

Bebauungsplan Nr. 6/14 "SO Klinik Herzoghöhe"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9/76)

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 18.09.2014

1. Zur Planaufstellung
1.1 Veranlassung und Planziel

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1521 TF, 1521/2, 1549/15 TF, 3647/3 TF, 3693/4, 3693/5, 3695, 3696 (jeweils Gmkg. Bayreuth) werden aktuell als Reha-Klinikstandort durch die Deutsche Rentenversicherung Nordbayern (DRV), die Flurstücke mit den Nummern 3693/2, 3693/3, 3693/7, 3693/8 (jeweils Gmkg. Bayreuth) als private Wohnbauflächen genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth (aufgestellt im Jahr 2009) sind die Flächen als „Sondergebiet (SO) Klinik“ dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 22.10.2014 den Inhalten und Zielen des Bebauungsplanentwurfes vom 18.09.2014 zugestimmt. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan für Teilflächen des Bebauungsplangebietes, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, zu ändern.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über zwei Zufahrten von der Kulmbacher Straße (B85). Zukünftig ist, nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen, eine zentrale Zu- und Ausfahrt im Bereich zwischen den bisherigen Anschlüssen geplant. Nach aktuellen Angaben der Klinikeigentümerin ist zukünftig eine Reduktion der Patientenbetten und somit der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplatzflächen vorgesehen, so dass eine verkehrliche Mehrbelastung im Regelbetrieb nicht zu erwarten ist.

Ein weiteres Ziel der vorliegenden Planung ist die möglichst optimale Einbindung des Klinikstandortes in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Bayreuth. Im Rahmen des kürzlich durch den Stadtrat beschlossenen Radverkehrskonzeptes sind seitens der Stadt daher im direkten Umfeld des Bauvorhabens Optimierungen der Fuß- und Radwegeinfrastrukturen geplant, so dass bauliche Verbesserungsmaßnahmen (Verbreiterung) am nördlichen Fuß- und Radweg der Dr.-Würzburger-Straße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Über eine Bushaltestelle an der Kulmbacher Straße (B85) ist das Bebauungsplangebiet außerdem mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

In den weiteren Planungsverfahren sind spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) einzuholen, um den Schutzansprüchen der vorhandenen, kartierten Biotop sowie der Flora und Fauna Rechnung zu tragen und Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von möglichen negativen Auswirkungen der Planungen auf beheimatete Tierarten ergreifen zu können.

Aus städtebaulichen Gründen sind, mit Blick auf vorhandene Grünstrukturen im Geltungsbereich, Vermeidungsmaßnahmen auf den späteren Abrissflächen des Klinikbestandes und den weiteren internen Flächen zur behutsamen und möglichst verträglichen Einfügung der neuen Bebauung geplant. Diese Flächen sollen im Rahmen der qualifizierten Grünordnungsplanung Berücksichtigung finden. Im aktuellen Entwurf sind entsprechend großzügige Grundstücksflächen als „private Grünflächen“ festgesetzt, die eine hochwertige Grünflächenplanung ermöglichen.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame FNP mit integriertem Grünordnungsplan stellt auf den Flächen im Geltungsbereich „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9/76 „Hoffmann-von Fallersleben-Straße / Dr.-Würzburger-Straße“ umschließt die aktuellen Bebauungsplanflächen von drei Seiten, mit Ausnahme der nordwestlichen Wohnbebauung an der Kulmbacher Straße. Im Bereich zwischen Thurnauer Weg und Dr.-Würzburger-Straße sind im Bebauungsplan Nr. 9/76 allgemeine Wohnbauflächen (WA) festgesetzt, die den heutigen Bestand umfassen und im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach Art der Nutzung übernommen werden. Der wirksame FNP der Stadt Bayreuth ist im Parallelverfahren gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen zu ändern.

1.3 Topographie und Baubestand

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, sind im Plangebiet Hang- und Solifluktionsschutt vorhanden. Das Gelände fällt von Süd-Westen nach Osten, bzw. Nord-Osten (359 m ü. NN bis 342 m ü. NN).

Die relevanten Flächen wurden bisher als Reha-Klinik-Standort genutzt. Als Baubestand sind zum Einen die Klinikgebäude selbst, zum Anderen weitere Wohngebäude, ein Schwesternwohnheim sowie eine Freizeiteinrichtung vorhanden. Von weiterer großer Bedeutung sind die umfangreichen Baum- und Gehölzbestände, die teilweise als Biotop kartiert sind.

2 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 9,8 ha
Flächen der Zweckbestimmung Sondergebiet Klinik (SO Klinik):	ca. 8,0 ha
davon private Grünfläche im SO Klinik	ca. 18.000 m ²
Überbaubare Fläche im SO Klinik (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 4,0 ha
Flächen der Zweckbestimmung allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.300 m ²
Überbaubare Fläche im WA (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 3.000 m ²
Straßenverkehrsflächen:	13.700 m ²
davon Fuß- und Radwege:	930 m ²
davon öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün:	3.880 m ²

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird begrenzt durch

- die Kulmbacher Straße (B85) im Norden / Nordosten,
- die Dr.-Würzburger-Straße im Süden / Südosten,
- den Thurnauer Weg (Radweg) im Südwesten/ Westen,
- sowie der Wohnbebauung Kulmbacher Straße Nr. 113-115 im Westen / Nordwesten.

Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/14 „SO Klinik Herzoghöhe“ die Flächen folgender Flurstücksnummern (TF = Teilfläche):

1521 TF, 1521/2, 1549/15 TF, 3647/3 TF, 3693/2, 3693/3, 3693/4, 3693/5, 3693/7, 3693/8, 3695, 3696, jeweils Gmkg. Bayreuth.

2.3 Verfahrensstand

22.10.2014 Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

24.11.2014 –
22.12.2014 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Durchführung des B-Planverfahrens Nr. 6/14 „SO Klinik Herzoghöhe“ und des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 15 „Bereich SO Klinik Herzoghöhe“ im Parallelverfahren).

3 Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 BauNVO werden die Klinikflächen als „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik“ (SO Klinik) festgesetzt.

Die direkt angrenzenden Wohnbauflächen im Bereich Dr.-Würzburger-Straße / Thurnauer Weg werden entsprechend den Altfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 9/76 als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da die mit der Nutzung einer Tankstelle einhergehende Verkehrsbelastung im Planungsbereich nicht verträglich abzuwickeln ist, und der Flächenbedarf eines Gartenbaubetriebes im Planungsgebiet nicht gedeckt werden kann. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird auf den als „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik“ (SO Klinik) festgesetzten Flächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 begrenzt. Diese Einschränkung dient der Minimierung von Flächenversiegelung und Eingriff in die vorhandene Vegetation. Die Gebäudehöhe wird auf eine maximal zulässige Traufhöhe von 21 Metern beschränkt. Als Dachformen sind Flachdach und Pultdach zulässig.

Die direkt angrenzenden Wohnbauflächen im Bereich Dr.-Würzburger-Straße / Thurnauer Weg werden entsprechend den Altfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 9/76 als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8. Weiterhin wird das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise und Geländeänderungen sollen nicht mehr als 1-Meter betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO). Durch Gliederung und Anordnung der Baukörper sollen nach Möglichkeit alle Maßnahmen zur Energieeinsparung bei kosten- und flächensparender Bauweise ausgeschöpft werden.

Durch verminderte Flächeninanspruchnahme und eine sinnvolle Energienutzung wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt. Maßnahmen zur Dachbegrünung und Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Es wird festgesetzt, dass Art. 6 BayBO Anwendung findet.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der Klinik-Neubebauung erfolgt zukünftig über einen zentralen Zu- und Ausfahrtbereich. Die bisherigen Zufahrten

sollen nach abgeschlossenem Abriss der Altgebäude und Fertigstellung des Neubaus entfallen. Gerade der östliche Zufahrtbereich liegt im Rückstauraum des naheliegenden, stark frequentierten Knotenpunktes B85/ Dr.-Würzburger-Straße/ Nordring und soll daher aufgelassen werden. Über die Verlegung der Zufahrt wird eine allgemeine Verbesserung der Verkehrssituation erwartet.

Entlang der Dr.-Würzburger-Straße ist auf der Nordseite eine Verbreiterung des bestehenden Rad- und Fußweges auf ca. 3,00 Meter geplant, um die Ziele des Radverkehrskonzeptes in diesem Bereich planerisch umzusetzen. Hierzu sind seitens der Stadt Bayreuth Grundstücksflächen der DRV und der Privateigentümer des WA zu erwerben.

Mit den öffentlichen Verkehrsleistungen der Bus-Linie 378 der Bayreuther Verkehrs- und Bäder-GmbH (BVB) ist das Plangebiet über die Haltestelle „Klinik Herzoghöhe“ ausreichend an den ÖPNV angebunden.

Aufgrund der bereits vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen für den Nutzungsbestand, ist die Ver- und Entsorgung auch für den geplanten Neubau gesichert. Ein Entwässerungskonzept für die Gesamtflächen ist auf Grundlage der Ergebnisse des Architekturwettbewerbs (mit endgültiger Festlegung der Baukörper und Flächenverwertung) möglichst zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, einzureichen.

3.3 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen sind, mit Blick auf die vorhandenen Grünstrukturen im Geltungsbereich, Vermeidungsmaßnahmen auf den späteren Abrissflächen des Klinikbestandes und den weiteren internen Flächen zur behutsamen und möglichst verträglichen Einfügung der neuen Bebauung geplant.

Diese Flächen sollen im Rahmen einer qualifizierten Grünordnungsplanung Berücksichtigung finden. Im aktuellen Entwurf sind entsprechend großzügige Grundstücksflächen als „private Grünflächen“ festgesetzt, die eine hochwertige Grünflächenplanung ermöglichen.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen ist standortgerechtes, sortenechtes Pflanzenmaterial zu bevorzugen.

3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Im WA gelten folgende Regelungen:

- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- Als zulässige Dachform wird das Satteldach festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 30°.
- Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- Es gilt die offene Bauweise.

Im SO Klinik gelten folgende Regelungen:

- Als zulässige Dachformen werden Flachdach und Pultdach festgesetzt.
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 21 Meter.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den allgemeinen Anforderungen und Kriterien einer Vorprüfung gemäß UVPG.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund des Gebäudealters und betriebswirtschaftlicher Gründe plant die Grundstückseigentümerin einen Klinik-Ersatzneubau nach neuesten technischen und medizinischen Anforderungen. Das Bestandsklinikgebäude soll während der Errichtung des Neubaus zunächst erhalten bleiben, der Betrieb aufrechterhalten und erst nach Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten abgerissen werden.

Außerdem ist der Abriss weiterer Gebäude im östlichen und südöstlichen Grundstücksbereich sowie die Auflassung der vorhandenen Sportflächen (Gymnastikplatz / Sportplatz) geplant, um ausreichend Raum für einen Ersatzbau und eine mögliche Neugestaltung der Außenflächen zu schaffen.

Frei werdende Flächen sollen u.a. einer qualifizierten und nachhaltigen Grünnutzung zugeführt werden. Das Neubauprojekt soll behutsam und möglichst verträglich in die qualitativ hochwertigen Bestandsgrünflächen eingefügt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über zwei Zufahrten von der Kulmbacher Straße (B85). Zukünftig ist, nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen, eine zentrale Zu- und Ausfahrt im Bereich zwischen den bisherigen Anschlüssen geplant. Nach aktuellen Angaben der Klinikeigentümerin ist zukünftig eine Reduktion der Patientenbetten und somit der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplatzflächen vorgesehen, so dass eine verkehrliche Mehrbelastung im Regelbetrieb nicht zu erwarten ist.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Im Verfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze und die Wassergesetze zu berücksichtigen. Die im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth darzustellende Wohnbaufläche sowie das Sondergebiet Klinik wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Bestandaufnahme, Aus- und Wechselwirkungen sowie geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung durch das Büro OPUS kommt der Gutachter zur Erkenntnis, dass nach aktuellem Planungsstand unter Berücksichtigung der Einhaltung von Verminderungs- und/oder CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) keine Anzeichen für projektbedingte Verbotstatbestände bestehen.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen wären weiterhin für Sondergebietsnutzungen der Zweckbestimmung Klinik verfügbar, weitere bauliche Entwicklungen im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB möglich. Über eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und Festsetzung einer GRZ vom 0,6 wird eine nachhaltige Sicherung der Grünstrukturen und Grünflächenanteile in den SO-Flächen gewährleistet bzw. die weitere bauliche Entwicklung gezielt gesteuert.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wären weiterhin als Wohnbauflächen verfügbar.

4.4 Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund der bisherigen städtebaulichen Nutzung als Klinikstandort, dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich. Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Deutsche Rentenversicherung führt als Grundstückseigentümerin und Klinikbetreiberin parallel zum Bebauungsplanverfahren einen Architekturwettbewerb durch, der die bauliche Gestaltung des Ersatzbaus klären soll. Im Rahmen des Wettbewerbes ist auf eine möglichst verträgliche Einfügung des Neubaus in die Grünstrukturen zu achten.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächen der Klinik Herzoghöhe befinden sich in aktuell schon qualitativ hochwertigen Grünstrukturen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind deshalb spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) einzuholen, um den Schutzansprüchen der vorhandenen, kartierten Biotope sowie der Flora und Fauna Rechnung zu tragen und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von denkbaren negativen Auswirkungen der Planungen auf beheimatete Tierarten ergreifen zu können.

Aus städtebaulichen Gründen sind, mit Blick auf die vorhandenen Grünstrukturen im Geltungsbereich, Vermeidungsmaßnahmen auf den späteren Abrissflächen des Klinikbestandes und den weiteren internen Flächen zur behutsamen und möglichst verträglichen Einfügung der neuen Bebauung geplant. Diese Flächen sollen im Rahmen der qualifizierten Grünordnungsplanung Berücksichtigung finden. Im aktuellen Entwurf sind entsprechend großzügige Grundstücksflächen als „private Grünflächen“ festgesetzt, die eine hochwertige Grünflächenplanung ermöglichen. Die städtebaulichen Entwicklungen werden durch Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen gesteuert.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung der unter 4.1.2 beschriebenen Schutzgüter im Wesentlichen einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Durch eine behutsame Einbindung der neuen Baukörper sowie grünordnender Maßnahmen auf den Flächen des Klinikstandortes und dessen Randbereiche wird das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

5. Auswirkungen der Planung

Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG können durch die Stadt Bayreuth, soweit erforderlich, erhoben und auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden.

6. Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl S. 174),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl S. 174, 181)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3159)

Stadtplanungsamt

610/ 22 FNP-Änderung Nr. 15 und 610/24 Nr. 6/14 "SO Klinik Herzoghöhe" Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Um- welterheblichkeit				Geplante Vermei- dungs-, Verringe- rungs-, Ausgleichs- maßnahmen	Maßnahmen zur Überwa- chung (Monito- ring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	• Hang- und Solifluktionsschutz • Private Grünflächen • Versiegelte private Verkehrsflächen • Sportflächen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ: 0,4 / 0,6 Interne Vermeidungsmaßnahmen, Begrünung, Teilflächenentsiegelung durch Abriss und Verringerung des Gesamtbauvolumens	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<u>Grundwasser:</u> • Keine Besonderheiten bekannt <u>Oberflächenwasser:</u> • Flächenversickerung, teilweise kanalisiert, es besteht kein offener Wassergraben	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Regenwassersammlung durch Zisternen möglich, Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen bei notwendigen privaten Stellplätzen im Plangebiet	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte. SO Klinik: • Siedlungsklimatop – keine Bioklimatische Belastung, • Geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad • Gute Durchlüftung WA: • Stadtklimatop – mäßige bioklimatische Belastung	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Offene Bauweise (WA), Berücksichtigung der Topographie bei der Gestaltung der baulichen Anlagen, großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung	Baugenehmigungsverfahren

	• Geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad • Überwiegend gute Durchlüftung Entlang der B85: • Emissionsband						
Tiere und Pflanzen	• Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) (⇒ Web-GIS) • Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG • Kartiertes Biotop BT 0086 – Gehölzstrukturen an Kulmbacher Straße / Kreuz	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Vermeidungsmaßnahmen mit Neu- und Ersatzpflanzungen für Bäume und Sträucher, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen, Vernetzung mit dem städt. Biotopverbundsystem durch integrierte Grünordnungsplanung	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Erholung)	• Siedlungskernbereich • Nähe zu Spiel- Sport- und Naherholungsbereichen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Sichtschutzpflanzungen	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	Lärmimmissionen durch • Verkehrslärm (Kulmbacher Straße / Dr.-Würzburger-Str.)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Erhalt von Grünbewuchs , architektonische Selbsthilfe / Ausrichtung und Stellung des neuen Klinik-Baukörpers,	/

Landschaft	• Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich; Gelände fällt von Süd-Westen nach Osten, bzw. Nord-Osten (359 m ü. NN bis 342 m ü. NN) • Landschaftsbildprägende Elemente: Baum- und Gehölzstrukturen • Einbindung in das städtische Grünflächensystem: Bestandteil im Verbundbereich Herzoghöhe / Herzogmühle/ Rotmaintal	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	/
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Maßnahmen erforderlich	Nicht erforderlich