

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 7/16
„Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ und Kindergarten
im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue“
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/89)

1. Planerfordernis und Zielintention

Der ehemalige Haupteingangsbereich der Landesgartenschau Bayreuth 2016, die sogenannte „Ouvertüre“, liegt seit dem Rückbau brach.

Das Areal, das außerhalb des Förderbereiches der Landesgartenschau liegt - eine Rückzahlung von Fördermitteln würde bei einer Bebauung des begrenzten Areals nicht anfallen - und nunmehr einer verträglichen dauerhaften Nachnutzung zugeführt werden soll, eignet sich u.a. aus folgenden Gründen grundsätzlich für eine Bebauung:

- Nachnutzung einer seit dem Ende der Landesgartenschau bzw. seit dem Rückbau zur dauerhaften Parkanlage „Wilhelminenaue“ ungenutzten Brachfläche
- Unterbau und infrastrukturelle Anbindung bereits vorhanden
- Lage außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Roten Mains und somit im hochwassersicheren Terrain
- Gute Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz, was sich sowohl während der Ausstellungszeit der Landesgartenschau 2016 als auch bei der Nutzung der dauerhaften Parkanlage gezeigt hat
- Gute Erreichbarkeit für Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ (zu Fuß, Rad, ÖPNV)
- ausreichend öffentliche Stellplätze im näheren Umfeld; v.a. die Parkplätze des Schulzentrums-Ost könnten über den Tag doppelt genutzt werden.

Im Oktober 2017 hat der Stadtrat die Grundsatzentscheidung getroffen, dass in diesem Haupteingangsbereich der Wilhelminenaue eine Sporthalle für einen örtlichen Basketballnachwuchsverein sowie der Ersatzneubau eines Bayreuther Kindergartens (privater Träger) errichtet werden soll.

Die Umsetzung dieser beiden Projekte entspricht auch dem übergeordneten städtebaulichen Ziel der Stadt Bayreuth, das „Sportband am Roten Main“ (Abschnitt Bayreuth-Ost) zu erhalten und zu stärken. Die Teilräume

an den Flüssen (Roter Main und Mistel) außerhalb der Bayreuther Innenstadt sind vor allem durch Sport- und Freizeitnutzungen geprägt. Am deutlichsten wird diese städtebauliche Komponente im Osten Bayreuths: Von der Albrecht-Dürer-Straße bis zur BAB 9 bzw. zur Eremitagestraße erstreckt sich entlang des Roten Mains ein „Sportband“ bestehend aus verschiedenen Sport- und Freizeitnutzungen sowie dem neuen Landschaftspark Wilhelminenaue mit entsprechenden Angeboten. Dieses „Sportband“ ist durch ein Netz bestehender Rad- und Fußwege - u.a. durch die Haupttrouten 4 „Friedrichsthal“, 5 „St. Johannis/Eremitage“ sowie 6/7 „Seulbitz/Aichig“ aus dem Radverkehrskonzept der Stadt Bayreuth - insbesondere für Fußgänger und Radfahrer gut erschlossen. Des Weiteren prägen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten diesen Bereich Bayreuths.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7/16 sowie der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans wird Planungsrecht geschaffen für die beiden vorgenannten Projekte:

- Basketballhalle und ergänzende Nutzungen sowie
- Kindergarten

(ausführlich hierzu siehe Begründung vom 23.10.2018)

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7/16 wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt. Die Ausführungen zu den Umweltbelangen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientierten sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 23.10.2018):

- a) Schutzgut Fläche und Boden (*geringe Erheblichkeit*)
Das Planareal ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt (Parkplätze sowie befestigte mit Versorgungsinfrastruktur ausgestattete Restflächen aus der Ausstellungszeit der Landesgartenschau Bayreuth 2016). Um eine grünordnerische Mindestausstattung zu gewährleisten, sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auszubilden.

Lediglich im Bereich der Basketballhalle wurde die GRZ entsprechend dem Höchstmaß der BauNVO festgesetzt. In allen anderen Bereichen wurde die GRZ-Festsetzung gegenüber den Höchstwerten der BauNVO verringert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen nicht nur in der Fläche, sondern aufgrund der verringerten Abstandsflächen auch in der Höhe eine effektive Grundstücksnutzung. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch externe Maßnahmen des Ökokontos im Bereich Brückles und Schindelteich in Thiergarten ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)

Hinsichtlich des Grundwassers sind keine Besonderheiten bekannt und Oberflächengewässer nicht vorhanden. Es ist zwar auf die Nähe zum Roten Main und zum Hammerstätter See in der Wilhelminenaue hinzuweisen; das Planareal liegt jedoch ausdrücklich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der im überwiegenden Teil des Planareals verringerten GRZ und der Ausbildung von mindestens 10 % der Grundstücksflächen als Grünflächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort möglich. Es sind zudem Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen und Flachdächer zu begrünen bzw. ersatzweise Fassaden zu begrünen. Die Einleitungsmenge in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche beschränkt.

c) Schutzgut Klima und Luft (geringe Erheblichkeit)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion und es besteht nachgewiesenermaßen ein nächtlicher Bergwind über den Roten Main (außerhalb des Geltungsbereiches). Die Aussagen stammen jedoch aus der Stadtklimaanalyse für Bayreuth von 2000, d.h. sie beziehen sich auf einen Zustand, der durch den Bau des Einschöpfungbauwerkes bereits deutlich verändert wurde. Mit dem Mindestgrünflächenanteil von 10 %, auf dem auch Baum- und Sträucherpflanzungen vorzusehen sind, sowie der zusätzlich verpflichtenden Pflanzung von einem großkronigen einheimischen Laubbaum je 400 m² Grundstücksfläche enthält der Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Verbesserung des Mikroklimas. Der Augenbogen zur Wilhelminenaue ist auch weiterhin als Frischluftschneise von Bebauung freizuhalten.

d) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (geringe Erheblichkeit)

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschließlich Neumeldungen) noch sind geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG oder andere kartierte Biotop vorhanden. Es ist kein Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Biotopkartierung floristischer und faunistischer Teil) be-

kannt. Ebenso befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Nichtsdestotrotz erfüllen insbesondere der im Bebauungsplan festgesetzte Mindestanteil (10 %) an Grünflächen auf den Grundstücken und die Baumpflanzfestsetzung (pro 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum) habitatbildende Funktion. Ebenso entstehen auf den infolge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herzustellenden Ausgleichsflächen im Bereich Thiergarten Habitate für Pflanzen und Tiere (u.a. artenreiche Wiesen).

- e) Schutzgut Mensch (Erholung) (*geringe Erheblichkeit*)
Das Plangebiet grenzt an Gebiete mit Naherholungsfunktionen in der Wilhelminenaue und entlang des Roten Mains an. Mit den vorgesehenen Nutzungen aus den Bereichen Sport und Gemeinbedarf werden die Angebote aus der Wilhelminenaue funktional ergänzt, während der Parkcharakter nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere die Wegeverbindungen über den Auenbogen bleiben erhalten.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm) (*geringe Erheblichkeit*)
Wohnnutzungen sind weder im Geltungsbereich noch im näheren Umfeld zulässig. Lediglich die Kleingärten im Westen haben „wohnähnlichen“ Schutzstatus. Der Bebauungsplan schließt jedoch störende Nutzungen aus und auch sind keine signifikanten Lärmbelastungen für Kleingärten oder Schulzentrum-Ost zu erwarten. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass Sportanlagen explizit den Regelungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) unterliegen und somit auch bei im Freien errichteten Sportanlagen keine schädlichen Lärmeinwirkungen zu erwarten sind.
- g) Schutzgut Landschaft (*geringe Erheblichkeit*)
Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungskernraums im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“. Landschaftsbildprägende Elemente im näheren Umfeld sind das Dammbauwerk und der Landschaftspark Wilhelminenaue im Norden sowie die größtenteils mehrgeschossigen Schulgebäude des Schulzentrums Ost im Süden. Der Bebauungsplan enthält mit der Mindestausstattung an Grünflächen, der Begrünung von Dächern bzw. ersatzweise von Fassaden, der Abstufung/Abtreppung der Baugrenzen hin zum Auenbogen sowie der Beschränkung der Gebäudehöhen (Traufhöhen und Geschossigkeit) explizit Festsetzungen, die eine verträgliche Einfügung in das Landschaftsbild gewährleisten. Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem seitens des Umweltamtes des Stadt Bayreuth unter Einschaltung des Bayreuther Naturschutzbeirates die Zulässigkeit einer Befreiung gem. § 7 LSG-VO für die Errichtung von Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet geprüft. Das Umweltamt kam zu dem Ergebnis, dass eine Befreiungslage gem. § 7 LSG-VO i. V. m. § 67 BNatSchG angenommen werden kann. Das Land-

schaftsschutzgebiet bleibt somit unverändert. Im Rahmen des Verfahrens zur Befreiung gem. § 7 LSG-VO erfolgt zudem eine Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Oberfranken).

- h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (*keine Erheblichkeit*)
Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/16 gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte 2016 auf Grundlage des Planentwurfes vom 11.08.2016 mit jeweils zwei Varianten (Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ oder Stellplätze).

Die endgültige Festlegung auf die Nachnutzung des Planareals mit dem Ersatzneubau des Kindergartens und der Basketball-Trainingshalle erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Grundsatzentscheidung des Stadtrates am 25.10.2017. Infolge dessen war der Bebauungsplanentwurf Nr. 7/16 im Grundsatz zu überarbeiten, sodass dem Stadtrat im Juli 2018 vor der öffentlichen Auslegung ein neuer Planentwurf vorzulegen war. Im geänderten Planentwurf fanden auch die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Berücksichtigung (z.B. Präferenzen bei der Variantendiskussion, Feindifferenzierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Gebäudehöhen im Sondergebiet „Sport + Freizeit“, Festsetzungen zur grünordnerischen und landschaftlichen Eingliederung der Vorhaben, Sicherung der bestehenden Stellplätze des angrenzenden Kleingartenvereins).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf Grundlage des Planentwurfes vom 11.08.2016, geändert am 18.06.2018, im Sommer 2018 durchgeführt.

In den Bebauungsplan wurde im Abwägungsergebnis unter der nachrichtlichen Übernahme zum Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“ ein klarstellender Hinweis zur Befreiungslage gem. § 7 Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) aufgenommen (siehe 2. Kapitel, Buchstabe g). Nachdem dies aber keine Planänderung darstellt, die eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht, und im Übrigen am Bebauungsplan keine weiteren Änderungen vorzunehmen waren, konnte nunmehr am 28.11.2018 der Bayreuther Stadtrat den Satzungsbeschluss fassen.

4. Abwägung Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen sowohl für die Sportnutzung (Sporthalle und ergänzende Nutzungen) als auch für die Gemeinbedarfseinrichtung (Kindergarten) war Gegenstand der Grundsatzentscheidung des Bayreuther Stadtrates im Oktober 2017. Für die Umsetzung der Sportnutzung wurden neben dem gegenständlichen Areal auch Standorte im Bereich des Volksfestplatzes, an den Sportanlagen im Bereich Äußere Badstraße/Friedrich-Ebert-Straße/Königsallee, im Bereich der Jugendherberge an der Universitätsstraße sowie im Bereich des Bedarfsparkplatzes Obere Röth geprüft. Für den Kindergarten wurden ebenfalls seit Jahren ohne Erfolg verschiedene Standortvarianten geprüft.

Als Ergebnis eines Abwägungsvorgangs aller zu berücksichtigenden Aspekte (Pro und Contra) hat der Bayreuther Stadtrat sodann die politische Entscheidung getroffen, die Sportnutzung und die Gemeinbedarfseinrichtung auf das gegenständliche Areal zu konzentrieren. Im Wesentlichen war die Entscheidung mit der positiven Einfügung der Vorhaben in das übergeordnete „Sportband“ sowie mit der Vorprägung des Areals (Haupteingangsbereich der Landesgartenschau Bayreuth 2016 mit entsprechend vorhandenen Infrastrukturen) begründet.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht mit seinen Festsetzungen - insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung - per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor.

Konkret geprüft wurden neben den vorliegenden Projekten auch weitere Projektkonzeptionen mit größeren Gebäudevolumen, größerem Flächenbedarf oder höherem Verkehrsaufkommen. Ebenfalls im Rahmen der Grundsatzentscheidung im Oktober 2017 hat der Bayreuther Stadtrat sodann entschieden, die städtebaulichen Entwicklungsalternativen mit den getroffenen Festsetzungen auf die vorliegenden städtebaulich vertretbaren Planungen auszurichten.

Stadtplanungsamt: