

**B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplanverfahren Nr. 4/95 "Sondergebiet Fachklinik"  
(Teiländerung der Bebauungspläne 10/87 und 8/76)**

Planungsstand: November 1995

Begründung vom 03.09.1996 zum  
Verfahrensstand "Satzungsbeschluß  
gem. § 10 BauGB" siehe weiter unten  
ab Blatt 12 des PDF-Dokuments.

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

**TEIL A: GRUNDLAGEN**

1. Allgemeines:

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches (BauGB) reglementiert.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung:

### 2.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Der Bedarf der Erweiterung des bestehenden Sondergebiets Klinikum ergab sich aus dem Entschluß des Bezirks Oberfranken in Bayreuth eine Fachklinik für Schädel-Hirnverletzte zu errichten.

Mit der geplanten Errichtung einer solchen Klinik wird eine Teilabdeckung des dringenden Bedarfs auf diesem Gebiet ermöglicht.

Bei den Standortüberlegungen fand sich das geeignete Grundstück für die geplante Klinik in den im Nord-Westen der bestehenden Reha-Klinik liegenden Flächen, die sich im direkten Anschluß an das bereits vorhandene "Sondergebiet Klinikum" befinden.

Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, für eine Erweiterung des durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10/87 ausgewiesenen "Sondergebiets Klinikum" als "Sondergebiet Klinik".

Gleichzeitig wird mit diesem Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit der geplanten Klinik die Chance der Erweiterung des Grünzuges "Meyernberger Senke" wahrgenommen. Die Erweiterung soll, als Naherholung und für die Bewegung als Genesungsbestandteil im kliniknahen Bereich, den Anschluß an das naturräumliche Potential und an das Naherholungswegenetz bilden.

### 2.2 Zum Verfahren

Für das Bauleitplan-Parallelverfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Nr. 78) und zur Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes fand die erste Bürgerbeteiligung, die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 04.09.1995 - 02.10.1995 statt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 3.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Lage:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt nordwestlich des Wohngebietes Meyernberg.

Er reicht vom Wohngebiet Schmatzenhöhe im Süden bis ca. 100 m nördlich der bestehenden Reha-Klinik, erstreckt sich dann weiter entlang der Jakob-Herz-Str. und bezieht im Norden der Reha-Klinik (im Kreuzungspunkt Jakob-Herz-Str./Hohe Str.) ein dreieckiges Grundstück mit ein. Im Norden endet der Geltungsbereich auf der Nordseite der Preuschwitzer Str.

Abgrenzung:

Der Geltungsbereich findet seine Abgrenzung im Süden im Wohngebiet Schmatzenhöhe, im Osten in der bestehenden Reha-Klinik und im Süd-Westen in der bestehenden Dauerkleingartenanlage.

Größe:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfaßt folgende Grundstücke (TF = Teilfläche):

Fl.Nrn. 322 TF, 323 TF, 338/2 TF, 399 TF, 406, 415 TF, 415/1 TF, 420 TF, 421 TF, 426/2, 427/2, 427/3, 427/4, 428, 441/2 TF, 442 TF der Gemarkung Oberpreuschwitz

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 9,0 ha.

#### 3.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Terrain wird derzeit im Bereich der geplanten Klinik als Wiese und in den übrigen Bereichen als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Im Westen liegt in einer Entfernung von ca. 150 m der von Bewaldung umgebene Teufelsgraben.

Nach der "geologischen Karte von Bayern" setzt sich der Boden aus ungegliedertem Hang- und Solifluktionsschutt zusammen. Weiterhin wird die Jakob-Herz-Str. im Erdboden von Rhät-Lias-Übergangsschichten ("Gümbelscher Sandstein") durchquert die aus massig bis lagigem Sandstein mit einzelnen grauen Tonsteinlinsen bestehen.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist die Zuverlässigkeit der Bodenpressung durch Bodenuntersuchungen zuverlässig einzuschätzen und von der Bauleitung verantwortlich zu prüfen. Voraussichtlich wird ein entsprechendes Bodengutachten erforderlich sein.

### 3.3 Topographie

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einem Nord-Süd-Hang in einer Höhenlage von ca. 419 - 424 m ü NN.

Die geplante Klinik würde sich auf einer Höhenlage von ca. 420 m ü NN befinden.

### 3.4 Altlasten

Nördlich der bestehenden Reha-Klinik befindet sich eine aufgeschüttete alte Lehmgrube.

Diese ehemalige Lehmgrube ragt nördlich der Reha-Klinik zu einem Teil, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Der als Aufschüttungs- und Altlastenfläche gekennzeichnete Bereich soll lediglich für oberirdische Stellplätze genutzt werden, es ist dort keine Bebauung möglich.

Das Gebiet der ehemaligen Lehmgrube kann in seiner ungefähren Größenordnung und Lage über eine Luftfotografie ausgemacht werden.

Derzeit gibt es keine Erkenntnisse über eine Grundwasserverunreinigung im Gebiet des Geltungsbereiches, auch die Hinweise aus der Bevölkerung lassen nicht auf eine Belastung des Grundwassers schließen.

Im Zuge des Baus der Jakob-Herz-Str. wurden, durch das Umweltamt in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt am 14.05.1990 Wasserproben entnommen, die keinerlei Hinweise auf eine mögliche Belastung des Gebiets ergaben.

Um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abschließende Aussage darüber treffen zu können, ob eine Verunreinigung im Grundwasser oder eine Beeinträchtigung durch Deponiegase aus der angrenzenden aufgeschütteten Lehmgrube vorhanden sind und um Erkenntnisse über die Belastung zu erhalten, sind abschließende Untersuchungen erforderlich.

### 3.5 Bodendenkmal

Durch eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) wurde auf ein, im Umfeld der geplanten Klinik, vermutetes Bodendenkmal aufmerksam gemacht.

Es sollte sich dabei um eine frühmittelalterliche Siedlung aus dem 8. oder 9. Jahrhundert handeln. Daraufhin wurde die vom LfD gewünschte archäologische Untersuchung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes eingeleitet.

Die Untersuchungen wurden durch einen vom LfD ausgewählten und von der Stadt Bayreuth beauftragten Fachmann durchgeführt. Unter seiner Aufsicht wurde in Teilbereichen der Humusauftrag abgeschoben und 2 - 3 m tiefe Suchschnitte gelegt.

Nach der Begehung des Geländes wurde durch den Leiter der Untersuchung und des Zuständigen des LfD einvernehmlich festgestellt, daß auf dem Gelände kein Bodendenkmal vorhanden ist und daß einer Bebauung nichts entgegensteht.

#### 4. Vorgaben/Rahmenbedingungen

##### 4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplanentwurf überschneidet sich in zwei Bereichen mit Geltungsbereichen bereits vorhandener und rechtskräftiger Bebauungspläne.

Aus den Überschneidungen ergeben sich folgende Teiländerungen:

- Der Bebauungsplan Nr. 10/87 erfährt seine Teiländerung im nördlichen Bereich wo die Fläche "Sondergebiet Klinikum" zu einer öffentlichen "Grünfläche" wird. Weiterhin führt in der Planung des Bebauungsplanes Nr. 4/95 die geplante Verlängerung der Jakob-Herz-Str. durch ein vorher als "Sondergebiet Klinikum" ausgewiesenen Bereich.
- Der Bebauungsplan Nr. 8/76 ändert sich durch den Bebauungsplanentwurf lediglich am Südwestlichsten Punkt des Geltungsbereiches in einem Gebiet von ca. 400 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wurde erweitert um die Weiterführung des bereits bestehenden Wegenetzes zu sichern, die Fläche bleibt jedoch Grünfläche.

##### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wird im Parallelverfahren mit diesem Bebauungsplanentwurf geändert.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens umfaßt folgende Bereiche:

###### Sondergebiet Klinik

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet Klinikum dargestellte Gebiet südlich der Hohen Straße wird durch die Ausweitung in westlicher Richtung um ca. **17,8** ha (Sondergebiet Klinik) erweitert.

Es ist geplant, diese Erweiterungsflächen von "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'" in "Sondergebiet Klinik" umzuwidmen.

Anmerkung:

Die Führung der Zuwegung (Zufahrt zum Sondergebiet) ist nicht Bestandteil dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Grünfläche

Die zwischen Schmatzenhöhe und "Sondergebiet Klinik" geplante Grünfläche von ca. 40 m Tiefe soll die Aufgabe eines Grünpuffers und Übergangsfläche zwischen dem reinen Wohngebiet (WR) und dem "Sondergebiet Klinik" erfüllen.

In einer Entfernung von ca. 50 m zum Grünpuffer in nordwestlicher Richtung ist die Umwidmung einer kleinen "Fläche für die Landwirtschaft" in eine "Grünfläche" geplant - die gleiche Umwidmung ist für einen 50 m breiten Streifen entlang der Straße Richtung Teufelsgraben vorgesehen. Die beiden "Grünflächen" sollen Bereiche schaffen, in denen Naherholung auf Wegen um das "Sondergebiet Klinik" herum möglich wird.

Sie sollen ebenso wie die im Nord-Osten liegende geplante "Grünfläche", welche im rechtswirksamen FNP als "Sondergebiet Klinikum" ausgewiesen ist, als eine Grünerweiterung und Fortsetzung der Wander- und Erholungsflächen der Meyernberger Senke dienen.

Ingesamt kommen die in "Grünflächen" geplanten Umwidmungen auf ca. **4,2** ha.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht überein. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit nicht gegeben. Das notwendige Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Hierzu faßte der Ferienausschuß am 09.08.1995 den entsprechenden Beschluß.

## TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der geplanten Klinik und nördlich der bestehenden Reha-Klinik ist das Gebiet als "Sondergebiet Klinik" im Bebauungsplanentwurf vorgesehen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf sieht in dem Bereich innerhalb der einzigen geplanten Baugrenze eine Bebauung mit I-III Vollgeschossen und einem zum Vollgeschoß ausbaufähigen Dachgeschoß vor.

Bei sich eignendem Gelände, ist der Bau eines Untergeschosses möglich, insofern sich aus dem Untergeschoß kein Vollgeschoß ergibt.

Die Geschoßflächenzahl ist mit 1,2 geplant und die max. Traufhöhe soll bei 440 m ü NN liegen.

### 2. Baugestaltung

#### 2.1 Freiflächen

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Süden und im Norden des Geltungsbereiches sind mit der Auflage für Baum- und Strauchpflanzungen geplant.

Entlang der Grundstücksgrenze wird die Auflage zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, als Ersatzmaßnahme für die vorgesehene Bebauung festgesetzt.

Zusätzlich zur privaten Grünfläche sind die nicht durch Hochbauten überbauten Grundstücksflächen zu 20 % zu begrünen. Alle Grünflächen sind gemäß der Artenliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Böden und zur Grundwasserneubildung sind die Stellplätze und Wege z.B. mit rasenverfugtem Pflaster, Rasengittersteinen oder durch wasserdurchlässige Deckschichten wasserdurchlässig auszubilden.

Um das Niederschlagswasser von Dachflächen u.ä. auf eigenem Grundstück zurück halten zu können, ist auf allen Privatflächen für das Auffangen des Regenwassers ein Rückhaltebecken (Größe nach DIN) zu errichten.

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehr

Die öffentliche Erschließung erfolgt als Abzweigung von der Preuschwitzer Str. über die Verlängerung der Jakob-Herz-Str.

Die Verlängerung zweigt ca. 180 m vor dem Reha-Gelände Richtung Westen ab und endet im Nord-Westen oberhalb der geplanten Klinik in einem Wendehammer.

Zwischen dem vorgesehenen neuen Klinikgelände und dem für die Hurrle-Klinik geplanten Stellplatzbereich zweigt von der Verlängerung der Jakob-Herz-Str. eine Straße Richtung Süden ab, die auch in einem Wendehammer endet.

Diese Straße dient sowohl der inneren Erschließung der Klinik als auch dem Anlieferverkehr, den Klinikbesuchern, der evt. erforderlichen Verlängerung der Stadtbuslinie und der Anbindung des für die Hurrle-Klinik vorgesehenen Parkbereiches.

Der Anschluß an die Meyernberger Str. erfolgt über einen Rad- und Fußweg der zwischen der geplanten Klinik und dem Reha-Klinik Gelände verläuft.

Die im Norden des Geltungsbereiches liegende Verlängerung der Jakob-Herz-Str. soll für eventuelle zukünftige Planungen im nördlichen Bereich, als langfristige Erschließungsstraße dienen.

#### 3.2 Versorgung

Die Wasserleitung für die Versorgung vom Teufelsgraben verläuft vom Hochwasserbehälter aus Richtung Südwesten quer durch das für die Klinikbebauung vorgesehene Gelände.

Bei einer Bebauung des Geländes muß der Trassenverlauf verlegt werden.

Es kann dann wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, ein Anschluß an die Wasserversorgung Schmatzenhöhe erfolgen. Die Flächen der neugeplanten Wasserleitung werden zugunsten der Stadtwerke Bayreuth mit einem Leitungsrecht belastet.

Im Gehweg der bestehenden Jakob-Herz-Str. verläuft eine Kabeltrasse der Energieversorgung Oberfranken AG (EVO). Welche bei der Realisierung der geplanten Straßenführung im nördlichsten Bereich der vorgesehenen Stellplätze (Hurrle-Klinik) in den neuen Gehweg verlegt werden soll.

Der Bebauungsplanentwurf setzt im Bereich der Verlegung, ein Leitungsrecht für die Kabeltrasse fest.

### 3.3 Entsorgung

Die Entwässerung des Klinikgeländes soll über das Regenüberlaufbecken "Mühlgraben" (RÜB) erfolgen. Das RÜB "Mühlgraben" ist für das Haushaltsjahr 1996 angemeldet und soll bis zur Fertigstellung der geplanten Klinik an das Netz angeschlossen werden.

## 4. Sonstige Nutzungen

### 4.1 Öffentliche Grünflächen

(Siehe dazu auch Punkt 2.1 Freiflächen)

Auf den öffentlichen Grünflächen sollen die in der Meyernberger Senke vorhandenen Spazierwege ihre Fortsetzung finden.

## 5. Planziele

Der Auslöser des Verfahrens war die Suche nach einem geeigneten Standort für die Errichtung einer Neurologischen Rehabilitationsklinik für die Anschlußheilbehandlung von Schädel-Hirnverletzten.

Bei Realisierung der Planung würden ca. 166 Betten entstehen. Hiermit wäre die Schaffung einer großen Anzahl von neuen Arbeitsplätzen in der Stadt Bayreuth verbunden.

Die Rehabilitationsklinik wird in keiner Konkurrenz zu bereits bestehende Reha-Klinik und zu den Akutkrankenhäusern stehen. Die Klinik nimmt eine ergänzende Funktion im speziellen Bereich der Neurologischen Rehabilitation für Schädel-Hirnverletzte wahr und bietet damit die Möglichkeit der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Kliniken.

Mit diesem Bebauungsplanentwurf soll das 1. Planziel, nämlich das bereits bestehende Sondergebiet mit seinen zwei Kliniken um eine weitere Klinik zu erweitern erreicht werden.

Der für die geplante Klinik ausgewählte Platz bedeutet eine konsequente Erweiterung des "Klinik-Standortes" der Stadt Bayreuth. Der Standort der geplanten Klinik wurde so gewählt, daß ein Zusammenhang zwischen den Kliniken erkennbar wird, und daß das angrenzende Wohngebiet durch die Größe des Gebäudes in seiner Wohnqualität nicht geschmälert wird.

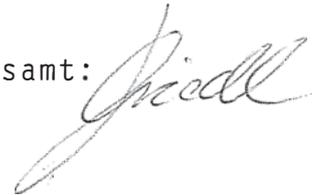
Das 2. Planziel ist es, wie bereits beschrieben, den Grüngürtel der Meyernberger Senke zu erweitern und mit der öffentlichen Grünfläche im Norden den Anschluß an das Landschaftsschutzgebiet Roter Hügel/Oberpreuschwitz zu ermöglichen. Die Grünflächen und Wege sollen den Menschen der Stadt Bayreuth und den Patienten Naherholung in ihrem direkten Wohnumfeld ermöglichen.

#### 6. Auswirkungen der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der auf den angrenzenden Grundstücken wohnenden Menschen auswirken wird, da der Abstand zwischen der geplanten Baugrenze und den bestehenden Wohngebäuden der Schmatzenhöhe zwischen ca. 95 bis 165 m liegt.

Außerdem ist für den Bereich zwischen der geplanten Klinik und dem Wohngebiet eine öffentliche und eine private Grünfläche mit ca. 55 bis 140 m Tiefe und einer starken Begrünung vorgesehen. Auch die Lärmsituation wird sich für die Anwohner durch die Abzweigung der Jakob-Herz-Str. auf die Meyernberger Str. zu kaum ändern. Die in Richtung Süden abknickende Abzweigung endet in einer Entfernung von ca. 90 m vom nördlichsten Haus der Meyernberger Str. in einem Wendehammer. Der Bereich zwischen dem geplanten Wendehammer, dem Fuß- und Radweg und der Reha-Klinik soll als zusätzlicher Schutz - wie im Plan gekennzeichnet - begrünt werden.

Stadtplanungsamt:



# Allgemeine Artenliste einheimischer Laubgehölze

zum Bebauungsplan Nr. 4/95

"Sondergebiet Fachklinik"

Die nachfolgende Aufstellung listet einheimische Laubgehölze auf, die auf den meisten Standorten in Bayreuth gepflanzt werden können. Besondere Standorteigenschaften wie Bodenfeuchte, extreme Trockenheit, Schatten oder Kalk wurden nicht berücksichtigt.

## **Bäume 1. Ordnung:**

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Hängebirke
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

## **Bäume 2. Ordnung:**

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirnbaum

## **Bäume 3. Ordnung:**

Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Malus sylvestris	Wildapfel

## **Großsträucher:**

Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn

## **Sträucher:**

Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Stadtplanungsamt:



Bayreuth, den 03.09.1996  
pli/kir

## B E G R Ü N D U N G

zum

### **Bebauungsplanverfahren Nr. 4/95 "Sondergebiet Fachklinik" (Teiländerung der Bebauungspläne 10/87 und 8/76)**

Planungsstand: September 1996

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

#### **TEIL A: GRUNDLAGEN**

##### **1. Allgemeines:**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches (BauGB) reglementiert.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung:

### 2.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Der Bedarf der Erweiterung des bestehenden Sondergebiets Klinikum ergab sich aus dem Entschluß des Bezirks Oberfranken, in Bayreuth eine Fachklinik für Schädel-Hirn-Verletzte zu errichten.

Mit der geplanten Errichtung einer solchen Klinik wird eine Teilabdeckung des dringenden Bedarfs auf diesem Gebiet ermöglicht.

Bei den Standortüberlegungen fand sich das geeignete Grundstück für die geplante Klinik in den im Nord-Westen der bestehenden Reha-Klinik liegenden Flächen, die sich im direkten Anschluß an das bereits vorhandene "Sondergebiet Klinikum" befinden.

Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10/87 ausgewiesenen "Sondergebiet Klinikum" als "Sondergebiet Fachklinik".

Gleichzeitig wird mit diesem Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit der geplanten Klinik die Chance der Erweiterung des Grünzuges "Meyernberger Senke" wahrgenommen. Die Erweiterung soll als Naherholung und für die Bewegung als Genesungsbestandteil im kliniknahen Bereich den Anschluß an das naturräumliche Potential und an das Naherholungswegenetz bilden.

### 2.2 Zum Verfahren

Für das Bauleitplan-Parallelverfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Nr. 78) und zur Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes fand die erste Bürgerbeteiligung, die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 04.09.1995 - 02.10.1995 statt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Während der Erörterungsphase (§ 3 Abs. 1 BauGB) gingen Äußerungen und Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung des Planinhaltes führten.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplangentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 29.11.1996 in der Zeit vom 02.01.1996 bis 02.02.1996 statt.

Die öffentliche Auslegung brachte keine weitere Änderung des Planinhaltes.

Es ergab sich jedoch durch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes der Stadt Bayreuth, daß der Planung ohne ein Untersuchungsprogramm bezüglich der vermuteten Altlasten im Bereich der ehem. Lehmgrube und im Bereich der geplanten Klinik nicht zugestimmt werden konnte. Eine Aussage bezüglich des Gefährdungspotentials über evtl. Boden- und Grundwasserkontaminationen waren ohne Untersuchungsergebnisse zu diesem Zeitpunkt aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich (s. dazu Pkt. 3.4 Altlasten und Pkt. 7 Abwägung).

Nach der Auswertung der durch die Franken-Consult ausgeführten Analysen zur Grundwasseruntersuchung, zu den durchgeführten Rammkernsondierungen und nach der Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes konnte der Stadtrat am 25.09.1996 den Bebauungsplan 4/95, zuletzt geändert am 13.11.1995, als Satzung beschließen.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 3.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Lage:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich des Wohngebietes Meyernberg. Er reicht vom Wohngebiet Schmatzenhöhe im Süden bis ca. 100 m nördlich der bestehenden Reha-Klinik, erstreckt sich dann weiter entlang der Jakob-Herz-Straße und bezieht im Norden der Reha-Klinik (im Kreuzungspunkt Jakob-Herz-Straße/Hohe Straße) ein dreieckiges Grundstück mit ein. Im Norden endet der Geltungsbereich auf der Nordseite der Preuschwitzer Straße.

Abgrenzung:

Der Geltungsbereich findet seine Abgrenzung im Süden im Wohngebiet Schmatzenhöhe, im Osten in der bereits vorhandenen Reha-Klinik und im Süd-Westen in der bestehenden Dauerkleingartenanlage.

Größe:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke (TF = Teilfläche):

Fl.Nrn. 322 TF, 323 TF, 338/2 TF, 399 TF, 406, 415 TF, 415/1 TF, 420 TF, 421 TF, 426/2, 427/2, 427/3, 427/4, 428, 441/2 TF, 442 TF der Gemarkung Oberpreuschwitz

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 9,0 ha.

### 3.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Terrain wird derzeit im Bereich der geplanten Klinik als Wiese und in den übrigen Bereichen als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Im Westen liegt in einer Entfernung von ca. 150 m der von Bewaldung umgebene Teufelsgraben.

Nach der "geologischen Karte von Bayern" setzt sich der Boden aus ungegliederten Hang- und Solifluktionsschutt zusammen. Weiterhin wird die Jakob-Herz-Straße im Erdboden von Rhät-Lias-Übergangsschichten ("Gümbelscher Sandstein") durchquert die aus massig bis lagigem Sandstein mit einzelnen grauen Tonsteinlinsen bestehen.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist die Zuverlässigkeit der Bodenpressung durch Bodenuntersuchungen zuverlässig einzuschätzen und von der Bauleitung verantwortlich zu prüfen. Voraussichtlich wird ein entsprechendes Bodengutachten erforderlich sein.

### 3.3 Topographie

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einem Nord-Süd-Hang in einer Höhenlage von ca. 419 - 424 m üNN.

Die geplante Klinik würde sich auf einer Höhenlage von ca. 420 m üNN befinden.

### 3.4 Altlasten

Nördlich der bestehenden Reha-Klinik befindet sich eine aufgeschüttete alte Lehmgrube. Diese ehem. Lehmgrube ragt nördlich der Reha-Klinik zu einem Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Der als Aufschüttungs- und Altlastenfläche gekennzeichnete Bereich soll lediglich für oberirdische Stellplätze genutzt werden, es ist dort keine Bebauung möglich.

Das Gebiet der ehem. Lehmgrube kann in seiner ungefähren Größenordnung und Lage über eine Luftfotografie ausgemacht werden.

Um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abschließende Aussage darüber treffen zu können, ob eine Verunreinigung im Grundwasser oder eine Beeinträchtigung durch Deponie-

gase aus der angrenzenden aufgeschütteten Lehmgrube vorhanden sind und um Erkenntnisse über die Belastung zu erhalten, waren verschiedene Untersuchungen erforderlich.

Diese Untersuchungen wurden im Auftrag der Stadt Bayreuth durch die Franken-Consult ausgeführt. Im nördlichen Grenzbereich der geplanten Klinik ist mit Hilfe einer ca. 30 m tiefen Bohrung eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt worden. Diese Untersuchung ergab mit einer Ausnahme in allen Punkten unauffällige Befunde. Es wurde ein erhöhter Zink-Gehalt des Grundwassers festgestellt, so daß von seiten der Stadt eine nochmalige Grundwasseruntersuchung durch das Labor analab aus Mainleus veranlaßt wurde. Das Labor konnte seinerseits bei der Beprobung und Analyse keinen erhöhten Zinkwert mehr feststellen.

Nach den erfolgten Untersuchungen und nach den Aussagen der Franken-Consult, analab, des Wasserwirtschaftsamtes und des Umweltamtes steht einer Bebauung des für die Klinik vorgesehenen Geländes nichts mehr entgegen.

Im Bereich der geplanten Stellplatzfläche wurden durch die Franken-Consult drei Rammkernsondierungen (drei weitere auf dem für die Klinik vorgesehenen Gelände) zur Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Es ergab sich, daß eine Belastung mit leichtflüchtigen organischen Schadstoffen an den beprobten Stellen **nicht** vorhanden ist, daß aber aufgrund des stichprobenartigen Charakters der Untersuchung die Existenz möglicher Bodenluftbelastungen im Untersuchungsgebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Bei den in der Sondierung BL 6 (s. dazu Plan im Anhang) in 0,8 m bis zur Sondierungsstufe von 2,0 m angetroffenen aschehaltigen Erdstoffen geht die Franken-Consult gemäß ihren Erfahrungen davon aus, daß mit Schadstoffen, vor allem Schwermetallen und PAK (polyzyklische Aromaten), zu rechnen ist.

Die Franken-Consult empfiehlt diesbezüglich, vor der vorgesehenen Bepflanzung der Fläche mit Stellplätzen, orientierende Untersuchungen, z. B. durch Baggerschürfen durchführen zu lassen, um Fragen bezüglich der evtl. zusätzlichen Entsorgungskosten und Arbeitsschutzmaßnahmen klären zu können.

Dieselben orientierenden Untersuchungen sollten vor Baubeginn ebenfalls im Bereich der neuen Straßenplanung für die Verlängerung der Jakob-Herz-Straße durchgeführt werden.

Bezüglich der noch erforderlichen Untersuchungen im Bereich der Fl.Nr. 415 (Stellplätze) schloß sich das Wasserwirtschaftsamt den Empfehlungen der Franken-Consult an.

### 3.5 Bodendenkmal

Durch eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) wurde auf ein, im Umfeld der geplanten Klinik, vermutetes Bodendenkmal aufmerksam gemacht.

Es sollte sich dabei um eine frühmittelalterliche Siedlung aus dem 8. oder 9. Jahrhundert handeln. Daraufhin wurde die vom LfD gewünschte archäologische Untersuchung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes eingeleitet.

Die Untersuchungen wurden durch einen vom LfD ausgewählten und von der Stadt Bayreuth beauftragten Fachmann durchgeführt. Unter seiner Aufsicht wurde in Teilbereichen der Humusauftrag abgeschoben und 2 - 3 m tiefe Suchschnitte gelegt.

Nach der Begehung des Geländes wurde durch den Leiter der Untersuchung und des Zuständigen des LfD einvernehmlich festgestellt, daß auf dem Gelände kein Bodendenkmal vorhanden ist und daß einer Bebauung nichts entgegensteht.

## 4. Vorgaben/Rahmenbedingungen

### 4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan überschneidet sich in zwei Bereichen mit Geltungsbereichen bereits vorhandener und rechtskräftiger Bebauungspläne.

Aus den Überschneidungen ergeben sich folgende Teiländerungen:

- Der Bebauungsplan Nr. 10/87 erfährt seine Teiländerung im nördlichen Bereich wo die Fläche "Sondergebiet Klinikum" zu einer öffentlichen Grünfläche wird. Weiterhin führt in der Planung des Bebauungsplanes Nr. 4/95 die geplante Verlängerung der Jakob-Herz-Straße durch einen vorher als "Sondergebiet Klinikum" ausgewiesenen Bereich.
- Der Bebauungsplan Nr. 8/76 ändert sich durch den Bebauungsplanentwurf lediglich am südwestlichsten Punkt des Geltungsbereiches in einem Gebiet von ca. 400 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wurde erweitert, um die Weiterführung des bereits bestehenden Wegenetzes zu sichern, die Fläche bleibt jedoch Grünfläche.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wird im Parallelverfahren mit diesem Bebauungsplan geändert.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens umfaßt folgende Bereiche:

#### Sondergebiet Klinik

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet Klinikum dargestellte Gebiet südlich der Hohen Straße wird durch die Ausweitung in westlicher Richtung um ca. **17,8** ha (Sondergebiet Klinik) erweitert.

Die Erweiterungsflächen von "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'" wurden in "Sondergebiet Klinik" umgewidmet.

#### Anmerkung:

Die Führung der Zuwegung (Zufahrt zum Sondergebiet) ist nicht Bestandteil dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

#### Grünfläche

Die zwischen Schmatzenhöhe und "Sondergebiet Klinik" geplante Grünfläche von ca. 8 800 m<sup>2</sup> hat die Aufgabe, einen Grünpuffer und eine Übergangsfläche zwischen dem reinen Wohngebiet (WR) und dem "Sondergebiet Klinik" zu schaffen.

In einer Entfernung von ca. 50 m zum Grünpuffer in nordwestlicher Richtung wurde durch eine Umwidmung aus einer kleinen "Fläche für die Landwirtschaft" eine "Grünfläche" - die gleiche Umwidmung wurde für einen 50 m breiten Streifen entlang der Straße Richtung Teufelsgraben durchgeführt. Die beiden "Grünflächen" sollen Bereiche schaffen, in denen Naherholung auf Wegen um das "Sondergebiet Klinik" herum möglich wird.

Sie sollen ebenso wie die im Nord-Osten liegende "Grünfläche", welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Klinikum" ausgewiesen war, als eine Grünerweiterung und Fortsetzung der Wander- und Erholungsflächen der Meyernberger Senke dienen.

Die in "Grünflächen" geplanten Umwidmungen belaufen sich auf ca. **4,2** ha.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht überein. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, waren somit nicht gegeben. Das notwendige Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren

wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Hierzu faßte der Ferienausschuß am 09.08.1995 den entsprechenden Beschluß.

## TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der geplanten Klinik und nördlich der bestehenden Reha-Klinik ist das Gebiet als "Sondergebiet Fachklinik" im Bebauungsplan vorgesehen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht in dem Bereich innerhalb der einzigen geplanten Baugrenze eine Bebauung mit I-III Vollgeschossen und einem zum Vollgeschoß ausbaufähigen Dachgeschoß vor.

Bei sich eignendem Gelände ist der Bau eines Untergeschosses möglich, insofern sich aus dem Untergeschoß kein Vollgeschoß ergibt.

Die Geschoßflächenzahl ist mit 1,2 vorgesehen und die max. Traufhöhe soll bei 440 m üNN liegen.

### 2. Baugestaltung

#### 2.1 Freiflächen

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Süden und im Norden des Geltungsbereiches sollen mit Baum- und Strauchpflanzungen versehen werden.

Entlang der Grundstücksgrenze wird die Auflage zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, als Ersatzmaßnahme für die vorgesehene Bebauung festgesetzt.

Zusätzlich zur privaten Grünfläche sind die nicht durch Hochbauten überbauten Grundstücksflächen zu 20 % zu begrünen. Alle Grünflächen sind gemäß der Artenliste (s. Anhang) mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Böden und zur Grundwasserneubildung sind die Stellplätze und Wege z.B. mit rasenverfugtem Pflaster, Rasengittersteinen oder durch wasserdurchlässige Deckschichten wasserdurchlässig auszubilden.

Um das Niederschlagswasser von Dachflächen u.ä. auf den Grundstücken zurückhalten und um die Abflußmenge steuern zu können, ist auf allen Privatflächen für das Auffangen des Regenwassers ein Rückhaltebecken (Größe nach DIN) zu errichten.

### 3. Erschließung

#### 3.1 Verkehr

Die öffentliche Erschließung erfolgt als Abzweigung von der Preuschwitzer Straße über die Verlängerung der Jakob-Herz-Straße.

Die Verlängerung zweigt ca. 180 m vor dem Reha-Gelände Richtung Westen ab und endet im Nord-Westen oberhalb der geplanten Klinik in einem Wendehammer.

Zwischen dem vorgesehenen neuen Klinikgelände und dem für die Hurrle-Klinik geplanten Stellplatzbereich zweigt von der Verlängerung der Jakob-Herz-Straße eine Straße Richtung Süden ab, die auch in einem Wendehammer endet.

Diese Straße dient sowohl der inneren Erschließung der Klinik als auch dem Anlieferverkehr, den Klinikbesuchern, der evtl. erforderlichen Verlängerung der Stadtbuslinie und der Anbindung des für die Hurrle-Klinik vorgesehenen Parkbereiches.

Der Anschluß an die Meyernberger Straße erfolgt über einen nur von der Feuerwehr, von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern genutzten Weg, der zwischen der geplanten Klinik und dem Reha-Klinik-Gelände verläuft.

Die im Norden des Geltungsbereiches liegende Verlängerung der Jakob-Herz-Straße soll für evtl. zukünftige Planungen im nördlichen Bereich als langfristige Erschließungsstraße dienen (zu den Kosten der Erschließung s. Pkt. 7).

#### 3.2 Versorgung

Die **Wasserleitung** für die Versorgung vom Teufelsgraben verläuft vom Hochwasserbehälter aus Richtung Süd-Westen quer durch das für die Klinikbebauung vorgesehene Gelände. Bei einer Bebauung des Geländes muß der Trassenverlauf verlegt werden.

Es kann dann wie im Bebauungsplan festgesetzt, ein Anschluß an die Wasserversorgung Schmatzenhöhe erfolgen. Die Flächen der neu geplanten Wasserleitung werden zugunsten der Stadtwerke Bayreuth mit einem Leitungsrecht belastet.

Im Gehweg der bestehenden Jakob-Herz-Straße verläuft eine **Kabeltrasse** der Energieversorgung Oberfranken AG (EVO), welche bei der Realisierung der geplanten Straßenführung im nördlichsten Bereich der vorgesehenen Stellplätze (Hurrle-Klinik) in den neuen Gehweg verlegt werden soll.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Verlegung ein Leitungsrecht für die Kabeltrasse fest.

### 3.3 Entsorgung

Die Entwässerung des Klinikgeländes soll über das Regenüberlaufbecken "Mühlgraben" (RÜB) erfolgen. Das RÜB "Mühlgraben" ist für das Haushaltsjahr 1996 angemeldet und soll bis zur Fertigstellung der geplanten Klinik an das Netz angeschlossen werden.

## 4. Sonstige Nutzungen

### 4.1 Öffentliche Grünflächen

(S. dazu auch Pkt. 2.1 Freiflächen)

Auf den öffentlichen Grünflächen sollen die in der Meyernberger Senke vorhandenen Spazierwege ihre Fortsetzung finden.

## 5. Planziele

Der Auslöser des Verfahrens war die Suche nach einem geeigneten Standort für die Errichtung einer Neurologischen Rehabilitationsklinik für die Anschlußheilbehandlung von Schädel-Hirn-Verletzten.

Bei Realisierung der Planung würden ca. 166 Betten entstehen. Hiermit wäre die Schaffung einer großen Anzahl von neuen Arbeitsplätzen in der Stadt Bayreuth verbunden.

Die Rehabilitationsklinik wird in keiner Konkurrenz zur bereits bestehenden Reha-Klinik und zu den Akutkrankenhäusern stehen. Die Klinik nimmt eine ergänzende Funktion im speziellen Bereich der Neurologischen Rehabilitation für Schädel-Hirn-Verletzte wahr und bietet damit die Möglichkeit der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Kliniken.

Mit diesem Bebauungsplanentwurf soll das 1. Planziel, nämlich das bereits bestehende Sondergebiet mit seinen zwei Kliniken um eine weitere Klinik zu erweitern, erreicht werden.

Der für die geplante Klinik ausgewählte Platz bedeutet eine konsequente Erweiterung des Klinik-Standortes der Stadt Bayreuth. Der Standort der geplanten Klinik wurde so gewählt, daß ein Zusammenhang zwischen den Kliniken erkennbar wird, und daß das angrenzende Wohngebiet durch die Größe des Gebäudes in seiner Wohnqualität nicht geschmälert wird.

Das 2. Planziel ist es, wie bereits beschrieben, den Grüngürtel der Meyernberger Senke zu erweitern und mit der öffentlichen Grünfläche im Norden den Anschluß an das Landschaftsschutzgebiet Roter Hügel/Oberpreuschwitz zu ermöglichen. Die Grünflächen und Wege sollen den Menschen der Stadt Bayreuth und den Patienten Naherholung in ihrem direkten Wohnumfeld ermöglichen.

#### 6. Auswirkungen der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der auf den angrenzenden Grundstücken wohnenden Menschen auswirken wird, da der Abstand zwischen der geplanten Baugrenze und den bestehenden Wohngebäuden der Schmatzenhöhe zwischen ca. 95 bis 165 m liegt.

Außerdem ist für den Bereich zwischen der geplanten Klinik und dem Wohngebiet eine öffentliche und eine private Grünfläche mit ca. 55 bis 140 m Tiefe und einer starken Begrünung vorgesehen. Auch die Lärmsituation wird sich für die Anwohner durch die Abzweigung der Jakob-Herz-Straße auf die Meyernberger Straße zu kaum ändern. Die in Richtung Süden abknickende Abzweigung endet in einer Entfernung von ca. 90 m vom nördlichsten Haus der Meyernberger Straße in einem Wendehammer. Der Bereich zwischen dem geplanten Wendehammer, dem Fuß- und Radweg und der Reha-Klinik soll als zusätzlicher Schutz - wie im Plan gekennzeichnet - begrünt werden.

#### 7. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind nach Aussage des Tiefbauamtes für den Ausbau der Erschließung insgesamt ca. 2 Mio DM anzusetzen.

Im Haushalt von 1996 konnte nur ein Teilbetrag von 500 000,00 DM eingestellt werden.

Die Restkosten von 1 500 000,00 DM werden durch das Tiefbauamt der Stadt Bayreuth für den Haushalt 1997 angemeldet.

## 8. Abwägung

Das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) umfaßt den Abwägungsvorgang (es muß überhaupt eine Abwägung stattgefunden haben, das Abwägungsmaterial muß, unter Beachtung aller erforderlichen Gesichtspunkte, zusammengestellt worden sein und die Abwägungen in der Behandlung der berührten Belange muß sachgerecht erfolgen) und das Abwägungsergebnis (d. h. der Inhalt des Bauleitplans muß dem Abwägungsgebot und -vorgang entsprechen).

Innerhalb dieses Rahmens ist die Stadt Bayreuth frei, bestimmte Belange vorzuziehen oder zurückzusetzen ("planerische Ermessen").

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nachvollziehbar abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Die Stadt Bayreuth beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes primär die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Sondergebiets Klinik, um eine weitere Klinik zu ermöglichen. Außer der voraussichtlichen Schaffung von Arbeitsplätzen wird durch die Ansiedelung einer weiteren Klinik in dem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt.

Der Westen der Stadt Bayreuth soll durch die parallel zum Bebauungsplan durchgeführte Flächennutzungsplanänderung auch in Zukunft Flächen und Möglichkeiten für weitere Kliniken bieten. Da es in Bayreuth aufgrund der topographischen Gegebenheiten besonders schwierig ist, quantitativ und qualitativ günstige Sondergebiete für z. B. Kliniken auszuweisen, war die Entscheidung zu einer Erweiterung und Ergänzung des bereits durch zwei bestehende Kliniken geprägten Gebiets aus städtebaulicher Sicht die einzig richtige.

Durch die geplante Anbindung des Sondergebiets über die Verlängerung der Jakob-Herz-Straße und die damit verbundene Anbindung an die Preuschwitzer Straße wird die erforderliche Verkehrsanbindung sichergestellt.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer bereits durch zwei Kliniken vorbelasteten großräumigen Lage sowie der vorherrschende Standortvorteil (Verkehr, Topographie, Zuordnung zu bestehenden Siedlungsbereichen etc.) dieser Sondergebietsfläche Klinik ist einer Ausweisung in anderen bisher unberührten und weitaus ungünstiger liegenden Bereichen minderer Qualität vorzuziehen.

Durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen werden keine Existenzgrundlagen gefährdet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung hat die Stadt Bayreuth die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit abgewägt.

Dabei wurden neben den bisher genannten Belangen auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und die der Naherholung in den Abwägungsprozeß mit einbezogen.

Da es sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, kommt der Bauleitplanung im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung die Aufgabe zu, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren.

Mit Hilfe umfangreicher grünordnerischer Maßnahmen

- Öffentliche Grünfläche im Norden als Erweiterung des Grünzuges "Meyernberger Senke" und als Erweiterung des bestehenden Wegenetzes.
- Die Jakob-Herz-Straße und ihre Verlängerung soll durch eine vorgesehene beidseitige Baumbepflanzung zu einer Allee werden.
- Eine ca. 8 800 m<sup>2</sup> große teilweise öffentliche und teilweise nicht überbaubare private Grünfläche als Pufferzone zwischen Sondergebiet Klinik und Wohnen mit einer Erweiterung des Wegenetzes.
- Regenrückhaltebecken auf den Privatgrundstücken für das anfallende Regenwasser.
- Wasserdurchlässige Ausbildung von Wegen und Stellplätzen

werden die Eingriffe in den Naturhaushalt soweit wie möglich abgemildert und der Natur in Teilbereichen neue Entwicklungsmöglichkeiten geboten.

Durch die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Festsetzung, die nicht durch Hochbauten überbauten Grundstücksflächen zu 20 % zu begrünen, kann sich die Natur auch im zukünftigen "Sondergebiet Fachklinik" in großen Teilen weiterentwickeln.

Nachdem Befürchtungen bezüglich der Grundwasserbelastung durch die im Nord-Osten der geplanten Klinik liegende "alte" aufgefüllte Lehmgrube bestanden, beauftragte die Stadt Bayreuth ein Büro, eine Grundwasseruntersuchung auf dem Grundstück der Klinik durchzuführen.

Weiterhin wurden auf dem für Stellplätze vorgesehenen Gelände direkt im Bereich der alten Lehmgrube und auf dem zukünftigen Klinikgelände sechs Rammkernsondierungen bis in 2 m Tiefe durchgeführt.

Alle sechs Sondierungen ergaben durchweg unauffällige bis negative Befunde (s. dazu Pkt. 3.4 Altlasten).

Nach all diesen ausführlichen und gründlichen Untersuchungen aufgrund der geäußerten Befürchtungen bezüglich des evtl. belasteten Grundwassers und den evtl. vorhandenen Bodenluftverunreinigungen konnte in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Büro, dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Klarheit geschaffen werden. Weder im Grundwasser noch in der Bodenluft befinden sich Verunreinigungen, die eine im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ausschließen müßten. Es kann davon ausgegangen werden, daß die geplante Klinik in keinsten Weise Belastungen durch das Grundwasser oder die Bodenluft ausgesetzt sein wird. Im Bereich der Stellplätze sind bei Bedarf (Beplanungswunsch) Untersuchungen gemäß dem Gutachten des Büros Franken-Consult durchzuführen.

Nach Abwägung und Untersuchung aller Belange kam die Stadt Bayreuth zu dem Ergebnis, das Sondergebiet Klinik mit der Stellplatzfläche und den Grünbereichen am vorgesehenen Standort zu realisieren.

Stadtplanungamt:



# Allgemeine Artenliste einheimischer Laubgehölze

zum Bebauungsplan Nr. 4/95

"Sondergebiet Fachklinik"

Die nachfolgende Aufstellung listet einheimische Laubgehölze auf, die auf den meisten Standorten in Bayreuth gepflanzt werden können. Besondere Standorteigenschaften wie Bodenfeuchte, extreme Trockenheit, Schatten oder Kalk wurden nicht berücksichtigt.

## **Bäume 1. Ordnung:**

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Hängebirke
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

## **Bäume 2. Ordnung:**

Carpinus betulis	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirnbaum

## **Bäume 3. Ordnung:**

Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Malus sylvestris	Wildapfel

## **Großsträucher:**

Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn

## **Sträucher:**

Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Stadtplanungsamt:

