

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 6/08

„Bürgerreuther Straße / Wilhelm-von-Diez-Straße (West)“
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/87, Nr. 1/99 und 3/75)

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 03.09.2018

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Die Neugestaltung des Bereichs Wilhelmsplatz, Goethestraße und Bürgerreuther Straße war vor ca. 10 Jahren wiederholt Gegenstand von Beratungen des Stadtrats und seiner Ausschüsse. Der Bauausschuss empfahl, die Planungen des Stadtplanungsamts nach und nach zu realisieren, wenn eine Finanzierung möglich ist. Zwischenzeitlich wurden der Wilhelmsplatz und die Goethestraße umgestaltet. Anschließend sollte eine Realisierung der Planung im Bereich der Bürgerreuther Straße in Angriff genommen werden.

Im Rahmen des Verkaufs des Bahngeländes zwischen Bürgerreuther Straße, Brücke, Bahngleis und Bahnhof an einen privaten Investor fanden verschiedene Gespräche mit dem damaligen neuen Eigentümer hinsichtlich der Abtretung der benötigten Flächen an die Stadt Bayreuth für den Fußweg und für die geplanten Baumpflanzungen statt. Im Bereich zwischen Goethestraße und Einmündungsbereich Wilhelm-von-Diez-Straße wurde vergeblich von der Stadt Bayreuth ein Vorkaufsrecht für diese Flächen gefordert.

Aus diesem Grund beauftragte der Bauausschuss in seiner Sitzung am 18.11.2008 die Verwaltung, für den anhängigen Bereich ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB einzuleiten. Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch aufgrund von laufenden Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer in Bezug auf künftige Verkehrsflächen angehalten.

Im Jahr 2018 haben sich die Eigentümerverhältnisse erneut geändert. Der aktuelle Eigentümer möchte im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein fünfgeschossiges Hotelgebäude mit insgesamt 180 Zimmern errichten. Weiterhin möchte das Unternehmen zum späteren Zeitpunkt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof ein Parkhaus mit 320 Stellplätzen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/99 errichten (die Planungsziele sind bereits im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt, die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben Parkhaus sind gegeben). Die Haupteerschließung beider Gebäude erfolgt z.T. über die dann entstehende gemeinsame Kreuzung Bürgerreuther Straße / Goethestraße.

Der aktuelle Eigentümer hat die benötigten Flächen für den Fußweg und die geplanten Baumpflanzungen entlang der Bürgerreuther Straße an die Stadt Bayreuth abgetreten. Somit kann die Baumallee entlang der Festspielauffahrt ergänzt und fortgesetzt werden.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Grünordnungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/08 im Norden ein Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) dargestellt, im Süden ein Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO). Die künftige Festsetzung des Bebauungsplans über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans teilweise nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB angepasst.

Die betroffenen Flurstücke liegen z. T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/87, der hier Verkehrsstraßen in Richtung Festspielhaus (Bürgerreuther Straße) bzw. Stadtteil Burg (Wilhelm-von-Diez-Straße) darstellt. Dieser wird teilweise geändert. Ebenso wird der Bebauungsplan Nr. 1/99 im nördlichen Bereich geändert, in dem die Kreuzung Bürgerreuther Straße / Goethestraße geregelt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 3/75 tangiert im äußersten Norden den B-Plan und wird nur unwesentlich geändert.

Der beabsichtigte Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

Freistellung privilegierter Bahnflächen:

Bei den Grundstücken der DB AG innerhalb des Geltungsbereiches handelte es sich gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) um eine planfestgestellte Bahnanlage (Betriebsanlage der Eisenbahn).

Nach der Bahnreform und der Privatisierung der DB können bisher bahneigene Liegenschaften anderen bahnfremden Nutzungen zugeführt werden (Konversionsflächen). Dies trifft auch auf das anhängige Gelände zu. Die Zulassung von bahnfremden Nutzungen auf privilegiertem Bahngelände setzt eine Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung durch einen eindeutigen und ausdrücklichen Hoheitsakt voraus. Mit Schreiben vom 18.08.1998 wurden die 71 m² und 1.834 m² großen bahneigenen Grundstücke Fl.Nr. 1260/28 und Fl.Nr. 1259/5 sowie eine ca. 4.895 m² große Teilfläche aus Fl.Nr. 1260 der Gemarkung Bayreuth für entbehrlich erklärt und somit für den Eisenbahnbe-

trieb nicht mehr erforderlich. Die restlichen Flurstücke nördlich der Einmündung Wilhelm-von-Diez-Straße in die Bürgerreuther Straße sind von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) mit Freistellungsbescheid vom 01.08.2018 freigestellt worden (§ 23 Allgemeines Eisenbahngesetz). Somit befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine gewidmeten Bahnflächen mehr.

1.3 Topographie und Baubestand

Bei dem Planungsareal handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände ohne Gebäude, das sich in einer Höhenlage von 344 – 346 m ü.NN erstreckt. Die Straße "Wilhelm-von-Diez-Straße" steigt von Süden nach Norden - vom Einmündungsbereich in die Bürgerreuther Straße bis zur Brücke über das Bahngelände - von 344 m ü.NN bis 349 m ü.NN an.

Die Problematik einer künftigen Nutzung des Geländes liegt in dessen Zugschnitt zwischen Bürgerreuther Straße und Bahngleis. Die relativ schmale Grundstücksbreite von 22 – 25 m stellt für die bauliche und sonstige Nutzung enge Grenzen dar.

Flankierend zur Festspielauffahrt stehen innerhalb der Verkehrsbegleitgrünflächen schöne erhaltenswerte Bäume, die eine alleinartige Wirkung erzeugen. Auch die Wilhelm-von-Diez-Straße ist beidseitig von Bäumen flankiert.

In der "Geologischen Karte von Bayern" ist der Untergrund des Planungsgebietes als "Mittlerer Buntsandstein (Mächtigkeit 40 – 50 m)" dargestellt.

Planung

2.1 Flächenberechnung

Flächenart	ca. Größe in ha
Gewerbegebiet (GE)	0,39
Öffentliche Verkehrsstraße inkl. Parkplätze	0,43
Öffentliche Fußwege	0,14
Verkehrsbegleitgrün	0,28
Gesamtfläche Geltungsbereich:	1,24

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- private Flurstücke der Bürgerreuther Straße im Westen;
- den Kreuzungsbereich Bürgerreuther Straße / Feustelstraße im Norden;
- die Bahnflächen im Osten;
- die Kreuzung Goethestraße / Bürgerreuther Straße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/08 „Bürgerreuther Straße / Wilhelm-von-Diez-Straße (West)“ umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche): 1250 TF, 1259/5 TF, 1259/14, 1260/25, 1260/43, 1260/51 TF, 1260/53 TF, 1260/54 TF, 1260/55, 1260/56.

2.3 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anforderungen für diese Verfahrensart sind erfüllt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

25.03.2009	Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
22.06. – 20.07.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
28.09.2009	Behandlung im Naturschutzbeirat
25.11.2009	Beschluss des Stadtrats zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
21.12.09 – 29.01.2010	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
24.01.2018	Beschluss des Stadtrats zur Fortführung des Verfahrens und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
12.02.18 – 12.03.2018	Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gem. § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.
26.09.2018	Beschluss des Stadtrats zur Fortführung des Verfahrens und zur Durchführung der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
03.12.18 - 11.01.19	Durchführung der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gem. § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.
27.02.2019	Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/08 „Bürgerreuther Straße / Wilhelm-von-Diez-Straße (West)“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/87, Nr. 1/99 und 3/75 der Stadt Bayreuth als Satzung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2009 bis 29.01.2010 wurden 40 Behörden / Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Es sind 17 Einwände von Behörden / Träger öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen von privaten Personen eingegangen. Nachdem der Bebauungsplanentwurf nach dieser Beteiligung geändert wurde (neues Planungskonzept durch Eigentümerwechsel), ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich gewesen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gem. § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 12.02.2018 bis 12.03.2018 wurden 48 Behörden / Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Es sind 25 Einwände von Behörden / Träger öffentlicher Belange und 4 Stellungnahmen von privaten Personen eingegangen.

Weiterhin wurde der Fernbusbetreiber Flixbus DACH GmbH von PL schriftlich aufgefordert, Stellung zur bestehenden Fernbushaltestelle in der Goethestraße zu nehmen und gefragt, ob eine Verlegung in das geplante Parkhaus unmittelbar am Hauptbahnhof aus unternehmerischer Sicht sinnvoll wäre. In Ihrem Antwortschreiben vom 22.03.2018 wird festgestellt, dass der funktionale Fernbushalt in der Goethestraße von den Fahrgästen sehr gut angenommen wird. Von einer künftigen nennenswerten Erhöhung der Linienangebote kann nicht ausgegangen werden. Aus diesem Grund kann langfristig an dem heutigen Standort festgehalten werden. Die Idee von einem „kleinen modernen Fernbushalt“ im EG eines Parkhauses am Hauptbahnhof inkl. Synergieeffekte wird jedoch nicht verworfen (es werden max. fünf Bussteige für Fernbusse erwähnt).

Es haben sich folgende wesentliche Planänderungen gegeben:

- Maß der baulichen Nutzung: Für das GE gilt jetzt eine max. GRZ von 0,8 (jetzt inkl. Stellplatzflächen und Nebennutzflächen).
- Ausschluss Einzelhandel: eine Agglomeration von Einzelhandel im Bereich des Hauptbahnhofs ist städtebaulich bzw. verkehrstechnisch unerwünscht. Durch den Ausschluss kann auf eine Lichtsignalanlage verzichtet werden.
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3/75 im äußersten Norden des Geltungsbereichs des B-Plans wird tangiert, aber unwesentlich geändert.
- Gemäß Verkehrsuntersuchung ist keine Signalisierung des Knotenpunktes Bürgerreuther Straße / Goethestraße erforderlich, weshalb eine entsprechende Anpassung der dargestellten Verkehrsführung erfolgt. Zur Sicherung der Fußgängerquerungen ist insbesondere nunmehr nördlich des Knotenpunktes in verkehrsgünstiger Lage eine mittige Querungshilfe, die auch von Radfahrern genutzt werden kann, eingeplant und dargestellt. Dies ist vergleichbar auch südlich des Knotenpunktes vorgesehen.
- Der bestehende Radfahrstreifen, der nach aktuellem Regelwerk mit ca. 1,5 m Breite zu schmal bemessen ist, wird zu einem Schutzstreifen in Re-

gelbreite. Dies entspricht auch den abgestimmten Planungen des Radverkehrskonzeptes.

- Die bestehende Richtfunktrasse wird im B-Plan nachrichtlich übernommen.
- Aufgrund der Nähe zur Festspielauffahrt werden keine oberirdischen Versorgungsleitungen zugelassen.
- Weitere Änderungen außerhalb des Planbereichs als Hinweis: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/99 dargestellte Verkehrsraumgestaltung kommt entsprechend der aktuellen technischen Regelwerke nicht zur Ausführung. Insbesondere die erforderliche Anpassung der Radverkehrsführung erfolgt gemäß Darstellung im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 6/08 und gewährleistet eine kontinuierliche Führung. Eine formale Änderung des entsprechenden Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/99 ist nicht erforderlich, da die Anpassungen innerhalb der, durch die Straßenbegrenzungslinie, festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

3.0 Planinhalt

Der Planung im Bereich der Bürgerreuther Straße liegt die Idee der Vervollständigung der Allee durch ergänzende Baumpflanzungen entlang der Festspielauffahrt zu Grunde. Ebenso die Anlage eines straßenbegleitenden Fußwegs. Im südlichen Teilbereich zwischen Bahnhof und Goethestraße sind diese Planungsziele bereits im Bebauungsplan Nr. 1/99 "Park- und Geschäftshaus am Hauptbahnhof / Bürgerreuther Straße" rechtsverbindlich festgesetzt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung sind hier gegeben.

Um auch für den nördlich anschließenden Bereich einen Zugriff auf die benötigten Flächen zu ermöglichen, soll nun das anhängige Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Damit können auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Fußweges und für die Baumpflanzungen geschaffen werden.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachnutzung des ehemaligen Bahngeländes. Aus diesem Grund wird in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der gegenwärtige Eigentümer möchte ein Hotel mit bis zu 180 Zimmern und dazugehörigen Stellplätzen errichten, welches im Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Die Erschließung erfolgt über die Wilhelm-von-Diez-Straße (Einfahrt) und Bürgerreuther Straße (Ausfahrt).

Eine bauliche Entwicklung auf dieser - seit etlichen Jahren brachliegenden - Konversionsfläche wird das Image der Stadt Bayreuth positiv beeinflussen. Sie stellt eine Aufwertung der Festspielauffahrt und des Bahnhofumfeldes dar.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) analog zum bereits festgesetzten Gewerbegebiet im südlichen Abschnitt der Bürgerreuther

Straße (Bebauungsplan Nr. 1/99 „Park- und Geschäftshaus am Hauptbahnhof / Bürgerreuther Straße“).

- Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung als Hauptverbindungsachse zwischen Innenstadt und Festspielhügel werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandel ausgeschlossen. Lagerplätze werden nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie von der Bürgerreuther Straße aus uneinsehbar im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

- Für das GE gilt eine GRZ von 0,8.
- Für das GE gilt entsprechend eine GFZ von max. 2,0.
- Es gilt die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß E+IV; ein zurückgesetztes Technikgeschoss wird zugelassen. Diese Geschossigkeit soll die angestrebte städtebauliche und räumliche Wirkung entlang der Festspielauffahrt erzielen, welche bereits im Westen der Bürgerreuther Straße in Form der mehrgeschossigen Stadthäuser vorzufinden ist. Weiterhin besteht auf dem benachbarten Flurstück das Baurecht für ein Parkhaus mit einer Firsthöhe von 18,00 m.
- Es gilt eine maximale Traufhöhe von 18,00 m (ohne Technikgeschoss). Es gilt eine max. Gebäudehöhe von 20,00 m (mit Technikgeschoss).

Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Im südlichen Teilbereich des aktuellen Bebauungsplans soll eine Bebauung ermöglicht werden, im nördlichen dagegen nicht. Hier sind Stellplatzflächen (unter Bäumen) vorgesehen. Es wird ein Baufeld für eine klare städtebauliche Anordnung mit ausreichenden Zwischenbereichen für Grünflächen ausgewiesen. Somit soll gewährleistet werden, dass sich der Standort auf der wichtigen Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Festspielhügel in die vorhandene grün geprägte Stadtlandschaft einfügt.

Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- Es wird ein Flachdach festgesetzt. Das Flachdach ist zwingend extensiv zu begrünen.

Verkehrsflächen und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Einmündungsbereich der Wilhelm-von-Diez-Straße in die Bürgerreuther Straße neu geregelt. Damit wird die vorhandene spitzwinklige Einmündung entschärft und den zeitgemäßen verkehrstechnischen Anforderungen angepasst. Im Zuge dieser Maßnahme ist die Fällung von 10 Bäumen notwendig. Die Stellplatzflächen im Norden können über die Wilhelm-von-Diez-Straße angefahren werden. Stadteinwärts wird zusätzlich eine Linksabbiegespur auf der Bürgerreuther Straße neu angelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auch angeregt, zu prüfen, ob die Linksabbiegespur Bürgerreuther Straße bis zur Walkürenstraße verlängert werden könnte, um ein Linksabbiegen in die Wilhelm-von-Diez-Straße zu ermöglichen, ohne einen Rückstau auf der Bürgerreuther Straße stadteinwärts zu erzeugen. Die Prüfung ergab, dass eine zusätzliche Erleichterung der Zufahrtsmöglichkeit in die Wilhelm-von-Diez-Straße nicht angestrebt wird. Daraus resultiert noch mehr Verkehr im Bereich des Stadtteils Burg (30 km/h-Zone). Dies wird nicht gewünscht. Die Hauptzufahrt zur Burg - von Westen und von Norden aus gesehen - sollte weiter vom Nordring über die Wilhelm-Pitz-Straße stattfinden.

Die Erschließung des baulich zu nutzenden Gewerbegebietes im Süden erfolgt über den im Bebauungsplan Nr. 1/99 "Park- und Geschäftshaus" bereits festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich axial zur Goethestraße. Die Kreuzung kann gemäß Verkehrsgutachten für eine Hotelnutzung ohne eine Lichtzeichenanlage (Ampel) geregelt werden. Da besonders verkehrsintensive Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen im GE ausgeschlossen werden, kann auf eine Signalisierung verzichtet werden. Zur Sicherung der Fußgängerquerungen ist nördlich des Knotenpunktes in verkehrsgünstiger Lage eine mittige Querungshilfe, die auch von Radfahrern genutzt werden kann, eingeplant und dargestellt. Dies ist vergleichbar auch südlich des Knotenpunktes vorgesehen.

Im Rahmen der Suche nach Erschließungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet ist auch die Anlage eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Bürgerreuther Straße / Goethestraße geprüft worden. Nach Abwägung des Für und Wider spricht aber zu viel gegen einen Kreisverkehr: Die geradlinige alleeartige Wirkung der Bürgerreuther Straße würde gestört werden, das Gewerbegebiet würde an Fläche verlieren (aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts würde eine Bebauung weiter erschwert). Wegen beengter Platzverhältnisse (nur ein kleiner Radius möglich) schwierig für Busse befahrbar (hoher Busanteil wegen der Haltestellen des OVF, der Stadt- und Fernbusse entlang der Goethestraße).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/99 dargestellte Verkehrsraumgestaltung kommt entsprechend der aktuellen technischen Regelwerke nicht zur Ausführung. Insbesondere die erforderliche Anpassung der Radverkehrsführung erfolgt gemäß Darstellung im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 6/08 und gewährleistet eine kontinuierliche Führung. Eine Änderung des entsprechenden Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/99 ist nicht erforderlich, da die Anpassungen innerhalb der, durch die Straßenbegrenzungslinie, festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die weitgehend geschlossene Kastanienallee entlang der Wilhelm-von-Diez-Straße und der westlich zur Bürgerreuther Straße hin angrenzende Gehölzstreifen sind als Biotop 97.01 und 97.02 "Gehölzstreifen im Umfeld des Hauptbahnhofs" erfasst. Besonders hervorzuheben sind bei der Allee die Geschlossenheit sowie die in den Altbäumen vorhandenen Höhlen, die potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse darstellen.

Eine Durchschneidung der Baumreihe und Fällung einiger Altbäume wird seitens des Umweltamtes sehr bedauert. Diesbezüglich beschloss aber der Naturschutzbeirat in seiner Sitzung am 28.09.2009 die Zurückstellung von bestehenden Bedenken hinsichtlich des Naturschutzes.

Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Ersatzpflanzungen vor. Die Baumallee der Festspielauffahrt wird an der Bürgerreuther Straße ergänzt und im Bereich der geplanten Stellplatzanlage im Norden ist ein "grünes Dach" konzipiert, um dem Anspruch einer gefälligen Gestaltung entlang der Festspielauffahrt Genüge zu tun. Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Eisenbahnbetriebssicherheit und den relevanten Regelwerken der DB entsprechen.

Innerhalb der GE-Fläche sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen, mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 26 Abs. 1 BNatSchG)

Im Plangebiet sind keine amtlich festgesetzten Schutzgebiete ausgewiesen.

Das Gebiet besteht aus größtenteils gehölzfreien Ruderalfluren. Im Osten grenzen direkt die Gleisanlagen, im Westen die Bürgerreuther Straße an. Vereinzelt sind Heckenstrukturen vorhanden. Entlang der Wilhelm-von-Dietz-Straße besteht eine Kastanienallee aus mittelalten bis alten Bäumen, die zum Teil Faulhöhlen aufweisen.

Die im Nordwesten angrenzende Allee-Baumreihe an der Wilhelm-von-Dietz-Straße ist als amtlich kartiertes Biotop der Stadtbiotopkartierung Bayern ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Bürgerreuther Straße die Idee der Vervollständigung der Allee durch ergänzende Baumpflanzungen entlang der Festspielauffahrt vor.

Es wurden im Jahr 2017 faunistische Kartierungen durch das Büro für ökologische Studien (BföS) durchgeführt. Es wurden dabei die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie ergänzend die Arten Blauflügelige Ödlandschrecke und Nachtkerzenschwärmer untersucht. Die Geländetermine erfolgten im Zeitraum von Ende Mai bis Ende Juli 2017 an insgesamt 7 Begehungen.

Es konnten einige Vogelarten im Gebiet nachgewiesen werden. Brutnachweise waren aufgrund des fortschreitenden Jahresverlaufs nicht mehr möglich. In der Kastanien-Allee sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Baumhöhlen vorhanden. Im Gebiet sowie in den umliegenden Gleisschottern wurden häufig Zauneidechsen beobachtet (Rote Liste Deutschland: „gefährdet“; Rote Liste Bayern: „Vorwarnliste“). Die in Bayern auf der Roten Liste als „stark gefährdet“ eingestufte Blauflügelige Sandschrecke wurde ebenfalls im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Eine Umsiedelung der Art gestaltet sich schwierig, sie kann jedoch im umliegenden Gebiet auf geeignete Lebensräume ausweichen.

Die Eidechsen aus diesem Gebiet wurden abgefangen und in andernorts angelegte Ersatzhabitate verbracht. Die Flächenauswahl (Flur-Nr. 2766/2 und Teilfläche der Flur-Nr. 2740 Gemarkung Bayreuth) erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt.



Altlasten / Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme UA sind keine Altlasten bekannt.

Im Bereich des Hauptbahnhofes Bayreuth wurde im Jahr 2000 eine orientierende Untersuchung durchgeführt, wobei in einzelnen Verdachtsbereichen Bodenkontaminationen im Wesentlichen durch PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle abschnittsweise nachweisbar waren.

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Untersuchungen durchgeführt worden, da es nicht zu den Verdachtsbereichen zählt.

Sofern Untergrund- und/oder Grundwasserkontaminationen im Rahmen von Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Mit dem Auffinden von Bombenblindgängern muss in Bahnhofsnähe gerechnet werden.

Immissionsschutz

Aufgrund des benachbarten Bahnbetriebs sind insbesondere mit Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, zu rechnen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ökologischer Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 m² Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Diese Regelungen gelten entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans.

4.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Stadtplanungsamt: