kubatur der baulichen Anlage – die höchste Stelle des Dachaufbaus (First), die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) oder die Oberkante der das Dach abdeckenden Dachhaut verstanden werden.

Die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus. Dabei berücksichtigen die Festsetzungen sowohl den Gebäudebestand (u.a. mit dem bereits vorhandenen Bet-

tenturm des Krankenhauses) als auch bereits vorliegenden Entwicklungsvorstellungen. Die Höhenentwicklung wurde zudem mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) oder abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster wird einerseits den naturschutzfachlichen und denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen, dabei andererseits aber auch eine möglichst große Flexibilität der Grundstücksnutzung ermöglicht.

Bei der Ausgestaltung der Festsetzungen wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auf einen ausreichenden Abstand zwischen dem alten Krankenhausgebäude mit seiner Parkanlage und künftigen Neubauten geachtet.

### **5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätze und Garage wird im SO 1 und SO 3 auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die Errichtung sonstiger Stellplätze ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Im Bereich des Krankenhauses wird auf diese Regelung, um künftig flexibel auf sich wandelnde Bedarfe eingehen zu können, verzichtet.

### **5.5 Verkehrsflächen**

Die bereits vorhandenen, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und gesichert. Eine Ergänzung des öffentlichen Straßennetzes ist nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung insbesondere des Krankenhausareals kann im Rahmen der Sondergebietsfestsetzungen erfolgen. Die Ausweisung privater Verkehrsflächen ist nicht erforderlich und würde den Spielraum für die weitere Entwicklung einschränken.

Mit der Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten entlang des SO 3 wird sichergestellt, dass die Pettenkofer Straße als unmittelbarer Zufahrtsbereich zum Krankenhaus entlastet wird. Die Zufahrt zu dem geplanten Parkhaus wird entsprechend über die Lemberger Straße erfolgen.

Auch das SO 1.1. soll künftig über die Lemberger Straße erschlossen werden. Eine von der Pettenkofer Straße abknickende Zufahrt wird daher nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Sollten die geplanten Nutzungen eine zweite Zufahrt (z.B. für Liegendtransporte) benötigen, kann diese im Einzelfall vertraglich über die Zufahrt zum Altersheim ermöglicht werden.



## **5.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zum einen wird das Areal des Blockheizkraftwerks als Versorgungsfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung wird der Bestand planungsrechtlich abgesichert und die Zweckbestimmung des Ursprungsbebauungsplans an die zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen angepasst.

Zum anderen wird die Fläche eines bereits bestehenden Umspannwerkes festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ versehen.

## **5.7 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung**

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung im Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzung ist damit rein klarstellender Natur. Durch die Ausnahmezulassungsfähigkeit im Sinne der BauNVO wird die technische Erschließung des Gebiets gesichert und eine flexible Handhabung bei notwendigen Anschlüssen oder Erschließungsmaßnahmen gewährleistet.

## **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

## **5.9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Gemäß den schalltechnischen Untersuchungen zu dem im Sondergebiet SO 3 geplanten Parkhaus ist ein allseitig geöffnetes Parkhaus unter Einsatz lärmmindernder Maßnahmen zulässig. Um den schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm gerecht zu werden und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Immissionsorte zu vermeiden, sind alle Fassaden des geplanten Parkhauses mit Schallschutzlamellen (Schalldämmmaß  $R'W = 7 \text{ dB}$ ) auszuführen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind und die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.

## **5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

## **5.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange u.a. in Form der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll das Krankenhaus inklusive seines Umfeldes als Gesundheitsstandort gestärkt und damit den räumlichen Bedarfen des Gesundheitssektors Rechnung getragen werden. Es werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des städtischen Krankenhauses sowie die Ansiedlung ergänzender Nutzungen geschaffen. Die Planung trägt damit zur Sicherung vorhandener und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

### **6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche**

Der Bebauungsplan dient der Stärkung des Gesundheitsstandortes Pirmasens sowie der langfristigen Sicherung der medizinisch-gesundheitlichen Versorgung im Raum Pirmasens bzw. der gesamten Region. Die Planung trägt damit zur Wahrnehmung und Stärkung einer zentralen Daseinsfunktion sowie damit verbunden der mittelzentralen Funktion der Stadt Pirmasens bei.

Den einzelhandelsrelevanten Zielen der Regional- und Landesplanung sowie den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts wird durch die Sondergebietsfestsetzungen Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung bzw. die zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

### **6.3 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die geplante Weiterentwicklung des Krankenhauses und seines Umfeldes steht im Einklang mit der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Nachteilige Auswirkungen, z.B. in Form von Nutzungskonflikten, sind nicht zu erwarten bzw. werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

### **6.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, einschließlich Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Detail im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes behandelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe vorbereitet. Die künftigen Sondergebietsflächen sind bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Weitere Vorgaben z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder den überbaubaren Grundstücksflächen bestehen größtenteils nicht. Auf dem überwiegenden Teil der Flächen wäre damit bauplanungsrechtlich bereits eine deutliche Intensivierung der bestehenden Nutzungen möglich. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist eine tiefergehende Betrachtung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich. Dennoch ist der Artenschutz auf Vorhabenebene von wesentlicher Bedeutung. *Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **6.5 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch den Bebauungsplan wird die weitere Entwicklung des Krankenhausstandortes als auch seines direkten Umfeldes hin zu einem zukunftsfähigen Gesundheitsschwerpunkt vorbereitet. Dabei ist zu beachten, dass durch den Bebauungsplan P 034 bereits weitreichendes Baurecht in Form von Gemeinbedarfsflächen geschaffen wurde und die Festsetzungen durch die vorliegende Planung lediglich an die aktuellen Herausforderungen und Notwendigkeiten angepasst wird. Die Krankenhauserweiterung mit der damit verbundenen Verkehrszunahme wäre damit bereits nach dem Urbebauungsplan bauplanungsrechtlich möglich und ist keine Folge des aktuellen Planverfahrens.

Für die anstehende Krankenhauserweiterung wurde dennoch eine Mobilitätsprognose mit Untersuchung der Parkraumsituation erstellt.<sup>9</sup> Die Bestrebungen zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte sowie eines Gesundheitszentrums an der Lemberger Straße wurden bei der Erarbeitung der Prognose berücksichtigt.

Die Studie verdeutlicht, dass sich künftig die Fallzahlen der ambulanten und stationären Fälle erhöhen und die Entwicklung sowohl zu mehr Pkw-Verkehr führen als auch den Parkmangel für Kurz- und Dauerparker verstärken wird.<sup>10</sup> Zur Reduzierung des Parksuchverkehrs bzw. zur verträglichen Abwicklung des künftigen Pkw-Verkehrs wurden Empfehlungen zur Organisation der Parkflächen im Bereich des Krankenhauses erarbeitet sowie eine Einschätzung zur Bemessung eines Parkhauses gegeben.

Die Ergebnisse der Mobilitätsprognose werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt und soweit erforderlich durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen umgesetzt.

## **6.6 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

## **6.7 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch der Stadt Pirmasens sowie die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, indem die Voraussetzungen für eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung eines bestehenden Krankenhaus-/Gesundheitsstandortes geschaffen werden. Die Planung trägt damit zur Reduktion des Flächenverbrauchs im Außenbereich bei.

---

<sup>9</sup> Park-Konzepte: Erstellung einer Mobilitätsprognose mit einer Untersuchung der Parkraumsituation auf dem Gelände sowie im direkten Umfeld und Darstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Städtische Krankenhaus in Pirmasens (Stand: März 2023)

<sup>10</sup> Vgl. ebenda, S. 76

## 6.8 Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und fließen in die Ausgestaltung der Festsetzungen ein.

## 6.9 Belange des Hochwasserschutzes sowie der Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Die Stadt Pirmasens hat ein Hochwasser- und Starkregenkonzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wurde u.a. die Kernstadt betrachtet und auf Basis der konkreten örtlichen Situation ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Für den Bebauungsplan liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, die weitergehende Untersuchungen bzw. eine bauplanungsrechtliche Umsetzung (z.B. zur flächenmäßigen Sicherung von Vorsorgemaßnahmen) erforderlich machen würden.

Weder im Plangebiet selbst, noch in seinem näheren Umfeld befinden sich Schutzgebiete nach Wasserrecht. Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge stehen den vorgesehenen Festsetzungen nicht entgegen.

# 7 Planverwirklichung

## 7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Eine Bodenordnung durch Umlegung ist nicht erforderlich. Erforderlich werdende Veränderungen der Grundstückszuschnitte (z.B. im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums) können durch Teilungsvermessung und notarielle Verträge geregelt werden.

## 7.2 Kosten

Zum jetzigen Zeitpunkt ergeben sich keine unmittelbaren Kosten durch die Planung.

## 7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet P 208 „Am Krankenhaus“ umfasst etwa 11,0 ha.

<b>Festgesetzte Fläche</b>	<b>Hektar</b>
Sondergebietsfläche	9,0
Verkehrsfläche	0,4
Versorgungsfläche	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>11,0</b>

**Tabelle 2:** Flächenbilanz des Bebauungsplans P 208 (Stand: 08/2025)

## **8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

## III. Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 BauGB ist für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Gesetzes genannten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser Prüfung wird ermittelt, ob und ggf. welche erheblichen Auswirkungen das geplante Vorhaben auf diese Belange voraussichtlich haben wird.

Die Gemeinde legt dabei nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zur Vorbereitung werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert („Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB).

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird seitens der Stadt Pirmasens um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes sowie des Bebauungsplanentwurfs einfließen können.**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

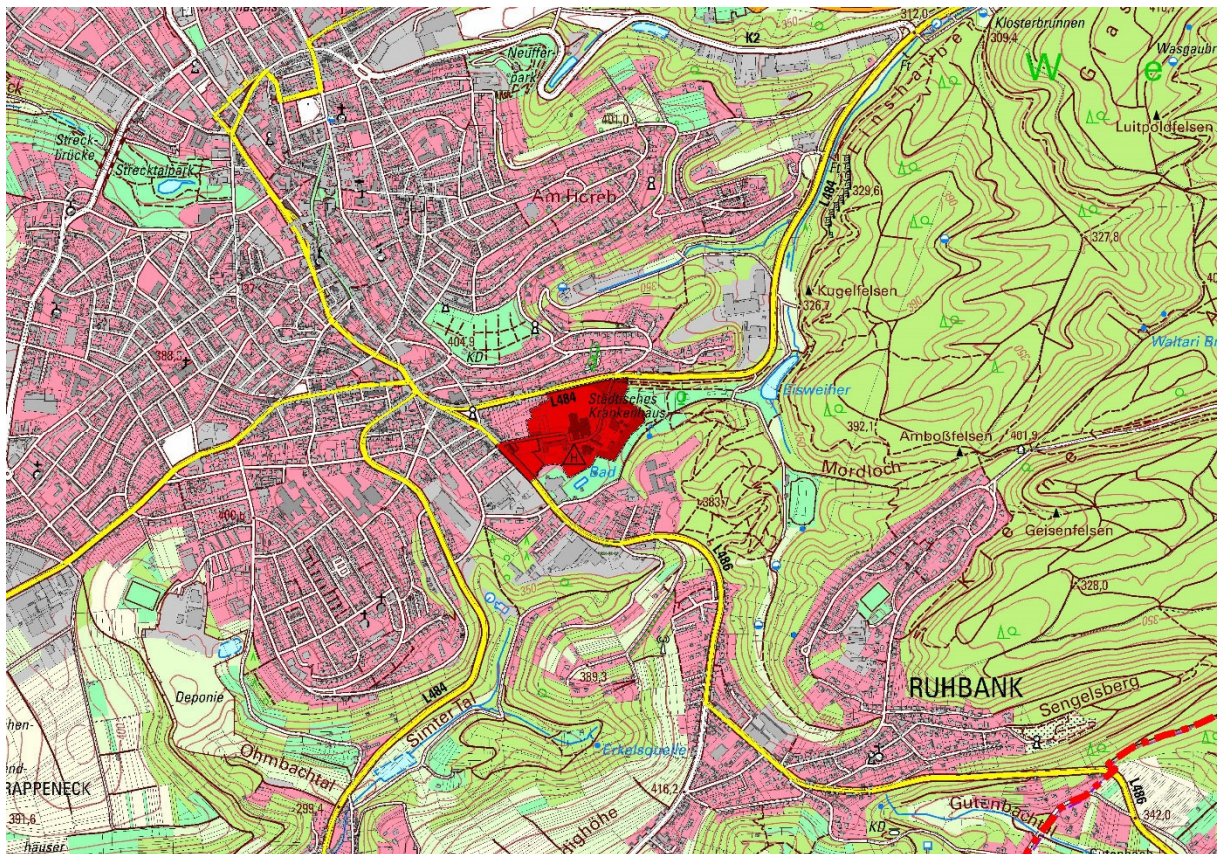
Ausgangssituation und Ergebnisse der Prognose sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Inhalte sind in Anlage 1 zum BauGB aufgelistet. Der Umweltbericht zu o.g. Bebauungsplan wird sich an dieser Anlage orientieren.

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan P 208 „Am Krankenhaus“ sind allgemein gültige Grundlagen für die Ziele des Umweltschutzes in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegt. Hierzu gehören das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Bodenschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetze sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Pirmasens an der Lemberger Straße (L 486). Im Norden verläuft die Landauer Straße (L 484).





**Abbildung 5:** Plangebiet auf Digitaler Topographischer Karte 1:25.000 (Quelle: eigenen Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung RLP)

Zentrales Ziel der Planung, ist die Stärkung des Krankenhauses sowie seines unmittelbaren Umfeldes als Gesundheitsstandort. Hierzu ist die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,0 ha.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in den 1970er Jahren in Kraft getretenen Bebauungsplans P 034 „Krankenhaus“, der in diesem Bereich vorrangig Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt. Durch die Planung ergibt sich daher keine zusätzliche Inanspruchnahme an Grund und Boden. Die angestrebte höhere Ausnutzung des Plangebietes wäre bereits auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes möglich – zumal dieser keine Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung enthält.

Der Bebauungsplan trägt § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, indem er die Weiterentwicklung des bestehenden Gesundheitsstandortes als Maßnahme der Innenentwicklung steuert und die Bodenversiegelung künftig durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich. Der Fachbeitrag Naturschutz wird im weiteren Verfahren in den Umweltbericht integriert.



## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

### 1.2.1 Regionalplan

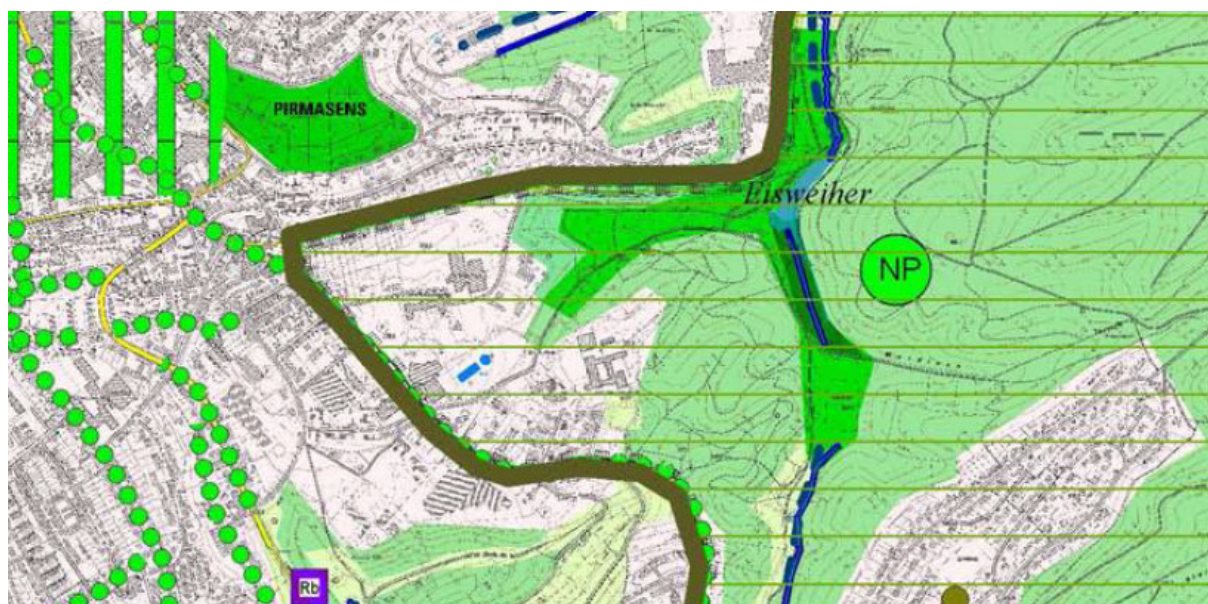
Wie bereits in Kapitel II.3.2 dargestellt weist der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen aus. Umweltrelevante Aussagen des Planes sind nicht betroffen.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens ist das Plangebiet, wie in Kapitel II.3.3 dargestellt, im Wesentlichen als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Fläche ist mit den konkretisierenden Zweckbestimmungen „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ versehen. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Übergang zum Pfälzerwald bzw. dem Naherholungsgebiet Eisweiher geprägt. Hier betrifft die Planung in geringem Umfang eine dargestellte Fläche für Wald.

Der Landschaftsplan der Stadt Pirmasens enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen bestandsorientierte Darstellungen. Die bestehenden Siedlungs- und Waldflächen sind Teil des Naturparks Pfälzerwald. Übergeordnetes Ziel des Planes im Siedlungsraum ist die Sicherung und Entwicklung klimatisch wirksamer Großgehölze bzw. von Vegetationsstrukturen.

Entlang der Lemberger Straße befindet sich zudem eine geplante Vernetzung durch Straßenbegrünung. Der Bebauungsplan sieht dieser Entwicklungsvorstellung entsprechend den Erhalt der in diesem Bereich bereits angepflanzten Bäume vor.



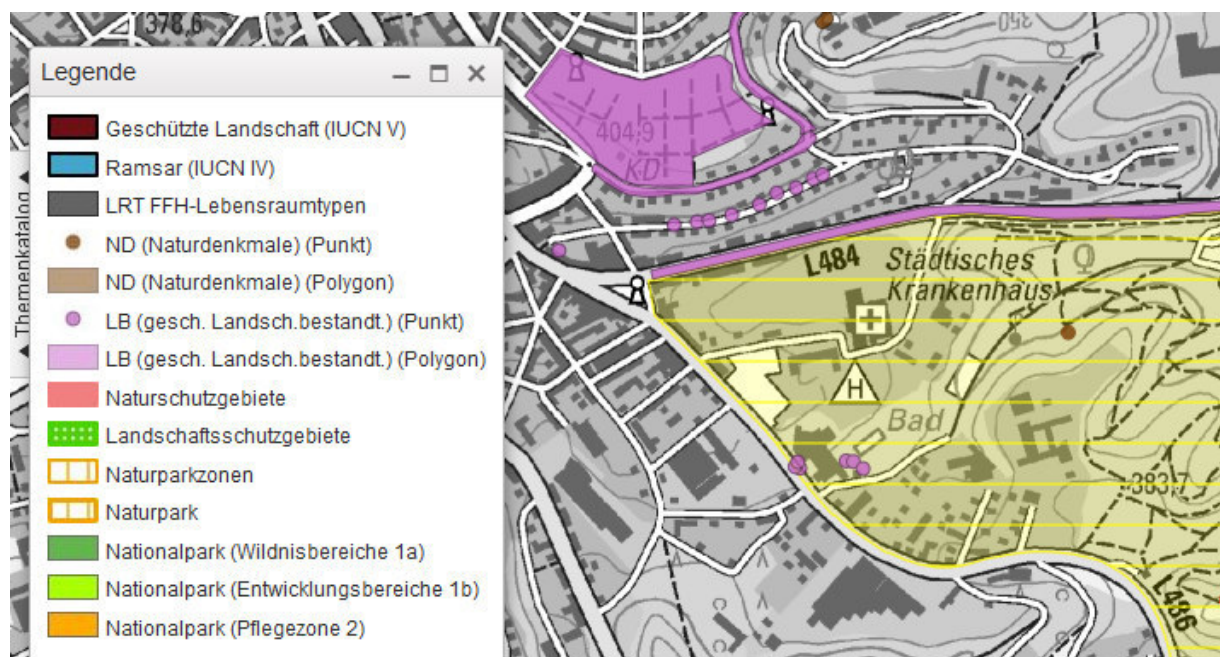
**Abbildung 6:** Auszug Landschaftsplan Pirmasens, Plan Nr. 11 – Entwicklung und Maßnahmen (Quelle: Garten- und Friedhofsamt)

Weitere Maßnahmen sind von der Planung nicht betroffen.

### 1.2.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald und damit des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen. Das Biosphärenreservat ist in drei Zonen untergliedert (Kern-, Pflege- und Entwicklungszone). Die Planung betrifft die Entwicklungszone. Bereiche für die Erholung in der Stille (sog. Stillebereiche) werden nicht tangiert.

Angrenzend bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gemäß dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) geschützte Landschaftsbestandteile wie die Baumallee an der Landauer Straße und die Buchengruppe auf der Grünanlage vor dem Stadtbad.



**Abbildung 7:** Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem (LANIS) des Landes Rheinland-Pfalz (Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) Abruf am 10.09.2024)

Der Untersuchungsraum ist gentechnikfreies Gebiet nach § 19 LNatSchG (innerhalb eines Radius von 3.000 m um Naturschutzgebieten, Nationalparke und Natura 2000-Gebiete).

### 1.2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Wasserrecht liegen weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung.

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

### **3    Zusätzliche Angaben**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt...*

## IV. Verfahrensdokumentation

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 10.11.25 die Aufstellung des Bebauungsplans P 208 „Am Krankenhaus“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 15.11.25 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans P 208 „Am Krankenhaus“ wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.11.25 bis einschließlich 21.12.25 im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen haben im selben Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 14.11.25 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.12.25 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am ..... gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans P 208 „Am Krankenhaus“ mit Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans P 208 „Am Krankenhaus“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen haben im selben Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum ..... aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am ..... gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan P 208 „Am Krankenhaus“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan P 208 „Am Krankenhaus“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **V. Anlagen**

### **Anlage 1: Artenschutzprüfung 1. Stufe (Vorprüfung) (Stand: August 2025)**