

B e g r ü n d u n g
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 33
und
zum Bebauungsplan Nr. 10/87
"Sondergebiet Meyernberg-Nord"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/72 b)

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Veranlassung und Planziele:

Die Stadt Bayreuth ist bestrebt, weitere Flächen für die Ansiedlung medizinischer Einrichtungen im Bereich Klinikum sicherzustellen. Auslöser der Verfahren war die Suche nach einem geeigneten Standort zur Errichtung einer privaten Rehaklinik. Aufgabe des Klinikumbetriebes soll eine Anschlußheilbehandlung in der Orthopädie und in der Neurologie sein, also insbesondere die Frührehabilitation nach der Akutversorgung und die Durchführung von Anschlußgesundheitsmaßnahmen. Im Endausbau mit 240 Betten soll die Klinik jährlich 2500 Personen behandeln.

Das Rehabilitationszentrum stellt keine Konkurrenz für Akutkrankenhäuser dar, sondern nimmt eine ergänzende Funktion wahr und bietet vielmehr die Möglichkeit der Zusammenarbeit. Es bedeutet für Bayreuth einen ökonomischen Gewinn. Die noch freien Flächen östlich des bestehenden Klinikums dienen der Ansiedlung weiterer Einrichtung der gesundheitlichen Heilbehandlung.

Weiteres Ziel der Verfahren ist die Sicherstellung der stark bewachsenen Grünzonen zwischen Meyernberg und Klinikumgebiet sowie die Erweiterung des öffentlichen Grüngürtels nach Nordwesten.

1.2 Verfahrensgang:

Um parallel zu den Grundstückserwerbsverhandlungen die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Stadtrat entsprechend dem Gutachten des Ältestenausschusses vom 17.11.1987 mit Beschluß vom 25.11.1987 die Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren beschlossen.

Die Zustimmung zu den Verfahren und zur Beteiligung der Bürger (Unterrichtung und Erörterung) gem. § 3 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung am 20.01.1988 nach vorheriger Begutachtung des Bauausschusses am 19.01.1988.

Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und die Unterrichtung und Erörterung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Bayreuth am 29.01.1988. Die Planentwürfe mit einer Beschreibung lagen in der Zeit vom 01.02.1988 bis einschließlich 26.02.1988 öffentlich aus.

Entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 19.04.1988 hat der Stadtrat am 27.04.1988 gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der Planentwürfe vom 15.04.1988 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 10/87 hat in der Zeit vom 16.05.1988 bis 16.06.1988 öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB). Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB während dieser Zeit am Verfahren beteiligt.

In seiner Sitzung am 29.06.1988 beschloß der Stadtrat die Bebauungsplanergänzung als Satzung (§ 10 BauGB).

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens (§ 11 (3) BauGB) erklärte die Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom _____, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. _____ vom _____ bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

1.3 Geltungsbereich:

1.3.1 Flächennutzungsplanänderungsentwurf:

Die genaue Abgrenzung ist im Entwurf vom 15.04.1988 dargestellt. Der Geltungsbereich liegt nördlich und nordöstlich des Grundstücks der Stadtgärtnerei und erstreckt sich bis zur Südgrenze des jetzigen Klinikumgebietes.

Folgende Fl.Nrn. liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Flächen-nutzungsplanänderungsentwurfes (TF = Teilfläche): 415 TF, 416, 416/2, 417, 419 und 419/1 der Gemarkung Oberpreuschwitz sowie 89 TF und 90 TF der Gemarkung Meyernberg.

1.3.2 Bebauungsplanentwurf:

Die genaue Abgrenzung ist im Planentwurf vom 15.04.1988 dargestellt. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Hohen Straße und der Preuschwitzer Straße, im Osten von der westlichen und südlichen Grenze des jetzigen Klinikumgebietes und von dem öffentlichen Fußweg zur Lutherkirche; im Süden von der nördlichen und nordöstlichen Grenze der Stadtgärtnerei; im Westen von der verlängerten Meyernberger Straße.

Folgende Fl.Nrn. liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-planentwurfes (TF = Teilfläche): 321 TF, 322 TF, 323 TF, 338/2 TF, 390, 396, 397, 398, 399, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 409, 410, 411, 411/2, 412, 413, 415, 416, 416/2, 417, 419, 419/1, 420, 421 TF der Gemarkung Oberpreuschwitz sowie 78 TF, 80 TF, 87, 87/2, 88, 89, 90 TF, 92 TF der Gemarkung Meyernberg.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wurde am 21.04.1978 wirksam. Das anstehende Bebauungsplanverfahren ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Flächennutzungsplan-änderung betrifft die unmittelbar an die Stadtgärtnerei nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke. Statt der bisher ausgewiesenen "Fläche für Landwirtschaft" wird zum einen das vorhandene Sonderge-biet erweitert und zum anderen zusätzliche Fläche für öffentliche Grünanlagen gesichert. Gemäß § 8 (3) BauGB wird ein Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Verbindlicher Bauleitplan - Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens überdeckt im nörd-lichen Bereich teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/72 b "Rheinstraße-Preuschwitzer Straße-Meyernberg". Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanverfahrens werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

3. Bestand im räumlichen Geltungsbereich:

3.1 Natürliche Gegebenheiten:

Das Gelände fällt von der Hohen Straße bzw. von der Preuschwitzer Straße nach Süden und Südosten bis in die Talaue stark ab. Der Hochpunkt liegt bei ca. 435 m über NN; der Tiefpunkt bei ca. 385 m über NN. Im Baugebiet verläuft ein namenloser Graben, der von örtlichen Quellgebieten und durch den Oberflächenabfluß gespeist wird. Der Graben samt der Talaue wird erhalten. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich ein früheres Abbaugelände der alten Ziegelei. Die im Planentwurf gekennzeichnete Fläche weist Aufschüttungshöhen bis ca. 10 m auf.

Das Gelände wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt, der bestehende Baum- und Strauchbestand wird erhalten.

3.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse:

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanentwurfes weist eine Vielzahl von Parzellierungen auf. Eigentümer sind zur einen Hälfte die Stadt Bayreuth bzw. die Hospitalstiftung und zur anderen Hälfte Privatpersonen.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung:

Die öffentliche Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die in südlicher Richtung von der Preuschwitzer Straße abzweigt. Die Fahrbahnbreite beträgt 6 m, die Gehsteigbreite 1,5 m, die Schrammbordbreite 0,5 m. Die Straße endet mit einem Wendepunkt (Ø 24 m).

Fußgänger- und Radfahrverkehr:

Die bestehende Hohe Straße und die Verlängerung der Meyernberger Straße werden weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben. Zusätzliche Querverbindungen zur Verknüpfung der Stadtteile Roter Hügel und Meyernberg sowie Wegeführungen in den Talbereich Richtung Innenstadt sind berücksichtigt. Die derzeit vorhandenen Trampelpfade innerhalb der Grünzone werden als Wanderpfade in einer Breite von 1,5 m und mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut.

Ruhender Verkehr:

Eine öffentliche Parkbucht ist am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen. Die notwendigen Stellplatzflächen sind nördlich der einzelnen Gebäudetrakte eingeplant. Zur Sicherung der Grundwasserneubildung und der vorhandenen Quellgebiete sind die Oberflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Die Versiegelung der Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Versorgungseinrichtungen:

Gemäß § 9 (23) BauGB ist die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen beschickt werden, verboten. Die Wasserversorgung über die Druckerhöhungsanlage Klinikumallee ist gesichert. Im Bedarfsfall kann die Druckerhöhungsanlage Meyernberg II eingesetzt werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt an das vorhandene Kanalnetz (Mischwassersystem) teils über einzutragende Leitungsrechte.

Der bereits unter 3.1 genannte namenlose Graben und die vorhandenen Quellgebiete sind zu erhalten und von jeglicher baulicher Nutzung auszunehmen. Ebenso sollte nach wie vor ein Teil des Oberflächenabflusses, aber nicht mehr als bisher, über den Graben abgeführt werden. Quellwasser, Dränagenwasser sowie sonstige nicht verunreinigte Wasser wären anstelle der Kanalisation diesem Graben zuzuführen. Insgesamt ist aber für eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers zu sorgen.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzungen:

Das ausgewiesene Sondergebiet Klinikum schließt nach Westen an das angrenzende Sondergebiet zweckmäßig an und dient weiterer Einrichtungen der gesundheitlichen Heilbehandlung, sodaß die Bedeutung der Stadt als medizinisches Zentrum noch wachsen wird. Der geplante Gebäudekomplex des Rehasentrums besteht aus zwei x-förmigen Baukörpern mit max. zwei Geschossen bergseitig und max. vier Geschossen talseitig. Die städtebauliche Konzeption paßt sich in ihrer Form an das Gelände und an das gegenüberliegende Klinikum an. Im nördlichen Bereich ist als max. Traufhöhe 435,00 m über NN, im südwestlichen Bereich 422,50 m über NN festgesetzt. Als Geschoßfläche (GFZ) ist wie bisher 1.1 zulässig.

Der vorgesehene öffentliche Grünbereich, der der Talauflage folgend nach Nordwesten erweitert wurde, liegt zum Teil innerhalb des Biotops 180. Zur Sicherung des Natur- und Artenschutzes ist in diesem Gebiet eine naturnahe Grünflächengestaltung festgelegt. Zu beteiligen sind hierbei das Stadtgartenamt unter Mitwirkung des Bundes Naturschutzes.

Die Flächen werden nicht stärker als im bisherigen Maße durch Wanderpfade erschlossen.

Der westliche Zipfel innerhalb des Bebauungsplanentwurfes bleibt weiter der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

5. Umwelt, Gesundheit:

Die bereits erwähnte Aufschüttungsfläche kann nur dann bebaut werden, wenn gesichert ist, daß durch abgelagerte Materialien keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Bodenproben sind vorher durchzuführen.

Sämtliche Stellplatzanordnungen sind im Norden bzw. Nordwesten der Klinikumtrakte eingeplant, sodaß die Mehrzahl der Behandlungszimmer frei von Lärm- und Abgasbelastungen sind. Zusätzlich wurde eine dichte Anpflanzung mit Bäumen und Strauchgruppen vorgeschrieben.

6. Abwägung und Realisierung:

Die Grundsätze des § 1 (4 - 6) BauGB sind bei der Aufstellung der beiden Bauleitverfahren beachtet. Der Standortsuche für das Rehabilitationszentrum sind bestimmte Voraussetzungen vorausgegangen:

- Nähe des Klinikums,
- städtischer Grundbesitz,
- kurzfristige Realisierungschancen,
- Nähe von Naherholungszonen.

Es handelt sich um die Ansiedlung von Einrichtungen, die von der Stadt von größter wirtschaftlicher Bedeutung sind. Somit wurde die Voraussetzung für zukunftssichere Arbeitsplätze geschaffen und die Eröffnung neuer Berufschancen ermöglicht.

Der Baubeginn für das Rehazentrum ist in Kürze vorgesehen; die Erschließung der Grundstücke soll bis Sommer 1988 abgeschlossen sein.

7. Kosten:

Die Baukosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im gesamten Baugebiet wurden mit 900 000,-- DM ermittelt. Entsprechende Mittel sind im städtischen Haushalt gesichert.

8. Rechtsgrundlagen:

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132 - 1 - I) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S 833).

Stadtplanungsamt:

