PL - 610/35 Nr. 7/80

Bayreuth, den 27. 10. 1980
Wz/Dü

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 7/80
Anschlußbereich Klinikum - Preuschwitzer Straße

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Anlaß und Planziele:

Um die städtebauliche Entwicklung im Anschlußbereich Klinikum - Preuschwitzer Straße zu ordnen, ist die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Nachdem die Gesamtplanung für das am Roten Hügel liegende Krankenhausgelände feststeht, ist es Zielsetzung des Verfahrens, die angrenzenden Randzonen stadtplanerisch auf die Krankenhausplanung abzustimmen.

1.2 Verfahrensgang:

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 29. 10. 1980 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Anschluß Klinikum - Preuschwitzer Straße.

Gleichzeitig wird der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 17. 10. 1980 zugestimmt. Aufgrund der unwesentlichen Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1/78 kann von der Beteiligung der Bürger abgesehen werden.

1.3 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich, wie im Plan vom 17. 10. 1980 dargestellt, umfaßt die Trassenführung der Preuschwitzer Straße nördlich des Krankenhausgeländes und den östlich an das Krankenhausgelände anschließenden Randbereich. Die Abgrenzung dieses Randbereichs im Osten bildet die vorhandene Bebauung am

Akazienweg, die südliche Abgrenzung bildet das Grundstück der Evangelischen Kirche.

Im einzelnen liegen die nachfolgenden Flurnummern ganz oder teilweise (TF) im Geltungsbereich:
Gemarkung Meyernberg: Fl.Nrn. 3156 TF, 3161/2 TF, 3167 TF, 3167/74 TF, 3227 TF, 3228 TF, 3229 TF, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235 TF, 3236 TF, 3237 TF, 3238, 3747 TF, 3771 TF.
Gemarkung Oberpreuschwitz: 322 TF, 323 TF, 388/2 TF, 351 TF, 352 TF, 366 TF, 389 TF, 389/1 TF, 390 TF, 398 TF, 399 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung;

2.1 Flächennutzungsplan:

Entgegen der Ausweisung des Flächennutzungsplanes ist für die Bebauung des Grundstücks Klinikumallee - Bodenseering kein Mischgebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

2.2 Vorhandene Baugrenzen, Bebauungsplan:

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/72 b werden mit diesem Verfahren aufgehoben.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände:

Das Gelände fällt von der Preuschwitzer Straße bis zum Grundstück der Evangelischen Kirche nach Südosten gleichmäßig ab. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Gebäude. Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerte Bäume sind nicht vorhanden.

3.2 Eigentümer:

Die noch benötigten Grundstücke zum Ausbau der Preuschwitzer Straße befinden sich größtenteils in Privatbesitz, desgleichen das Grundstück zur Errichtung der Grünanlage mit Aussichtspunkt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind zum größten Teil in städtischem Besitz, der Rest in Privatbesitz.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung:

a) Fahrverkehr: Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/72 b hat sich der Ausbauquerschnitt der Preuschwitzer Straße (von 2 auf 3 Spuren) und der Einmündungsbereich Klinikumallee - Preuschwitzer Straße verändert. Aufgrund der vorhandenen dreispurigen Ausbaubreite der Klinikumallee ist es verkehrstechnisch richtig, die Klinikumallee als übergeordnete Erschliessungsstraße weiterzuführen. Straßenabkröpfungen sind zum einen für die Preuschwitzer Straße aus Richtung Roter Hügel kommend, zum anderen für die Preuschwitzer Straße nach Oberpreuschwitz führend, vorgesehen. Die Preuschwitzer Straße im Bereich nördlich des Krankenhausgeländes wird größtenteils von beidseitigen Grünstreifen begleitet. Die geplanten Wohnhausgruppen werden über eine neugeplante, von der Klinikumallee in Richtung Südwesten abzweigende kurze Stichstraße erschlossen.

b) Fußgänger- und Radfahrverkehr: Nördlich der Preuschwitzer Straße und der Klinikumallee ist ein übergeordneter Fuß- und Radweg angebunden, südlich zum Krankenhausgelände ein 1,5 m breiter Gehweg. Weitere Fuß-

und Radwege sind an bestehende Wegverbindungen aus Richtung Bodenseering und Holunderweg angebunden.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung:

Der Eckbereich Klinikumallee - Bodenseering ist mit der Bebauung von 5 verschieden verwinkelten Baukörpern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vorgesehen. Der Fortführung der die Hauptfußgängerachse begleitenden höheren Bebauung und der Bildung von Räumen wurde bei dieser lockeren Bebauung besondere Beachtung geschenkt. Das "Band" der Geschoßbauten und der baulichen Verdichtung führt somit vom Bereich der Neuen Heimat an der Rheinstraße bis zum Anschlußbereich an das Krankenhausgelände. Die möglichen Nutzungen für das eingeplante allgemeine Wohngebiet sind Wohnungen oder Appartements für das Klinikumpersonal. Wünschenswert wäre hier auch die Ansiedlung von verschiedenen Läden, Drogerien, Apotheken, etc.

Für die Gebäude wurde als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 35 ^{o} entsprechend den bereits bestehenden Wohnhäusern gewählt. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind den Wohngebäuden günstig zugeordnet und durch vorgesehene Bepflanzung optisch eingegrünt. Die überwiegende Anzahl der Stellplätze und Garagen wird durch die kurze Stichstraße angefahren.

Die freizuhaltende Einflugschneise für den Hubschrauber ist bei dem dreigeschossigen nördlichen Baukörper (Grundstück Popp) berücksichtigt.

Die vorgesehenen Nutzungszahlen sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

5. Flächen, Kosten:

Geltungsbereich	ca. 6,0 ha
Öffentliche Straßen, Wege und Grünflächen	ca. 3,8 ha
Bauland	ca. 2,2 ha

EW : ha = 65 Einwohner/ha

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straße, der Wege, usw. betragen ca. 1.100.000 -- DM.
Der Ausbau der Straßentrassen Klinikumallee und Preuschwitzer Straße ist im Jahre 1982 vorgesehen.

6. Energieversorgung:

Aufgrund der Nähe des Klinikumgebietes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend § 9 (23, 24) BBauG, festgesetzt, daß bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Es ist daher die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle oder Heizöl beschickt werden, verboten.

Stadtplanungsamt: