

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren
Nr. 15 "Bereich SO Klinik Herzoghöhe"**

BEGRÜNDUNG

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth
Plandatum: 18.09.2014**

**1. Zur Planaufstellung
1.1 Veranlassung und Ziel der Planung**

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 Bebauungsplangeltungsbereiches, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) im aktuellen B-Plan festgesetzt werden sollen, zu ändern und die Umwidmungen von Teilflächen des „SO Klinik“ in „WA“ so bauleitplanerisch vorzubereiten.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame FNP mit integriertem Grünordnungsplan aus dem Jahr 2009 stellt auf den Flächen im Geltungsbereich „Sondergebiet (SO) Klinik“ dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9/76 „Hoffmann-von Fallersleben-Straße / Dr.-Würzburger-Straße“ umschließt die relevanten Flächen im Geltungsbereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/14 „SO Klinik Herzoghöhe“ 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.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind die Darstellungen des wirksamen FNP an die faktisch vorliegende Nutzung als allgemeines Wohngebiet anzupassen und im Weiteren planungsrechtlich zu sichern, da planerisch eine Ausweitung des SO Klinik auf die Flächen des WA nicht vorgesehen ist.

1.3. Baubestand

Der Baubestand entspricht mit den vorhandenen drei Wohngebäuden der bisher zulässigen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet.

2. Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 3900 m ²
Flächen der Zweckbestimmung allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 3900 m ²

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt durch

- eine vorhandene Fuß- und Radwegetrasse im Westen,
- die Flächen der Klinik Herzoghöhe (SO Klinik) im Norden und Osten,
- sowie die Dr.-Würzburger-Straße im Süden.

Somit umfasst der Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 3693/2, 3693/3, 3693/7, 3693/8, jeweils Gmkg. Bayreuth.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Umwidmung der unter 2.2 genannten Flächen, aufgrund der heute faktisch schon vorliegenden Wohnnutzung, von SO Klinik in WA (gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)), aufgrund planerisch nicht vorgesehener Ausweitung des SO Klinik auf die Flächen des WA.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dr.-Würzburger-Straße.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der Bestandsnutzungen bereits gesichert und in die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung eingebunden.

3.3 Grünordnung

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden, z.B. durch Sicherung von Grünflächenanteilen, Baumbeständen und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des UVPG.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der FNP-Änderung

Der zurzeit schon als Wohnbaufläche genutzte Bereich des „SO Klinik“ an Dr.-Würzburger-Straße / Thurnauer Weg soll auch künftig als allgemeines Wohngebiet planerisch gesichert werden. Aus diesem Grund sind die Darstellungen des wirksamen FNP von „SO Klinik“ in „WA“ zu ändern, um zukünftig eine schlüssige Planungsgrundlage zu festigen.

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

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze und Wassergesetze.

Die zukünftig im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth darzustellende Wohnbaufläche wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen. Eine Wohnnutzung am vorliegenden Standort ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage als besonders geeignet zu bewerten.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Wiedernutzbarmachung und Sicherung 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, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch die Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen wären weiter für als allgemeine Wohnbauflächen verfügbar, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9/76 „Hoffmann-von Fallersleben-Straße / Dr.-Würzburger-Straße“ auf den relevanten Flächen bereits „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt.

4.4 Ausgleich

Ein ökologischer Ausgleich ist aufgrund der bisherigen städtebaulichen Nutzung (Wohngebiet), dessen Eingriff heute schon planungsrechtlich zulässig ist, nicht erforderlich.

Es entsteht kein neuer Eingriffstatbestand.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der geplanten Anpassung des wirksamen FNP an die bereits planungsrechtlich zulässige und gesicherte Wohnnutzung wird keine sinnvolle alternative Planungskonzeption gesehen.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens sind die Darstellungen des wirksamen FNP an die faktisch vorliegende Nutzung, die der aktuellen und künftigen städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Bayreuth (Allgemeines Wohngebiet (WA)) entspricht, anzupassen. Aus diesem Grund sind die Flächen im Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens Nr.15 „Bereich SO Klinik Herzoghöhe“ von „SO Klinik“ in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ umzuwidmen.

Die Umweltauswirkungen der bereits vorhandenen und 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. Rechtsgrundlagen:

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),

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)

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