

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 8/93 a

"THERMALBAD FRIEDRICHSTHERME"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/93 a umfaßt folgende Grundstücke (TF = Teilfläche):

380 TF, 381 TF, 382 TF, 383 TF, 412 TF, 436 TF, 461 TF, 468, 469, 470, 471 TF, 472, 472/1, 474/1 TF, 476 TF, 476/1 TF, 483 TF, 485, 486, 488 und 489, Gemarkung Seulbitz.

Planungsstand: September 1996

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

ALLGEMEINES

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

Diese 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 Planungsstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

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

ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8/93 a

Die Stadt Bayreuth beabsichtigt, mit dem konzipierten Thermalbad Friedrichstherme einen Kurbetrieb in angemessener und zeitgemäßer Form zu entwickeln.

Im April 1989 wurde im Rahmen einer Denkschrift "Thermalbad" zum ersten Mal auf den möglichen "nassen Schatz" hingewiesen, der unter dem Stadtteil Laineck schlummern könnte. Eine Probebohrung wurde schließlich bis in eine Tiefe von 1.100 m niedergebracht.

Im Jahre 1993 wurde von den Stadtwerken Bayreuth ein Antrag gestellt, um die auf dem Grundstück Fl.Nr. 95 der Gemarkung Laineck erschlossene Friedrichstherme als Heilquelle anerkennen zu lassen. Fünf bayerische Staatsministerien bestätigten nach Gutachten der Universität München und der Technischen Universität München die Qualität des Wassers und entsprachen dem Antrag der Stadt, weil der Fortbestand der Quelle wegen der bedeutenden Heilkraft des Quellwassers von öffentlichem Interesse ist.

Derzeit wird in 1.100 m Tiefe eine Temperatur von 36 Grad gemessen; an der Erdoberfläche kommt das Wasser - ohne Isolierungsschritte - mit 32 Grad an. Fachleute gehen davon aus, daß man bei entsprechender Isolierung auf eine Temperatur von rund 35 Grad kommen könnte.

Die Stadt besitzt eine staatliche Lizenz, die die längstmögliche Nutzung von 30 Jahren gewährleistet.

Entstehen soll ein attraktives, wirtschaftliches, überschaubares und marktorientiertes Gesundheits- und Erholungsbad, welches sich in das Bayreuther Bädermosaik, bestehend aus dem SVB-Hallenbad (als Sportstätte), dem Stadtbad (als Familien- und Erlebnisbad) und einem modernisierten Kreuzsteinbad eingliedern soll.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8/93 a:

Sondergebiet (Thermalbad)	SO
Reines Wohngebiet	WR
Grünfläche	
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Grünanlage)	
- private Grünfläche (Gartenland)	

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Eine Flächennutzungsplan-Änderung wird notwendig.

Die erforderliche Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

2. Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3. Bisherige Verfahrensschritte

21.12.1994	- Stadtrat: Aufstellungsbeschluß, Zustimmung zur Planung
20.02. - 17.03.95	- Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
30.11.1995	- Stadtrat: Aufteilung des Gesamtplanungsgebietes in zwei Teilbereiche
26.06.1996	- Stadtrat: Ablehnung einer Nordumgehung von Seulbitz (22 : 19 Stimmen gegen Variante 4), Variante 3 a soll weiterverfolgt werden

LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Gemarkungsbereich des Stadtteiles Seulbitz, zwischen der Eremitage (im Westen), dem Golfplatz (im Norden), dem Dorfgebiet Seulbitz (im Osten) und der Seulbitzer Straße (im Süden).

Die Entfernung des geplanten Badehauses (Kurmittelhaus) zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Rathaus Bayreuth	ca. 4 000 m (Luftlinie)	
Autobahnanschluß Bayreuth-Süd (geplant)	ca. 2 700 m	"
Hauptbahnhof Bayreuth	ca. 3 900 m	"
Eremitage (Schloßanlage)	ca. 800 m	"
Golfplatz (Clubhaus)	ca. 1 500 m	"

2. Größe

Der Planungsbereich umfaßt insgesamt ca. 20,9 ha, davon:

Sondergebiet Thermalbad (mit Grünzügen)	ca. 16,0 ha
öffentliche Grünfläche (Kuranger)	ca. 2,4 ha
private Grünfläche (Gartenland)	ca. 0,4 ha
Wohngebietsabrundung Lindig	ca. 1,4 ha
Straßenfläche (Seulbitzer Straße)	ca. 0,7 ha

3. Beschaffenheit

Bei dem Thermalbad handelt es sich größtenteils um leicht bewegtes Gelände, das sich hauptsächlich nach Westen neigt. Die Höhenlage reicht von ca. 360 - 373 m üNN (Kuranger von ca 373 - 386 m üNN).

Beobachtungen über den Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Nach der "Geologischen Karte von Bayern" setzt sich der Boden wie folgt zusammen:

Thermalbadgelände: (von Westen nach Osten)

Unterer Burgsandstein
Schotter der 15 m-Terrasse
Schotter der 25 m-Terrasse
Schotter der 45 m-Terrasse

Für die einzelnen Bauvorhaben ist die Zuverlässigkeit der Bodenpressung durch Bodenuntersuchungen zuverlässig einzuschätzen und von der Bauleitung verantwortlich zu prüfen. Im Zweifelsfall ist ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen.

Zur Zeit wird das gesamte Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt, ausgenommen im westlichsten Teil an der Seulbitzer Straße, wo sich zwei private Gärten mit Gartenhäusern und Obstbaumbestand befinden.

ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG:

Grobziele:

- Realisierung eines ländlich/dörflich wirkenden in die Umgebung eingebundenen Thermalbades.
- Schaffung eines wirtschaftlich vertretbaren Kurbetriebes mit einem angemessenen Gleichgewicht von Behandlungsmöglichkeiten sowie Beherbergungs- und Restaurationskapazitäten.
- Anpassen der Baukörper, Verkehrs- und Freiflächen an die modernen Erfordernisse eines Heilbades und die Anforderungen der Kurgäste sowie Ortsansässigen an eine hohe Umweltqualität.

Teilziele:

- Entwicklung der überbaubaren Flächen im Hinblick auf Beherbergungsbetriebe, Sanatorien, Kurhotels und Einrichtungen für die Verabreichung und Anwendung der Kurmittel.
- Festsetzung wesentlicher Gestaltungsmerkmale für geplante Gebäude.
- Ausweisung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen für Gemeinbedarf, wobei besonders Einrichtungen für Kuranwendungen, Freizeit und Erholung im Vordergrund stehen.
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs in öffentlichen und privaten Bereichen.

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs, vorzugsweise in Tiefgaragen und Sammelparkplätzen.
- Schaffung eines attraktiven Kurwegenetzes innerhalb der Kurzone und im Umfeld mit Verflechtung sowie Anbindung an die Eremitage und an die freie Landschaft.
- Ortsrandgestaltung durch Begrünungsmaßnahmen bzw. die Ausweisung von schützenswerten Naturbereichen.
- Festsetzung und Sicherung der privaten Grünstruktur.

Kurortphilosophie:

In Zusammenarbeit mit dem Institut für Balneologie und Klimatologie Großhadern ist das Architektur-Büro M. Schmeissner + Partner, Vilshofen, bemüht, der Stadt Bayreuth neue Wege für ein Kur- und Freizeitkonzept aufzuzeigen (Auszug aus der Programmstudie für ein Badehaus):

"Da im näheren Bereich der Stadt Bayreuth das Thermal- und Solebad Staffelstein, das Thermalbad Rodach und das Radonbad Sibyllenbad liegen, ist es notwendig, ein Kur- und Freizeitangebot zu entwickeln, welches sich gegenüber den aufgeführten Bädern abhebt.

Das vorgeschlagene Angebot für ein Badehaus soll:

- medizinische Voraussetzungen erfüllen, die das Heilwasser vermittelt
- die Entwicklung für den Kurtourismus fördern
- einen Freizeitwert darstellen, der vor allem älteren Menschen Rechnung trägt
- gesundheitsbewußten Menschen die Möglichkeit geben, sich aktiv zu betätigen
- eine Ausstrahlung und Ruf weit über die Grenzen von Bayreuth vermitteln.

Dem wirtschaftlichen Rahmen fällt eine besondere Bedeutung zu.

Eine eigene Kur- und Freizeitphilosophie muß entwickelt werden. Hierfür sollen Wege aufgezeigt werden, um dies zu erreichen.

Der weltweit bekannten Eremitage kommt eine besondere Bedeutung zu. Da die herrliche Parkanlage mit Einrichtungen in unmittelbarer Nähe des Badeortes liegt, ist ein Markenzeichen für Werbung vorhanden. Es muß gekonnt der ländliche Kurort mit der vorhandenen Parkanlage integriert werden, wobei der Kurpark die vorhandene Einrichtung ist.

Das gesamte Kurortareal bleibt in seinem Charakter naturerhalten und bezieht das Rot-Main-Tal in die Gestaltungsüberlegungen mit ein.

Alle diese Voraussetzungen geben dem Badeort eine besondere Note und heben ihn von den im Einzugsbereich liegenden Badeeinrichtungen ab."

NUTZUNGSKONZEPT DES SONDERGEBIETES:

Das wichtigste Ziel für das Kurgebiet Friedrichstherme ist die Errichtung eines Kurmittelhauses mit medizinischen Bereichen und ambulanten Kuranwendungen. Um das Kurmittelhaus wirtschaftlich betreiben zu können, gibt es zu berücksichtigen, daß neben der medizinischen Anwendung auch ein nicht unbedeutlicher Teil der Auslastung durch einen Kurtourismus erfolgen muß. Dafür kommen überwiegend Personen über 50 Jahre in Frage, die meist ohne Zuschüsse von Krankenkassen gesundheitsfördernde Maßnahmen durchführen möchten. Darunter zählen auch Tagesbesucher (anfangs ca. 800 - 1000).

Das Badehaus liegt inmitten des Sondergebietes. Flächen für spätere Erweiterungen sind vorgesehen. Grundkonzept ist die Bildung von Innenhöfen (Anliefer-/Technikhof, Badehof, Gymnastikhof) mit umliegender Anordnung der Gebäudeteile. Die Höhenentwicklung des Gebäudes ist größtenteils eingeschossig, teils zweigeschossig. Die Dachlandschaft des Gesamtkomplexes wird von Pultdächern geprägt (höchster Firstpunkt ca. 10 m, siehe Systemschnitte).

Marketingkonzept und Raumprogramm des Badehauses werden zu gegebener Zeit detailliert vorgestellt, weil auch im Kurbäderbereich eine gewisse Konkurrenzsituation besteht.

Der Fußgängerbereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) östlich des Badehauses bis zu den Sammelparkplätzen und bis zum Kuranger bietet sich als innere Kurzone an. Neben Beherbergungsbetrieben sind hier in den Erdgeschossen z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden und Freizeiteinrichtungen o. ä., die jeweils dem Kurbetrieb dienen, vorstellbar.

In der äußeren Kurzone (SO III und IV) stellt der Planungsentwurf ebenfalls begleitende Kurbetriebsnutzungen dar. Vorstellbar sind hier kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Praxen, Sanatorien sowie Kureinrichtungen für kulturelle Zwecke und für den Gemeinbedarf usw.

Die Gebäude, die an die innere Kurzone grenzen, sind mit Arkaden zu versehen. Dies aus gestalterischen und praktischen Gesichtspunkten. Gestalterisch soll vermieden werden, daß die Gebäude mit vorgesetzten, aufgestellten Pultdächern oder mit überdimensionalen Markisen versehen werden, was vom Erscheinungsbild her wenig überzeugt.

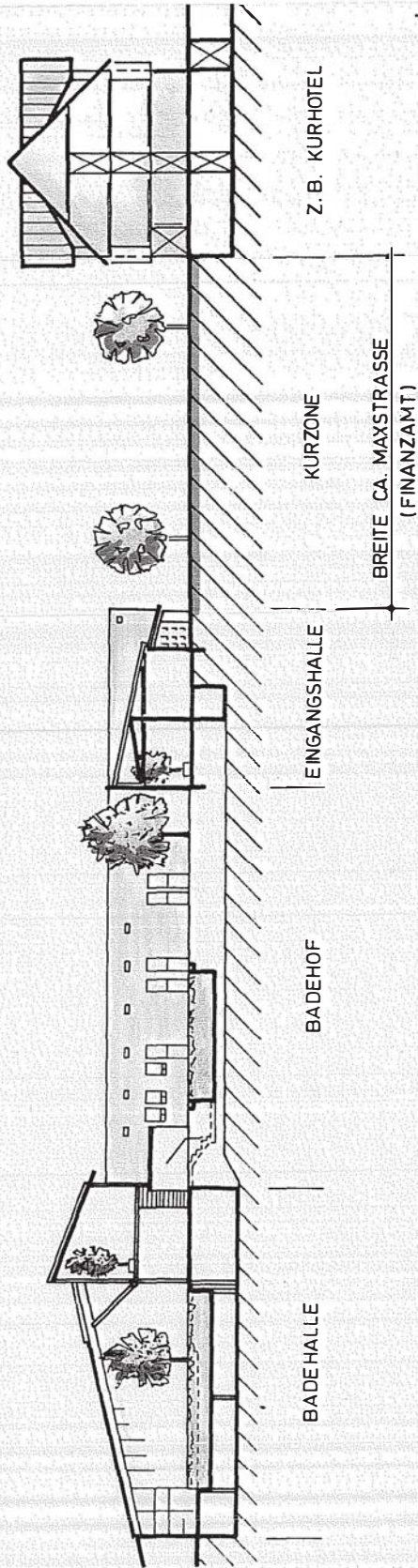
Arkaden bieten ein architektonisches Element für eine ansprechende Fassadengliederung, ferner bieten sie Sonnenschutz für dahinterliegende Räume und eine Möglichkeit für die Thermalbadbesucher weitgehend trockenen Fußes das Badehaus und auf dem Rückweg den Sammelparkplatz zu erreichen; oder auch nur, um zu bummeln.

Um eine räumliche Vorstellung von der inneren Kurzone zu geben, werden bekannte Raumwirkungen in der Bayreuther Innenstadt gegenübergestellt:

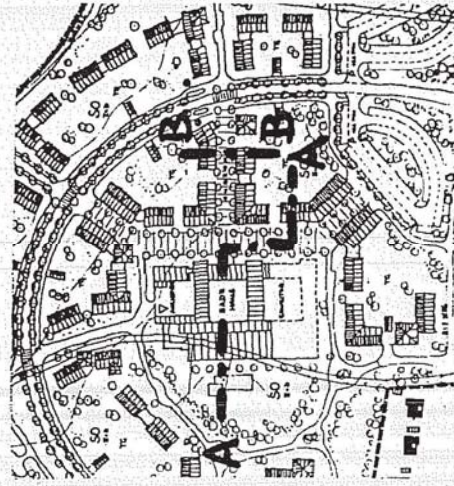
- Bereich Vorplatz Badehaus (Breite ca. 25 m): vergleichbar mit der Maximilianstraße, Abschnitt Famabrunnen (Finanzamt)
- Bereich Zugang vom Sammelparkplatz zum Badehaus und Verbindung zum Kuranger (Breite ca. 13 m): vergleichbar mit der Richard-Wagner-Straße am Sternplatz

SNITT A - A

M 1:500

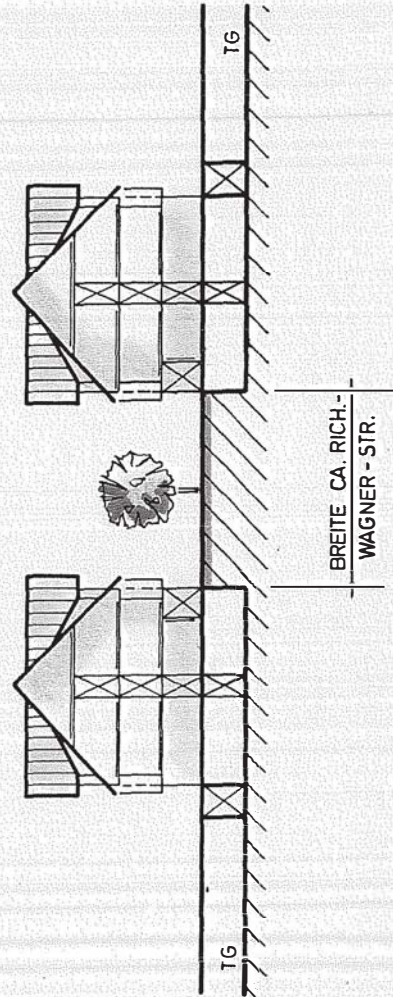


- 7 a -



DACHNEIGUNG 45°
Kniestock 50 cm

BALKON
APP.
FLUR
APP.
ARKADEN / BALKON
KURZONE



SNITT B - B

M 1:500

Die bauliche Höhenentwicklung der Gebäude ist im Innenbereich mit 2 Normalgeschossen und 1 - 2 Dachgeschossen sowie außerhalb der Erschließungsstraße mit 1 Normalgeschoß und 1 - 2 Dachgeschossen vorgesehen. Als Hauptdachform soll ein relativ stark geneigtes (fränkisches) Satteldach (ca. 45°) angestrebt werden. Siehe hierzu beiliegende Systemschnitte.

VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG:

Überörtliche Erschließung:

Der Anschluß des Thermalbades Friedrichstherme an das überörtliche Verkehrsnetz geschieht über die Seulbitzer Straße; Richtung Innenstadt/B 22/Autobahn über den Stadtteil St. Johannis und Rollwenzerei/Königsallee; Richtung Weidenberg/Fichtelgebirge/Oberpfalz über Seulbitz.

Derzeit ist das Thermalbadgelände von der Autobahn aus nur mühsam zu erreichen. Hierzu muß das Stadtgebiet durchquert werden.

In absehbarer Zeit wird jedoch die Verbindungsspanne von der Autobahnausfahrt Bayreuth/Süd zur Bundesstraße 22 (Bereich Aichig) realisiert, dann wird eine spürbare Verbesserung der überörtlichen Erschließung erreicht.

Von der Bundesstraße 22 (Bereich Aichig) war ursprünglich eine neue Trasse zur Seulbitzer Straße (Bereich Eremitenhof) vorgesehen. Im Stadtrat fand sich dafür allerdings keine Mehrheit (Abstimmungsergebnis 21:21 Stimmen am 26.06.1996). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, daß die Erschließung des Thermalbades im engeren Bereich auf dem bestehenden Straßennetz abzuwickeln ist.

Das Sondergebiet Thermalbad und die Wohngebietserweiterung Gärtig werden an das städtische Busliniennetz angeschlossen. Hier werden neue Haltestellen geschaffen.

Innere Erschließung:

Eine Straßenschleife durch das Sondergebiet mit 2 Anschlüssen an die Seulbitzer Straße stellt die innere Erschließung dar. Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau mit teilweisen Aufpflasterungen sowie beiderseits der Fahrbahn angelegten Grünstreifen mit Baumpflanzungen (Allee) und einigen Parkmöglichkeiten dazwischen.

Bei Realisierung der aufgezeigten Erschließung (Variante 3, gemäß Beschluß des Stadtrates vom 25.09.1996) ist eine nördliche Umgehungsstraße von Seulbitz, die in letzter Zeit diskutiert wurde, nicht mehr möglich.

Fuß- und Radwegeverbindungen/Kurwege:

Ausgehend von Seulbitz/Gärtig ist ein kombinierter Fuß- und Radweg parallel zur Seulbitzer Straße konzipiert. Dieser führt weiter durch das Siedlungsgebiet Lindig, überquert die Thermalbadstraße (Aufpflasterung) und den Roten Main über einen neu zu bauenden Holzsteg und mündet dann in die Eremitenhofstraße ein.

Die Planung sieht ein umfangreiches Kurwegenetz vor, das meist im Grünen - entfernt von Straßen - das gesamte Kurgebiet erschließt und auch an bestehende Feld- und Flurwege anbindet. Eine fußläufige Verbindung ist zur Eremitage - über Römerleithen und Roten Main - geplant. Ohne Schwierigkeiten ist auch Seulbitz, Rodersberg und der Golfplatz zu erreichen.

Ein Ausbau von Fußwegen im Bereich des Rotmaintales (Landschaftsschutzgebiet) ist nicht vorgesehen, da es sich hier um ein Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen handelt.

Ruhender Verkehr:

Der Sammelparkplatz für die Badehausbesucher wurde bewußt an die Seulbitzer Straße gelegt, zwischen die Wohnsiedlungen Lindig und Gärtig. Für die ortsansässigen Bürger und auch für die Neubürger der Wohngebietserweiterung Gärtig sind damit eventuelle Lärmbelastigungen vom Parkplatzbetrieb so gut wie ausgeschlossen. Angeboten werden ca. 260 Stellplätze.

Abstellmöglichkeiten für Busse sind im westlichen Eingangsbereich des Sondergebietes vorgesehen. Ausreichender Abstand zum "Reinen Wohngebiet" Lindig ist gegeben.

Der Anlage von privaten Tiefgaragen kommt eine vorrangige Bedeutung zu. Konzipiert sind Quartiers-Tiefgaragen für mehrere Betreiber bzw. Investoren. Die Vorteile liegen in einer kostengünstigeren Bauweise sowie in der Reduzierung der städtebaulich oft unschön wirkenden Ein- und Ausfahrtsrampen. Ein dem Kurgebiet angemessener Stellplatzschlüssel wird noch festgesetzt.

Die unterirdische Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen entspricht dem zukünftigen Anspruch eines modernen Kurbetriebes und bietet außerdem die Möglichkeit, oberflächlich umfangreiche Frei- und Grünflächen auszubilden. Eine Ausnahme bilden die Anlage von Behinderten-Stellplätzen.

GRÜNORDNUNG UND FREIRAUM:

Der Leitgedanke "Kurort mit ländlich/dörflichem Charakter" hat Vorrang für das Erscheinungsbild des Thermalbades Friedrichstherme. Hierzu gehört auch die Einbeziehung vorhandener Grünelemente im näheren Umfeld und die Schaffung von Grünbereichen innerhalb des Sondergebietes.

Vorhanden ist die Eremitage, das Rotmaintal, der Golfplatz, angrenzende Biotope sowie das ländlich geprägte Umfeld. Geplant ist ein Kuranger, Abschirmungsgrün zu den Wohnsiedlungen Lindig und Gärtig, Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes, Übergangsgrün vom Sondergebiet und vom Wohnbaugebiet zur freien Landschaft (z. B. Streuobstwiesen) sowie private Begrünungsmaßnahmen.

In den Randbereichen des Sondergebietes und der Wohngebietserweiterung Gärtig sind offene Gräben und Geländemulden eingeplant, die das Oberflächenwasser (Hangwasser) bei starken Niederschlägen aufnehmen und zurückhalten sollen. Auch das Oberflächenwasser aus den künftig bebauten Gebieten soll diesen Regenrückhalteflächen zugeführt werden. Die offenen Gräben verlaufen den topografischen Gegebenheiten entsprechend von Osten nach Westen zum Roten Main.

Die notwendigen Grünordnungsmaßnahmen werden im Bebauungs-/Grünordnungsplan und dessen separatem Bestandteil "Textliche Festsetzungen" getroffen.

WOHNGEBIETSABRUNDUNG LINDIG:

Als Abrundung der Wohnsiedlung Lindig nach Westen hin wird im Anschluß an die bestehende Bebauung ein "Reines Wohngebiet" mit 8 Baurechten für Einzelhäuser ausgewiesen (I + D geschossig).

Innerhalb eines Hauses sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung der Wohnungsanzahl ist mit besonderen städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen:

- a) Das angrenzende Thermalbadgebiet setzt besondere Voraussetzungen bzw. Einfügungskriterien an eine künftige Wohnbebauung voraus,
- b) die lockere Bebauungsstruktur bzw. Wohnungsdichte der Wohnsiedlung Lindig soll beibehalten und nicht durch größere Wohnanlagen gestört werden.

Eine zusätzliche Anbindung von Lindig an die Seulbitzer Straße verbessert die gegebene Erschließungssituation. Die platzartige Aufweitung des Straßenraumes zwischen Alt- und Neusiedlung sowie die versetzte Weiterführung der Lindigstraße wertet den Bereich auf.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Siedlungsgebiet Lindig und Gärtig wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, resultierend vom Kurbetrieb des Thermalbades Friedrichstherme, hält sich bei erwarteten 800 bis 1 000 Tagesbesuchern in zumutbaren Grenzen. Auf der Seulbitzer Straße (Kreisstraße BT 6) wurden bei einer Verkehrszählung im Mai 1996 als Tagesbelastung 1 737 Autos gezählt. Vergleichsweise wurden an der Ochsenhut 3 753 Fahrzeuge, an der Meyernberger Straße 9 153 Wagen und an der Bamberger Straße 14 697 Autos gezählt.

Mittelfristig wird eine verbesserte Erschließung des Thermalbades in Form einer Verkehrsspanne von der B 22 (Bereich Aichig) zur Seulbitzer Straße (Bereich Eremitenhof) angestrebt. Die enge, oft unübersichtliche Straßenverbindung von St. Johannis und Eremitenhof zum Thermalbad ist auf Dauer nur bedingt als Haupteinschließung geeignet. Dies wird sich besonders dann zeigen, wenn man auf steigende Besucherzahlen und damit verbunden auf Rentabilität des Thermalbades setzt.

Positive Begleiterscheinungen der Planung:

- die spärlich vorhandene Infrastruktur von Seulbitz wird gestärkt
- eine Steigerung des Verkehrswertes der vorhandenen Anwesen in Lindig und Gärtig ist zu erwarten.

Stadtplanungsamt:

