



Bebauungsplan Nr. 93 „Sondergebiet Krankenhaus“

Begründung

Teil 1:

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -**

Grünordnung:

**Adler & Olesch
Landschaftsarchitekten GmbH
Marienstraße 8
90402 Nürnberg**

Lauf a.d.Pegnitz, den 09.04.2013

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

**Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.**

**Benedikt Bisping
1. Bürgermeister**

**A. Nürnberger
Bauamtsleiterin**

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkung	2
2	Planungsanlass und Entwicklungsziel	2
3	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
3.1	Allgemeines	3
3.2	Lage im Stadtgebiet	3
3.3	Geltungsbereich	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	5
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	5
6	Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Bauweise	6
6.3	Erschließung	6
7	Immissionsschutz	7
7.1	Lärmschutz	7
7.2	Bodenkontamination	9
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	9
9	Grünordnung	10
9.1	Vollzug der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung	10
9.2	Grünordnungsplan Entwurf	11
10	Durchführung der Planung	12
11	Bodenordnende Maßnahmen	12
12	Alternativen zur Planung	13

1 Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzung für die Erschließung und die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Das Krankenhaus Lauf hatte bis Anfang des Jahres 2013 das in Privatbesitz befindliche Grundstück Fl.Nr. 397 der Gemarkung Heuchling an der Simonshofer Straße angepachtet und dort einen Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher des Krankenhauses zur Verfügung gestellt.

Dieser Pachtvertrag wurde gekündigt, nachdem auf dem Grundstück eine Wohnbebauung errichtet werden soll.

Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH als Betreiber des Krankenhauses kann zwar die baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Betriebsgelände nachweisen, allerdings zeigt die Praxis, dass diese bei weitem den vorhandenen Bedarf nicht abdecken. Dies hat zur Folge, dass Mitarbeiter und Besucher auf die öffentlichen Parkmöglichkeiten in den Straßen der an das Krankenhaus angrenzenden Wohngebiete ausweichen und diese mit parkenden Fahrzeugen und dem daraus resultierendem Parksuchverkehr belasten.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH auf den eigenen Grundstücken Fl.Nrn. 1817, 1817/6, 1826 (Teilfläche), 1827/17 und 1827/18 (Teilfläche) der Gemarkung Lauf westlich und nördlich des 2004 errichteten Bettentraktes einen neuen Parkplatz mit insgesamt ca. 160 Pkw-Stellplätzen zu errichten. Die Anbindung des neuen Parkplatzes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz soll über die Kunigundengasse erfolgen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Sondergebiet Krankenhaus“ soll der Parkplatz planungsrechtlich abgesichert werden. Mit Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die durch die Errichtung des Parkplatzes entstehenden Konfliktsituationen hinsichtlich der Verlagerung der Verkehrsströme, Schallimmissionen, Eingriffe in Natur und Landschaft usw. durch Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zielführend gelöst werden.

3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

3.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d.Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und zur europäischen Metropolregion Nürnberg.

3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Sondergebiet Krankenhaus“ liegt im Stadtteil Lauf rechts der Pegnitz ca. 1000 m nördlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die vorhandene Wohnbebauung an der Robert-Kochstraße im Süden, das bestehende Krankenhausgelände im Osten sowie die Grünflächen im Bereich des Kunigundenbergs im Norden und Westen.



Lage des Bebauungsplanes im Stadtgebiet

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1817, 1817/6, 1826 (Teilfläche), 1827/17 und 1827/18 (Teilfläche) der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 9.450 m².



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1826 wurde 1962 der Neubau des Krankenhauses Lauf als Ersatz für das alte Krankenhaus an der Galgenbühlstraße errichtet und seitdem mehrfach erweitert und umgebaut. Zuletzt wurde 2004 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1827/18 ein neuer Bettentrakt mit 100 Betten errichtet. Für den das Areal des Krankenhauses besteht kein Bebauungsplan. Auf den südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken an der Robert-Koch-Straße befindet sich eine Ende der 60iger Jahre entstandene Wohnsiedlung mit überwiegend erdgeschossigen Walmdachbungalows. Dieses Gebiet ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Die südwestlich angrenzenden Wohngrundstücke Fl.Nr. 1575/6 und 1819 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 "Albert-Schweitzer-Straße" und sind als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die westlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt und werden teils landwirtschaftlich, teils als Gartengrundstücke genutzt. Dieser Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Auf den Grundstücken Fl.Nr.1816 und 1817/2 befindet sich ein seit Jahren nicht mehr gespannter Weiher, bei dem es sich um ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop handelt. In die Biotopfläche wird durch die Planung nicht nachteilig eingegriffen.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

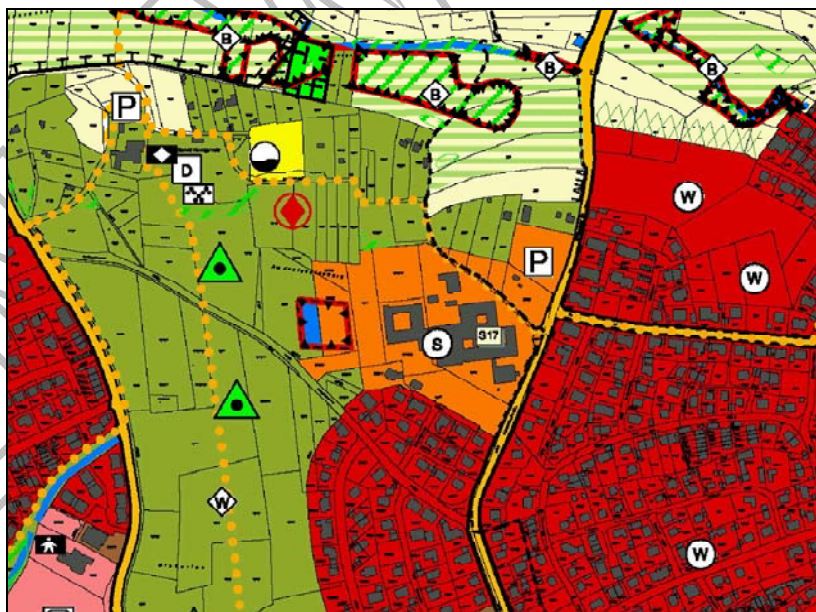
5.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit dem 04.06.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz ist der Bereich des Bebauungsplanes als „Sonderbaufläche Krankenhaus“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Sondergebiet Klinik“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen, die in Zusammenhang mit dem Kranken-

hausbetrieb stehen, nämlich die Errichtung eines Parkplatzes für Mitarbeiter und Besucher des Krankenhauses Lauf.

Nachdem der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Errichtung eines Parkplatzes als private Verkehrsfläche sowie zur Grünordnung und Maßnahmen zum Schallschutz enthält, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

6.2 Bauweise

Die Fahrbahnen des Parkplatzes werden unter schallschutztechnischen Aspekten in Asphaltbauweise ausgeführt.

Für die Parkflächen ist aus ökologischen Gesichtspunkten eine Befestigung mit einem waserdurchlässigen Pflasterbelag vorgesehen.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kunigundengasse mit Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz über die Simonshofer Straße und die Kunigundenstraße.

Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist die Entsorgung des Abwassers durch die Anschlussmöglichkeit an die Zentralkläranlage der Stadt Lauf über das bestehende Kanalnetz sichergestellt. Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Ortssatzung der Stadt Lauf schreibt Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor.

Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Nach den Grundsätzen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das im Bereich des Parkplatzes anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich bereits auf den Parkflächen durch Verwendung von Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zur Versickerung gebracht werden. Überschüssiges Oberflächenwasser wird durch zwischen den Parkständen angeordnete Rasenmulden und durch Rigolen gepuffert. Für außergewöhnliche Regenereignisse ist eine Überleitung des im nördlichen Parkplatzbereich anfallenden Nieder-

schlagswasser in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in den westlich des Geltungsbereiches vorhandenen ehemaligen Weiher (kartiertes Biotop) vorgesehen. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist für den südlichen Bereich hier nur eine Einleitung in die Straßenentwässerung der Kunigundengasse möglich.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird soweit erforderlich durch die Städtischen Werke Lauf GmbH sichergestellt.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Lärmschutz

Die Auswirkungen der vom geplanten Parkplatz direkt ausgehenden sowie die durch die Zunahme des Verkehrs auf der Kunigundengasse entstehenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohngebiete wurden durch die „Schallimmissionstechnische Untersuchung in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005, TA Lärm und 16. BImSchV“ des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vom 12. April 2013 fachgutachterlich überprüft. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass zur vollständigen Erfüllung der schalltechnischen Anforderungen im Bauleitplanverfahren sowie in einem späteren Baugenehmigungsverfahren die Umsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes erforderlich wird. Aufgrund der vorgegeben Grundstücksverhältnisse kann diese Anforderung nur durch die Errichtung einer Lärmschutzwand erfüllt werden. Die Anforderungen an Lage, Ausführung und Höhenverlauf der Lärmschutzwand sind unter Ziffer 10 und Anlage 10 des vorgenannten Berichts detailliert beschrieben und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Weiterhin wird nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Nutzung der privaten Verkehrsflächen für Parkzwecke bis zur vollständigen Errichtung der notwendigen Lärmschutzwand unzulässig ist. Dadurch kann effektiv die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der zahlreichen Stellplätze ermöglicht werden, ohne dass unzumutbare Folgen für die Nutzung der angrenzenden Wohngrundstücke entstehen.

Die „Schallimmissionstechnische Untersuchung in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005, TA Lärm und 16. BImSchV“ des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vom 12. April 2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beige-fügt.

Die den Berechnungen des Berichts zugrunde gelegten Voraussetzungen hinsichtlich Auftei-lung des Parkplatzes in einen Bereich für Mitarbeiter im Norden bzw. für Besucher im Westen des Bettentraktes, die Nutzungszeiten und die entsprechenden Zugangsregelungen durch Schranken sind beim Betrieb verbindlich zu beachten.

Der Schutz der benachbarten Wohnbebauung ist sicherzustellen. Soweit dies über die Festset-zungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes rechtlich nicht realisierbar ist, reicht hier ein Ver-weis auf das Baugenehmigungsverfahren und § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht aus. Auch bei Berücksichtigung des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung wird es zum Schutz der Nachbarn als erforderlich erachtet, die vorgenannten Regelungen zum Be-triebsablauf in einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Dieser städtebauliche Vertrag hat zum maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorzuliegen.

Durch das Gutachten wurden auch die entstehenden Lärmimmissionen an den Bestandsge-bäuden des Krankenhauses untersucht. Der Bericht kommt insoweit zu erheblichen Über-schreitungen der Werte der TA-Lärm und führt u.a. aus:

„Aufgrund der vorhandenen Örtlichkeiten und architektonischen Gegebenheit ist eine Ab-schirmung der Geräuschimmissionen aufgrund von der Nutzung der neu geplanten Besucher- und Personalstellplätze durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Immissionsorten am Bestandsgebäude des 3. Bauabschnitts des Krankenhauses Lauf (dies gilt auch für den geplanten Erweiterungsbau BA 4 B) aus fachtechnischer Sicht nicht möglich. Das Kranken-haus Lauf sollte prüfen, ob der im Bestand vorhandene bauliche Schallschutz von Fassaden und Fenstern auf der Westfassade des Bestandsgebäudes BA 3 ausreichend ist, um bei be-stimmungsgemäßigem Betrieb der neuen Stellplätze die schalltechnischen Anforderungen an die Rauminnenpegel von Patienten- und/oder Behandlungszimmern im Bestandsgebäude zu erfüllen. Falls es bei späterem Betrieb der neuen Stellplätze zu Störungen oder Belästigungen durch die Geräusche des Stellplatzverkehrs kommt, wird empfohlen, dass das Krankenhaus Lauf bei einer zukünftigen baulichen Sanierung des o.g. Bestandsgebäudes durch geeignete Maßnahmen (z.B. Austausch von Fenstern) den hier erforderlichen passiven Schallschutz ge-währleistet.“

Die Schaffung und der Betrieb von Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher ist ein unabding-barer Bestandteil der Funktionsfähigkeit des Krankenhauses. Die zu behandelnden Patienten

befinden sich ab der Aufnahme in der Obhut des Krankenhausträgers. Dem Krankenhaus als Gesamtheit und insoweit auch den Patienten ist einerseits daher der ihm zuzurechnende Lärm zuzumuten und andererseits ein hohes Maß an architektonischer und logistischer Selbsthilfe abzuverlangen, die eigenen Patienten vor Lärm zu schützen. In diesem Zusammenhang wird auch das Krankenhaus selbst als Verursacher zu betrachten sein.

Der Träger des Krankenhauses weiß von vorneherein, mit welchen Belastungen und auch Einschränkungen zu rechnen ist. Die lärmbezogenen Einschränkungen zu entschärfen muss Gegenstand jeglicher Planung des Krankenhausträgers sein. Die Zumutbarkeitsgrenze wird deshalb insoweit hoch angesetzt. Der Hinweis auf die eigene Organisation und im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen auf die Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe (Schallschutzfenster, Zuordnung von Räumen) schränkt insoweit keinesfalls die schützenden Bestimmungen und Orientierungshilfen der TA-Lärm ein, sondern geschieht außerhalb des Anwendungsbereiches der TA-Lärm. Auch diesbezüglich wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

7.2 Bodenkontamination

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Nürnberger Land, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, weist darauf hin, dass entlang von Bächen und anderen Gewässern bevorzugt archäologische Hinterlassenschaften auftreten. Es ist daher erforderlich, dass Erdarbeiten unter fachkundiger Begleitung erfolgen, um ggf. auftretende archäologische Objekte sichern und dokumentieren zu können. Das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, ist deshalb frühzeitig vom Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

9. Grünordnung

Das Plangebiet umfasst Verkehrsflächen, deren Überbauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und somit auszugleichen ist.

Die grünordnerischen Belange sind im Bebauungsplan integriert.

9.1. Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

9.1.1. Planungsrechtliche Situation der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung verpflichtet, dass negative Beeinträchtigungen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden und minimieren sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Wichtige Rechtsgrundlagen sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Baugesetzbuch (BauGB).

9.1.2 Zustand vor dem Eingriff / Flächendifferenzierung

Das Planungsgebiet besteht aus einer intensiv genutzten, provisorisch ausgebauten Parkplatzfläche.

9.1.3 Bewertung des Bestands

Für die Stadt Lauf bietet die vorhandene als Sondergebiet ausgewiesene Parkierungsfläche keine Nutzungsmöglichkeiten. Der Zustand der intensiv genutzten Parkierungsfläche bietet in Bezug auf den Naturhaushalt geringen Nutzen.

9.1.4 Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Bei Realisierung des Vorhabens kann das Krankenhaus Lauf die angespannte Stellplatzsituation für Angestellte und Besucher verbessern. Die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Bepflanzung der Randbereiche mit heimischen Bäumen und Sträuchern mindern den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.

9.1.5 Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen für die geplanten Bauflächen

Der Ausgleichsbedarf für das Planungsgebiet ergibt sich aus der Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter. Das Gebiet, die intensiv genutzte Parkplatzfläche ist in die Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (nach Listen 1a bis 1c, Bayrischer Leitfaden für Eingriffsregelung). Die Ausgestaltung der geplanten Überbauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche durch die Festsetzung der baulichen Nutzung überschlägig abgeleitet werden können. Um den negativen Umweltauswirkungen entgegenzuwirken sind Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter anzusetzen. Entsprechend der Planung lässt sich das Ge-

biet, Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dem Typ A zuordnen und folglich ein entsprechender Kompensationsfaktor ermitteln. Der Kompensationsfaktor wird mit der auszugleichenden Fläche multipliziert und ergibt den Umfang der Ausgleichsfläche. Der Ausgleich entspricht einer Fläche von 1.136 m² und wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1817/3 selbst mit einer Fläche von 872 m² und auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Lauf geleistet.

9.2. Grünordnungsplan-Entwurf

9.2.1. Freiflächengestaltung

Die Freianlagen der Einrichtung sind mit den einfachen Gestaltungsmitteln Wiese und Baum versehen und in die vorhandene Topographie integriert. Heimische Gehölze prägen den Parkplatz und formulieren einen Ortsrand nach Westen. Maßstäblichkeit und ein Bezug zur Umgebung wird geschaffen. Die Freiräume sind übersichtlich gestaltet, klar strukturiert und an den Bestand angebunden. Die Wege sind räumlich barrierefrei und weisen einen ebenflächigen und berollbaren Belag auf.

9.2.2. Pflanzgebote / Gehölzartenübersicht

Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sind verbindlich mit Bäumen und Sträuchern in der Begründung beigelegten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Bäume sind als Hochstämme in den genannten Anzuchtqualitäten zu pflanzen.

Artenliste (Artenauswahl zur Neupflanzung):

- Einzelbäume - 1. Wuchsklasse:

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
- Quercus robur	Stieleiche
- Tilia cordata	Winter-Linde
- Populus tremula	Zitter-Pappel
-	

- Einzelbäume - 2. Wuchsklasse:

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Malus sylvestris	Holz-Apfel
- Prunus avium	Vogel-Kirsche
-	

- Sträucher:

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche

- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
- Crataegus monog.	Eingrifflicher Weißdorn
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Rosa canina	Hecken-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
- Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

Einzelbäume, 1. Wuchsklasse: H., 3xv., ew., Sol. Baum StU. 20-25

Einzelbäume, 2. Wuchsklasse: H., 3xv., ew., Sol. Baum StU. 20-25

Sträucher: Str., 2xv., 60-100 h bzw. 100-150 h

Pflanzdichte und Pflanzraum

Pro 4 Stellplätze und pro 300 m² Freifläche ist je ein Baum zu pflanzen. Zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes für Bäume sind folgende Pflanzgrößen (Wurzelraum) einzuhalten:

Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 15 m², Mindestbreite 2 m. Die Zusammensetzung der Vegetationsschicht ist gem. VegTraMü vorzunehmen.

10. Durchführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Planung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitnah umzusetzen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

12. Alternativen zur Planung

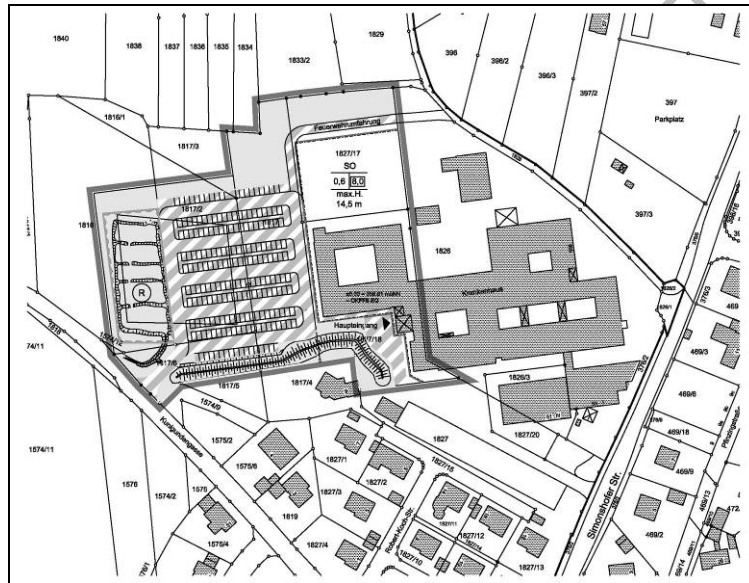
Die dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 93 vom 29.03.2007 zugrunde gelegte Planung hat vorgesehen, auf den im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Krankenhaus“ dargestellten Grundstücken Fl.Nrn. 397 und 397/3 der Gemarkung Heuchling an der Simonshofer Straße eine Fläche zur baulichen Erweiterung des Krankenhauses sowie eine Fläche für einen Parkplatz bzw. ein Parkdeck festzusetzen. Diese Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Verhandlungen der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH mit den Grundstückseigentümern über einen Erwerb der Grundstücke durch den Krankenhausbetreiber führten zu keinem Ergebnis. Im März 2010 erklärte die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH, dass aufgrund neuer Planungen für die Grundstücke an der Simonshofer Straße langfristig kein Bedarf mehr besteht.

Nachdem ein Festhalten an der Überplanung der Grundstücke als „Sonderbaufläche Krankenhaus“ letztlich Entschädigungsansprüche der Eigentümer an die Stadt Lauf als Träger der Planungshoheit entstanden wären, hat der Bauausschuss der Stadt Lauf am 09.03.2010 beschlossen, diese Planung aufzugeben.

Zudem hatten die Eigentümer eines der Grundstücke einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnbebauung auf ihrem Grundstück gestellt. Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass das Verwaltungsgericht Ansbach anlässlich zweier in diesem Bereich anhängiger Verfahren die Grundstücke Fl.Nrn. 397 und 397/3 der Gemarkung Heuchling als „unbebauten Innenbereich“ nach § 34 BauGB eingestuft hatte, beschloss der Bauausschuss der Stadt Lauf die Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 auszunehmen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für dieses Areal den Bebauungsplan Nr. 98 „Westlich der Simonshofer Straße“ mit der Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 BauNVO aufzustellen.

In seiner Sitzung vom 01.02.2011 wurde dem Bauausschuss eine Planung der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH vorgestellt, die an der Westseite des Krankenhausgeländes einen Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen als Ersatz für den wegfallenden Parkplatz an der Simonshofer Straße vorsah. Dabei wurde auch ein angrenzender ehemaliger Weiher mit überplant, nachdem der Eigentümer das Grundstück der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH zur langfristigen Anpachtung angeboten hatte. Der Bauausschuss hat einstimmig beschlossen, auf Grundlage dieser Planung das Bebauungsplanverfahren Nr. 93 „Sondergebiet Krankenhaus“ weiter zu betreiben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass es sich bei dem ausgetrockneten Weiher um ein ökologisch wertvolles und nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop handelt. Eine Inanspruchnahme derartiger Flächen ist nach Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich verboten und wird deshalb von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt. Sollte die Planung weiterverfolgt werden, ist eine Prüfung von Varianten zwingend erforderlich.



Planung der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH vom Mai 2011

Folgende Varianten wurden daraufhin näher gehend untersucht:

Variante 1:

Schaffung zusätzlicher Stellplätze im Bereich des vorhandenen Parkplatzes Süd auf dem Krankenhaugelände durch Errichtung eines Parkdecks mit ca. 170 Stellplätzen und ca. 80 Stellplätze im Bereich West/Nord

Vorteile:

- Zufahrt über bestehende Linksabbiegespur in der Simonshofer Straße
- günstige Lage zum Haupteingang
- Reserven im Bereich westlich bzw. nördlich des Bettentraktes

Nachteile:

- **hohe Kosten durch Bauwerk, Lärmschutz zur Robert-Koch-Straße und Komplettumbau der bestehenden Parkplätze**
- **Wegfall der Parkflächen während der Bauzeit**

- zusätzlicher Verkehr auf der Kunigundengasse durch ca. 80 Stellplätze West/Nord

**Variante 1****Variante 2:**

Neubau Parkplatz Simonshofer Straße (Grundstück am nördlichen Ortsrand)

Vorteile:

- keine zusätzliche Verkehrsbelastung der Kunigundengasse
- Reserven im Bereich westlich bzw. nördlich des Bettentraktes
- keine zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung des Bettentraktes

Nachteile:

- Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze auf freier Strecke (Sondernutzungserlaubnis der Straßenverkehrsbehörde erforderlich)

- Abbiegespur in der Kreisstraße erforderlich
- langer Fußweg zum Haupteingang, damit evtl. fehlende Akzeptanz und deshalb Parksuchverkehr in den näher am Krankenhaus gelegenen Wohnstraßen. Eine Anbindung über den Fußweg zum Krankenhaus verkürzt die Strecke nur unwesentlich und ist für Fußgänger aufgrund der zu überwindenden Höhendifferenz unattraktiv.



Variante 2

Variante 3

Errichtung von Parkflächen westlich und nördlich des Bettentraktes mit ca. 160 Stellplätzen

Aufteilung mit Personalparkplätzen nördlich und Besucherparkplätzen westlich

An- und Abfahrt über die Kunigundengasse

Vorteile:

- noch relativ günstige Lage zum Haupteingang, v.a. von den Besucherplätzen im westlichen Bereich
- kostengünstig, da kein Bauwerk, keine Grunderwerbs- oder Pachtkosten

Nachteile:

- zusätzliche Verkehrsbelastung in der Kunigundengasse

Der alternativ geprüften Anfahrt der Parkplätze über den bestehenden Parkplatz von der Simonshofer Straße aus kann der Krankenhausbetreiber nicht zustimmen, vor allem wegen der Verkehrsbelastung im Haupteingangsbereich, einer möglichen Gefährdung von Fußgängern, Behinderungen bei der Anlieferung von Liegendpatienten oder Gehbehinderten. Das gleiche gilt für eine mögliche Einbahnregelung mit Ausfahrt über den Parkplatz Nord und den Fußweg zum Kunigundenberg nördlich des Krankenhauses.

Die Erschließung der Parkflächen ausschließlich über den nördlich des Krankenhauses gelegenen Fußweg würde den Ausbau des Weges auf mind. 5,5 m Fahrbahnbreite mit zusätzlichem Gehweg erfordern, was aufgrund der Topologie und der Grundstücksverhältnisse nur mit einem ganz erheblichen finanziellen Aufwand umsetzbar wäre. Auch die Überlagerung des Parkplatzverkehrs mit der Anfahrt zum Betriebshof des Krankenhauses und der Notaufnahme im Einmündungsbereich zur Simonshofer Straße ist kritisch zu betrachten. Weiterhin würde sich die schallschutztechnische Konfliktsituation mit der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 erheblich verschärfen.

- Umbau des Einmündungsbereiches der Kunigundengasse in die Simonshofer Straße zur Verbesserung der Sichtverhältnisse
- Lärmschutzwand bzw. -wall zur südlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich
- Lärm- und Abgasbelastung des Bettentraktes



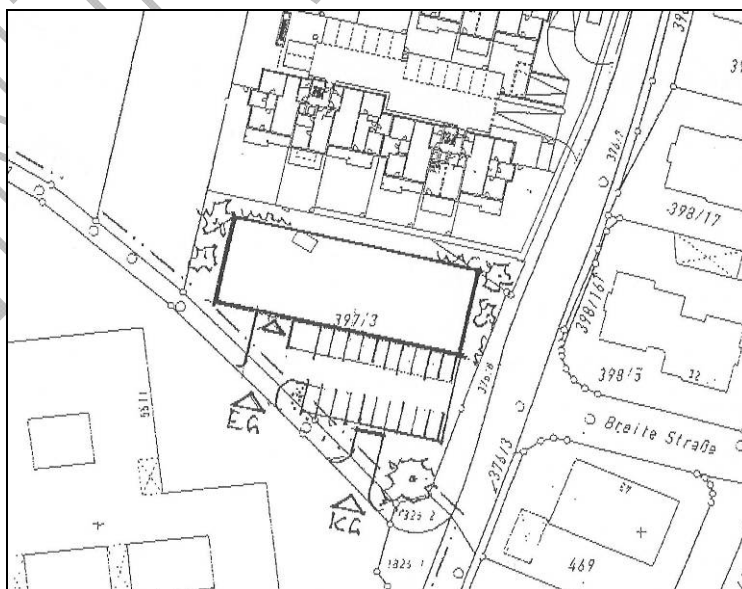
Variante 3

Variante 4:

Im Juli 2012 wurde der Stadt Lauf durch den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 397/3 der Gemarkung Heuchling in Zusammenarbeit mit einem Investor angeboten, auf dem Grundstück ein Parkdeck mit ca. 80 bis 90 Stellplätzen zur Nutzung für das Krankenhaus zu errichten und der Stadt Lauf als Betreiber zur Verfügung zu stellen. Im November 2012 wurde dieses Angebot noch einmal modifiziert unterbreitet. Nachdem diese Lösung durchaus verschiedene Vorteile aufweist (Nähe zum Haupteingang Krankenhaus, keine zusätzliche Verkehrsbelastung der Kunigundengasse, keine Schall- und Abgasbelästigung des Bettentraktes), wurde das Angebot eingehend geprüft.

Allerdings konnte die Stadt Lauf aufgrund nicht ausräumbarer kommunalrechtlicher Bedenken und der Tatsache, dass das Parkhaus letztlich nicht betriebswirtschaftlich zu betreiben ist, dem Angebot nicht näher treten.

Außerdem liegt das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des seit dem 24.10.2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „Westlich der Simonshofer Straße“, der eine „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Die Errichtung eines Parkhauses, das in erster Linie dem Bedarf des Krankenhauses dient, ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Falle einer Änderung des Bebauungsplanes könnten Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Lauf nach § 42 BauGB geltend gemacht werden.



Variante 4

Ergebnis der Variantenprüfung:

Aufgrund der Tatsache, dass die ursprüngliche Planung des Krankenhausbetreibers, nördlich des bestehenden Bettentraktes ein zweites, gleichartiges Gebäude zu errichten, aufgegeben wurde, konnte diese jetzt freie Fläche in die weiteren Überlegungen einbezogen werden.

Als Ergebnis der Untersuchungen muss festgehalten werden, dass der vorgesehene Eingriff in die gesetzlich geschützte Biotopfläche aufgrund des Vorliegens alternativen Planungsmöglichkeiten nicht begründet und deshalb nicht weiter verfolgt werden kann.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile der verbliebenen Alternativen wurde letztlich in Abstimmung mit dem Krankenhausbetreiber die Variante 3 als realisierbar und zielführend gesehen. Durch die Schaffung von ca. 160 Stellplätzen stehen dem Krankenhaus Lauf und den angeschlossenen Nutzungen damit insgesamt ca. 285 Stellplätze zur Verfügung, die den prognostizierten Bedarf abdecken und damit auch langfristig zur Sicherstellung des Krankenhausstandortes Lauf beitragen.

Aus den genannten Gründen wurde die Variante 3 als Basis für den Bebauungsplan Nr. 93 gewählt.