ENTWURF

PL 610/24 Nr. 1/05

Bayreuth, den 21.11.2012
Cr

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 1/05 "Moritzhöfen/Aubachtal"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9/67)

1. Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund der zu erwartenden lokalklimatischen Auswirkungen hat sich der Stadtrat Bayreuth in seiner Sitzung am 24.10.2012 mehrheitlich gegen eine weitere Verbauung des Aubachtales entschieden und die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 1/05 "Moritzhöfen/Aubachtal" beschlossen.

Grundlage dieser Entscheidung war ein öffentlicher Vortrag von Herrn Prof. Dr. Thomas Foken von der Universität Bayreuth, Abteilung Mikrometeorologie, im Stadtrat Bayreuth am 27.06.2012 zur Thematik "**Kaltluftbahnen und Lokalklima im Bereich Moritzhöfen**".

Planziel ist die bioklimatische Ertüchtigung des Aubachtales sowie Findung und Definition einer Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung aller relevanten Belange, insbesondere auch der speziellen schutzgutbezogenen Umweltaanforderungen.

Masterplan für die Grünentwicklung im Bayreuther Süden

Für den Bereich Studentenwald/Röhrenseepark liegt die Plankonzeption des Stadtgartenamtes vor. Die Planung umfasst den Grünzug vom Wittelsbacher-Ring/Moritzhöfen über den Röhrensee, das Aubachtal zum Studentenwald und über die Kleingartenkolonie zum Ökologisch-Botanischen Garten der Universität und zum Umweltschutzzentrum Lindenhof. Dieser Masterplan für die Grünentwicklung im Bayreuther Süden bildet den Rahmen und Leitfaden für die künftigen Entwicklungen, zu ergreifenden Maßnahmen und Entscheidungen.

Ziel dieser Gesamtkonzeption ist die Aufwertung und Weiterentwicklung der einzelnen Teilbereiche sowie deren sinnvolle Verknüpfung.

Teilbereich "Moritzhöfen/Aubachtal"

Neben einer Aufwertung des vorhandenen Naturraums soll geprüft werden, ob Wegeverbindungen, insbesondere eine Verbindung mit der Hegelstraße angelegt werden können. Der erforderliche Flächenerwerb oder eine mögliche Anpachtung der privaten Freiflächen sollen geprüft werden. Entsprechende Haushaltsmittel sind einzustellen. Zum Erwerb des privaten Grundstücks Flur

Nr. 1849/2 der Gemarkung Bayreuth wurde durch die Stadt Bayreuth das Vorkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Bayreuth. Die Vertragspartner haben auf die Einlegung von Rechtsmitteln verzichtet.

1.2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Der Planbereich ist Bestandteil der vom Süden nach Norden verlaufenden Aubachau und gehört nach dem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth zu dem Verbund- und Freiflächenkorridor Röhrensee/Studentenwald.

Das o. g. Bauleitplanverfahren dient der Sicherung und Weiterentwicklung öffentlicher Grünflächen von örtlicher Bedeutung und überörtlichem Wirkungszusammenhang. Neben der bioklimatischen Ertüchtigung des Aubachtales soll auch die Erholungsfunktion durch eine Erweiterung des Bürgerparks Röhrensee aufgewertet werden. Insgesamt soll der Luftaustausch zwischen dicht bebauten Innenstadtbereichen und den Auenbereichen der Flusstäler verbessert werden.

1.3 Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flur Nummern (TF = Teilfläche):

682 TF, 1672 TF, 1672/3 TF, 1672/4, 1672/5, 1838/2 TF, 1839/8 TF, 1841 TF, 1845/2 TF, 1847/1 TF, 1849/2, 1849/3, 1861/10, 1862 TF, 1863, 1861/1, 3494 TF.

Der Planbereich wird begrenzt durch

- die Straßenachse "Moritzhöfen" und die Grundstücke Flur Nrn. 1848/3, 1848/2 und 1847 im Westen,
- die Parkanlage "Röhrensee" im Süden,
- die Grundstücke Flur Nrn. 1851/3, 1851/10, 1851/6, 1851/4, 1851/8, 1849/1, 1856/14, 1856/15, 1856 im Osten,
- den Wittelsbacherring (Flur Nr. 674) im Norden.

Größe des Geltungsbereiches: 24.973 m² (2,5 ha).

1.4 Verfahren

24.10.2012	Aufstellungsbeschluss des Stadtrates und Beschluss des Stadtrates zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
03.12.2012 bis 02.01.2013	Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

2. Vorhandene Bauleitplanung

An der Hegelstraße Ecke Pottensteiner Straße und Moritzhöfen bestehen **Straßen- und Baufluchtlinien**, festgesetzt am 28.10.1959.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/67 "Moritzhöfen - Pottensteiner Straße", Inkrafttreten am 21.08.1970, setzt für die fragliche Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1847/1 **private Freifläche** fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/69 "Stadtkernring" - Inkrafttreten am 28.02.1977 - setzt für die Grundstücke Flur Nrn. 1863, 1863/1 und 1861/10 **Öffentliche Grünfläche, Parkanlage mit Kinderspielplatz** fest.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth vom 23.05.2009 wird das Aubachtal als **Parkanlage** mit **Regenrückhalteeinrichtung** und den beiden **Naturdenkmälern** (Kastanie) in Moritzhöfen und am Wittelsbacherring dargestellt.

3. Planungsinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Topographisch begrenzt wird der Talraum durch den Damm der Hegelstraße im Süden (345 m ü. NN), die Pottensteiner Straße im Westen (343 m ü. NN), die Wohngrundstücke des Ortsteils "Birken" im Osten (340 m ü. NN) und den Wittelsbacherring im Norden (336 m ü. NN), wobei die vorhandenen Böschungen mehr als 4 m über dem Talraum liegen. Der Damm der Hegelstraße erstreckt sich von Osten nach Westen und besitzt stadtklimatisch und hinsichtlich der Wegebeziehungen eine starke Barrierewirkung. Vom Aubach zum südlich gelegenen Röhrensee besteht ein Durchlass unter der Hegelstraße. Der Rückbau des Damms der Hegelstraße wurde bereits in verschiedenen Varianten im Bauausschuss und Stadtrat vorgestellt. Hier sind noch technische Fragen, Fragen der Finanzierbarkeit sowie die stadtklimatischen Wirkungszusammenhänge zu untersuchen und zu klären.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Der Planbereich wird erschlossen durch die Hegelstraße mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von 4.750 Kfz/Tag und den Wittelsbacherring (14.700 Kfz/Tag). Die Straße Moritzhöfen im Westen und die Schleiermacherstraße im Osten sind Straßen von örtlicher Bedeutung. Es besteht eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz.

4. Umweltbericht

Die folgenden Ausführungen entsprechen dem derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand (Bestandsaufnahme). Sie sind im weiteren Verfahrensverlauf noch zu ergänzen. Hierzu sollen im Rahmen der Unterrichtung und Erörterung bereits ergänzende und vertiefende Stellungnahmen bzw. Gutachten von Fachbehörden abgegeben werden.

Kurzdarstellung:

Der Planbereich besitzt hinsichtlich seiner Lage im Stadtraum zwischen dem Gewerbegebiet Röhrensee, historischer Innenstadt mit dem Stadtkernring, eine wichtige Funktion für den Luftaustausch, die bioklimatisch aufgewertet werden soll. Die Planung sieht auch eine landschaftsplanerische Weiterentwicklung und Neuordnung der Grünflächen für diesen Bereich vor. Die Gesamtkonzeption des Masterplans zur Grünentwicklung für den Bayreuther Süden soll für den Planbereich konzeptionell weiterverfolgt und umgesetzt werden.

Schutzgut Boden:

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist von einer flächenhaften Auffüllung des Talraumes auszugehen, der nach der geologischen Karte vom Bayerischen Geologischen Landesamt durch mittleren Burgsandstein begrenzt wird: Wilde Müllablagerungen und Bauschutt auf Privatgrundstücken beeinträchtigen den vorhandenen Schutzraum der gewässernahen Flussauen. Bis auf das Gebäude und die Erschließungsflächen des Kindergartens sind im Planbereich Bodenversiegelungen nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser:

Der Aubach ist ein Gewässer 3. Ordnung, die Unterhaltsverpflichtung liegt bei der Stadt Bayreuth. Zwischen der Straße Moritzhöfen und dem Aubach befindet sich bereits eine neue Abwasseranlage der Stadt Bayreuth. Der begradigte Gewässerlauf wird von Erlen, Eschen und Weidengehölzen gesäumt. Der Ausbau ist naturfern, die Seitenentwicklung durch Uferverbau behindert. Für den Aubach zwischen Hegelstraße und Wittelsbacherring liegt eine hydraulische Überrechnung des Aubaches der Ing.-Gesellschaft für das Bauwesen, Josef Wolf und Söhne GmbH aus Kemnath (Projekt-Nr.: 04002 HW vom 27. Mai 2004) vor. Danach wird der südliche Bereich des Plangebietes nicht von einem 100-jährigen Hochwasser betroffen sein. Erst nördlich des Kindergartens könnten großflächigere Überflutungen auftreten.

Nach dem Gewässerentwicklungsplan der Stadt Bayreuth (OPUS, vom 30.09.2005) soll im Bereich der Hausgärten ein weiterer wilder Uferverbau vermieden werden. Die bestehenden standortheimischen Ufergehölze sind fachgerecht zu entwickeln und zu gestalten, Ufer und Sohle zu renaturieren. Vor allem der Tappert und der Aubach mit ihren Auen stellen wichtige Grünzüge und auch Klimaschneisen vom Südrand der Stadt bis in die Innenstadt dar. Der Aubach entspringt am Südwestrand des Stadtgebietes etwas außerhalb am Fuß den Sophienberges.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Eine Baumreihe an der Straße "Moritzhöfen", bestehend aus alten Winter- und Sommerlinden, ist Bestandteil der Biotopkartierung. Des Weiteren ist im Planbereich das Naturdenkmal Kastanie auf dem Grundstück Moritzhöfen 29 verzeichnet.

Der Gehölzsaum am Aubach ist als Biotop 200.02 kartiert. Der Baumwuchs besteht aus Bruchweide, Esche und Spitzahorn unterschiedlichen Alters, wobei die größeren Bäume durch die Baumschutzverordnung geschützt sind.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Der Wirkungszusammenhang des Talraumes für das Landschaftsbild und die Erholung wird durch die "Kammerung" der Aue infolge nahezu allseitig hoher Böschungen stark vermindert. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem weitläufig offenen und stark frequentierten Gelände des Röhrenseeparks im Süden und dem nördlich der Hegelstraße anschließenden Planungsraum gibt es noch nicht. Auch der weitere Verlauf des Aubachtales nördlich des bestehenden Kindergartens ist so gut wie nicht zugänglich (private Grünfläche). Nach Einschätzung der Landschaftsarchitekten (TEAM 4 vom Mai 2005) bedeutet die derzeitige "Wannenlage" eine stark herabgesetzte Wertigkeit. Die Renaturierung des Gewässerlaufs, die Erschließung der Aue mit einem kombinierten Rad- und Fußweg in Verbindung mit einer Durchgängigkeit der Hegelstraße kann zu einer Aufwertung der Erholungsfunktion beitragen. Die Aufwertung einer Grünverbindung vom Röhrensee über das Aubachtal (Moritzhöfen) zur Innenstadt entspricht den Planungen der Stadt zur Grünentwicklung im Bayreuther Süden. Eine Wegeverbindung von der Hegelstraße zur Innenstadt - eventuell auch durch diesen Grünbereich - wird angestrebt.

Schutzgut Landschaft:

Die Verbesserung der Freiraumqualität insgesamt, die Entwicklung des Grünbestandes, die Entwicklung der Gewässerökologie, der Schutz innerstädtischer Grünflächen und die Erholungsnutzung sind grundsätzliche Rahmenbedingungen der bioklimatischen Ertüchtigung des Aubachtales.

Schutzgut Klima (Luft):

Nach der Stadtklimauntersuchung der Stadt Bayreuth des Dipl.-Met. Helmut Bangert ist der Planbereich bioklimatisch durch einen hohen Versiegelungsgrad bei eingeschränkter Belüftung belastet und gehört zu einem Stadtklimatop in Niederungsbereichen. Der südlich angrenzende Tierpark Röhrensee wird als Parkklimatop in einem Kaltluftventilationsbereich beschrieben. Zu den mikroklimatischen Wirkungszusammenhängen im Plangebiet liegt auch ein Kurzbericht des Dipl.-Geoökologen Michael Kortner vor (Bericht Nr. M101927/01 vom 15. Juni 2012).

Die Freiflächen im Planbereich besitzen Funktionen als Kalt- und Frischluftproduzenten. Es sind nur geringe Teilflächen versiegelt und in dem Zusammenhang ihrer Funktion entzogen. Als Austauschkorridor wird der Aubachau auch regionale Bedeutung als kleinklimatisch relevante Leitlinie im Wirkgefüge der gesamtstädtischen Klimasituation eingeräumt. Der Querriegel Hegelstraße ist eine starke Vorbelastung für den Planungsraum, da hierdurch der örtliche Luftaustausch auf Auenniveau vollständig unterbunden wird.

Maßnahmen für die bioklimatische Ertüchtigung des Aubachtales sind in diesem Zusammenhang im Weiteren gutachterlich zu untersuchen, insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Biologische Ausgleichsfunktion in Relation zu den thermisch belasteten Flächen in Verbindung mit einer Gewässerrenaturierung und Schaffung von Nasswiesen,
- Bewertung der künftigen Planungsziele in Abhängigkeit ihrer mikroklimatischen Auswirkungen,

- Zielfindung ggf. mit Hilfe von meteorologischen Messungen bzw. Modellrechnungen mit einem geeigneten Kaltluftmodell.

5. **Kenndaten der Planung**

Öffentliche Grünfläche am Wittelsbacherring: ca. 2.943 m²

Öffentliche Grünfläche (ehemaliges Sportplatzgelände): 6.620 m²

Private Grünfläche: 8.517 m²

Wasserfläche (Aubach): 926 m²

6. **Rechtsgrundlagen**

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689, 707) und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82 BayRS 791-1-UG)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005 und

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) Fundstelle: BayRS IV, 354 (2242-1-WFK), zuletzt geändert am 27.07.2009, GVBl. 2009, 385

Stadtplanungsamt: