

Bebauungsplanverfahren Nr. 11/16
„Reha-Klinik-Therme“
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)

BEGRÜNDUNG
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 01.03.2022, zuletzt geändert am 30.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Planerfordernis und Zielintention.....	4
2 Plangebiet.....	6
2.1 Lage.....	6
2.2 Boden, Topografie und Bestand.....	6
2.3 Geltungsbereich.....	6
2.4 Kenndaten der Planung.....	7
3 Planungsrecht.....	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).....	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung).....	7
3.3 Verfahren.....	8
4 Planungsinhalt.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO).....	11
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	13
4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).....	14
4.5 Bauordnungsrecht.....	15
4.6 Nutzungsschablone.....	15
4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	15
4.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB).....	18
4.9 Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB).....	19
4.10 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16c BauGB)	21
4.11 Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).....	22
4.12 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen.....	22
4.13 Nachrichtliche Übernahme.....	22
4.14 Hinweise.....	22
5 Umweltbericht.....	23
5.1 Einleitung.....	23
5.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung (Parallelverfahren).....	23

5.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	25
5.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang).....	25
5.5	Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	26
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen.....	27
5.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
5.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkung	29
5.9	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
5.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	29
5.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
5.12	Referenzliste/Quellen	31
6	Auswirkungen der Planung	32
7	Rechtsgrundlagen	32
Anlagen		

1 Planerfordernis und Zielintention

Der aktuelle Reha-Klinikstandort der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern (DRV) an der Kulmbacher Straße (B85) in Bayreuth ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Gebäudealters möchte die Grundstückseigentümerin einen Klinik-Ersatzneubau nach neuesten technischen und medizinischen Anforderungen errichten.

Das Bestandsklinikgebäude der DRV an der B85 soll während der Errichtung des Neubaus zunächst erhalten bleiben, der Betrieb aufrechterhalten und nach Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten abgerissen werden.

Der neue Reha-Klinik-Standort soll im Umfeld der Lohengrin-Therme Bayreuth, auf den Flächen mit den Flurstücksnummern 468/2, 486/1 TF, 486/7, 486/20 und 486/21 der Gemarkung (Gmkg.) Seulbitz entstehen.

Im direkten Umfeld des Thermalbads werden weiterhin ergänzende Nutzungen mit positiven Synergieeffekten (Einrichtungen der Gesundheit, der Beherbergung und des Tourismus) planerisch angestrebt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth sind die Flächen als „Sondergebiet (SO) Thermalbad“ dargestellt.

Der FNP ist aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen in den entsprechenden Teilflächen anzupassen. Hierzu werden die gegenständlichen Flächen in Flächen für den Gemeinbedarf (Reha-Klinik), Sondergebiet (SO) „Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ (direktes Umfeld Thermalbad) und Allgemeines Wohngebiet (WA, Fläche nördlich der Thermenallee im Nordwesten) geändert. Der Flächenumfang der FNP-Änderung beträgt ca. 14,7 ha.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/93a „Thermalbad Friedrichstherme“ setzt aktuell für die relevanten bebaubaren Flächen „Sondergebiet Thermalbad“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen, fest.

Die bisherigen SO-Flächen, die für die Nutzungen der Reha-Klinik vorgesehen sind, sollen als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB, mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, festgesetzt werden. Der Flächenumfang beträgt ca. 43.000 qm.

Zur Stärkung des Gesamtbereiches der Lohengrin-Therme ist ein Vorhabenträger auf die Stadt Bayreuth zugekommen, der eine qualitativ hochwertige Hotelnutzung im südlichen Geltungsbereich (Fl.Nr. 486/6, Gmkg. Seulbitz) realisieren möchte. Diese Nutzung soll zur Stärkung des Standorts beitragen.

Gegenüber dem bisherigen B-Plan-Entwurf (Stand frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurden zusätzliche Flächen im Umfeld der Therme in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planentwurfs aufgenommen. Den konkreten Nutzungsanforderungen entsprechend erfolgten Änderungen der bisherigen B-Planfestsetzungen (z.B. Baugrenzanpassungen, Erhöhung bzw. Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung in einzelnen Teilbereichen).

Auf den westlich angrenzenden Flächen der Flurstücke Nr. 468 und 468/5, Gmkg. Seulbitz soll eine aufgelockerte Bebauung mit kleinen Beherbergungsbetrieben (kein dauerhaftes Wohnen) entstehen. Angeordnet werden die Einzeleinheiten um voraussichtlich zwei größere Wasserflächen herum. Gesamtkonzeptionell ist eine betriebliche Angliederung der Villen an das geplante Hotel (Fl.Nr. 486/6) vorgesehen.

Zudem sollen kleine Beherbergungsbetriebe über eine enge Kooperation mit der Lohengrin-Therme (Stadtwerke Bayreuth) zu positiven Synergieeffekten für alle Beteiligten führen und ein qualitativ hochwertiges Beherbergungsangebot im Oberzentrum Bayreuth schaffen.

Darüber hinaus werden Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches, mit einer Größe von ca. 5.100 qm, von Sondergebiet (Wohnen für Betriebsinhaber und –leiter des bisherigen SO Kurgebiets) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt, um planungsrechtlich bestehendes Baurecht zukünftig weiter für Wohnzwecke nutzen zu können.

Die Gesamtgröße aller relevanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 11/16 beträgt ca. 14,7 ha.

Aus städtebaulichen Gründen sind, mit Blick auf die vorhandenen Grünflächenstrukturen im Geltungsbereich und dem direkten naturräumlichen Umfeld, Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die ein möglichst landschaftsverträgliches Einfügen der Bebauung ermöglichen sollen. Der öffentliche Bestandsspielplatz im östlichen Teilbereich wird aufgrund seiner Funktion für die umliegenden Wohngebiete gesichert. Zudem sollen bestehende Grünraumqualitäten planerisch gesichert werden. Unter anderem soll dies durch eine qualifizierte Freianlagenplanung erfolgen, die spätestens zum Baugenehmigungsverfahren seitens der Bauherren vorzulegen ist.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielvorstellung (u.a. neuer Standort für die Reha-Klinik nördlich der Thermenallee und kleine Beherbergungsbetriebe westlich der Lohengrin-Therme) mit einer damit verbundenen (räumlich begrenzten) Ausweitung der überbaubaren Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst. Hierfür erforderliche Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurstücken Nr. 157, 159 TF und 163 TF der Gemarkung Thiergarten (Ausgleichsfläche Nr. 21 des Ökokontos) rechtlich gesichert. Auf den Flächen soll die Herstellung

eines artenreichen, extensiven Grünlandes erfolgen und damit der Biotopverbund im Bayreuther Süden verbessert werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage

Der Planbereich liegt im Osten der Stadt zwischen den Ortsteilen Sankt Johannis und Seulbitz.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die geplante Kurpromenade/ Wohnbebauung Breiter Rain im Osten,
- die Seulbitzer Straße im Süden,
- den Landschaftsraum und das Landschaftsschutzgebiet Oberes Rotmaintal im Westen sowie
- den Landschaftsraum um die Römerleithen im Norden.

2.2 Boden, Topografie und Bestand

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, sind im Plangebiet Schotter der 45m- und 25m-Terrasse vorhanden. Das Gelände steigt von Süd-Westen (SO IV) nach Nord-Osten (Reha-Klinik) von 364 m ü. NN bis 380 m ü. NN an.

Die relevanten Flächen werden teilweise als landwirtschaftliche Fläche bzw. brachliegende öffentliche Grünflächen genutzt.

Ein Baubestand liegt mit den Gebäuden der Lohengrin-Therme und dem östlich der Therme errichteten Ärztehaus vor. Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist ein Spielplatz vorhanden, der v.a. den Bedarf des östlich anliegenden Wohngebietes „Breiter Rain“ deckt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 11/16 liegt im Osten des Stadtgebietes Bayreuth und umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Seulbitz (TF = Teilfläche):

436 TF, 461 TF, 468, 468/1, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 469/13 TF, 483 TF, 485 TF, 486 TF, 486/1, 486/2, 486/3, 486/4, 486/5, 486/6, 486/7, 486/8, 486/9,

486/10, 486/11, 486/13, 486/14 TF, 486/15, 486/16, 486/17, 486/19, 486/20, 486/21, 489 TF.

2.4 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 14,7ha
Flächen für den Gemeinbedarf:	ca. 4,3 ha
Flächen für Sondergebiet (SO):	ca. 4,1 ha
Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,5 ha
überbaubare Fläche gemäß Baugrenzfestsetzungen:	ca. 4,4 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,8 ha
Öffentlicher Fuß- und Radwege:	ca. 0,7 ha
Öffentliche Fußwege:	ca. 0,2 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	ca. 1,4 ha
öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz:	ca. 0,1 ha
öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün:	ca. 1,9 ha
Private Grünflächen:	ca. 0,7 ha

3 Planungsrecht

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das Planareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth behördenverbindlich ein „Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Thermalbad“ dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 11/16 weicht künftig von den behördenverbindlichen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth ab, eine erforderlich FNP-Änderung wird somit im Parallelverfahren mit der Nr. 27 durchgeführt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das zu überplanende Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8/93a „Thermalbad Friedrichstherme“. Dieser setzt für die relevanten Flächen „Sondergebiet Thermalbad gem. § 11 Abs. 2 BauNVO“, mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen für einzelne Teilbereiche, fest und ist seit dem 20.06.1997 in Kraft.

3.3 Verfahren

Das Änderungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 11/16 - Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a) wird im Regelverfahren durchgeführt.

Verfahrensschritte

- | | |
|----------------------------|---|
| 30.11.2016 | Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 27.12.2016 –
24.01.2017 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Durchführung des B-Planverfahrens Nr. 11/16 „Reha-Klinik-Therme“ und des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 27 „Bereich Reha-Klinik“ im Parallelverfahren). |
| 26.01.2022 | Zustimmung des Stadtrates zu den Planungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a) mit Planstand vom 03.01.2022 und der Begründung vom 03.01.2022 und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. |
| 21.02.2022 –
25.03.2022 | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Durchführung des B-Planverfahrens Nr. 11/16 „Reha-Klinik-Therme“ und des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 27 „Bereich Reha-Klinik“ im Parallelverfahren) |
| 26.10.2022 | Zustimmung des Stadtrates zu den Planungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a) mit Planstand vom 03.01.2022, zuletzt geändert am 30.09.2022 und der Begründung vom 30.09.2022 und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie |

die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

- 21.11.2022 –
12.12.2022 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- 29.03.2023 Satzungsbeschluss über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a) vom 03.01.2022, zuletzt geändert am 30.09.2022

4 Planungsinhalt

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

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine städtebauliche Entwicklung im Oberzentrum Bayreuth, welche weder den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern, noch den Festlegungen des Regionalplans Oberfranken-Ost widerspricht. Die nachhaltige Stärkung des Gesundheitsstandortes im Stadtgebiet kommt der Region im Nordosten Bayerns zugute.

Aufgrund einer leicht geänderten städtebaulichen Zielvorstellung (SO Zweckbestimmung, Gemeinbedarfsflächen und Allgemeines Wohngebiet – planungsrechtliche Feinsteuerung) sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in den relevanten Teilbereichen zu ändern. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird weiterhin befolgt und die neuen, planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ergänzen die vorhandenen baulichen Anlagen und fügen sich am Standort mit der angrenzenden Wohnbebauung und des Übergangs in den Landschaftsraum ein.

Gemäß des ISEK-Bayreuth, hier dem Impuls-Projekt (IP) 22 soll das Thermen-Umfeld als integrierter Wellness- und Gesundheitsstandort entwickelt werden. Dieser Zielsetzung entsprechend ist der Standortbereich Lohengrin-Therme im Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit auszubauen, um so eine nachhaltige ökonomische Tragfähigkeit und eine stärkere Vernetzung und Integration des Standortes in der Gesundheitsregion sowie der Gesundheitswirtschaft zu generieren. Auf gesamtstädtischer Ebene werden in anderen Teilbereichen in Bayreuth (siehe FNP und lfd. B-Plan-Verfahren) ergänzende Nutzungen (z.B. differenzierte Wohnungsangebote, Standorte für Dienstleistungen, Handel, Kultur) geplant.

Neubau Reha-Klinik:

Die DRV hat in den Jahren 2018 und 2019 einen Architektenwettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Auf Grundlage des Siegerentwurfes wurden die Objektplanungen (inkl. Freianlagenplanung) konkretisiert. Diese dienen wiederum als planerische Vorlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 11/16.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden die Klinikflächen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Lohengrin-Therme (SO I)

Der Bereich mit der Bestandsbebauung der Lohengrin-Therme wird als „Sondergebiet (SO) Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Thermalbad mit zugeordneten Grünflächen festgesetzt.

Ärztehaus (SO II):

Die Bestandsbebauung (Fl.Nr. 486/4 und 486/11, Gmkg. Seulbitz) wird als „Sondergebiet (SO) Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Ergänzende Nutzungen“ festgesetzt. Zulässig sollen „Kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kureinrichtungen für kulturelle Zwecke und für den Gemeinbedarf“ sein.

Flächen nördlich Ärztehaus:

Die südliche Teilfläche Fl.Nr. 486/1 (Gmkg. Seulbitz) wird als „Sondergebiet (SO) Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Ergänzende Nutzungen“ festgesetzt. Zulässig sein sollen hier „Kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kureinrichtungen für kulturelle Zwecke und für den Gemeinbedarf“.

Die nördliche Teilfläche des o.g. Flurstückes (Nr. 486/1, Gmkg. Seulbitz) wird als „Flächen für den Gemeinbedarf, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (inklusive Fahrradstellplätze), hier Nebenanlagen und Stellplätze“ planungsrechtlich gesichert. Hiermit wird dem Wunsch der DRV Nordbayern Rechnung getragen, im Falle einer späteren Klinikerverweiterung über entsprechende Nebenflächen zu verfügen, somit Sicherung von (begrenzten) Entwicklungsmöglichkeiten der Reha-Klinik.

Hotel (SO III):

Auf dem Flurstück (Fl.-Nr. 486/6, Gmkg. Seulbitz) soll entsprechend der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8/93a zeitnah eine Hotelansiedlung (SO III) erfolgen. Aufgrund der projektspezifischen Anforderungen wurden die entsprechenden Festsetzungen nur insoweit angepasst, dass städtebauliche Belange nicht negativ betroffen sind und eine Integration der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

Kleine Beherbergungsbetriebe (SO IV):

In diesem ergänzenden Sondergebiet mit geringem baulichen Maß (s.u.) sollen Beherbergungsflächen in Form kleinerer einzelner Nutzungseinheiten entstehen. Aktuell sind an den neuen Hotelstandort angegliederte Beherbergungsangebote in Form von kleinen Chalets/Villen (SO IV, Fl.-Nr. 468 und 468/5, Gmkg. Seulbitz) vorgesehen.

Wohnbauflächen nördlich der Thermenallee (WA):

Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches, mit einer Größe von ca. 5.100 qm, und mit geringem räumlich-funktionalen Bezug zum Sondergebiet werden in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt, da die ursprüngliche städtebauliche Zielvorstellung eines großräumigen „Sondergebietes Therme“, mit erforderlichen Wohnbauflächen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal, nicht weiterverfolgt wird. Mit der geplanten Änderung der planerischen Zweckbestimmung der bisher schon planungsrechtlich zulässigen Bauflächen stehen diese künftig allgemein zum Wohnen zur Verfügung. Von der Möglichkeit des § 1 Abs.6 BauNVO wird hier Gebrauch gemacht: Keine der in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung) werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind dementsprechend unzulässig. Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt hierdurch gewahrt und die gewünschte städtebauliche Struktur am Siedlungsrand wird gesichert.

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

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/16 unterschiedlich definiert, um den entsprechend zulässigen Nutzungen ausreichend Entwicklungspotenzial zu geben und die Gesamtentwicklung städtebaulich zu steuern.

Lohengrin-Therme (SO I)

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Lohengrin-Therme wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde um 0,1 im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 8/93a geringfügig erhöht, um eine weitere Flächenentwicklung zu ermöglichen. Es ist ein Vollgeschoss zulässig, wobei die maximal zulässige Traufhöhe (10 Meter) insgesamt dadurch erhöht wurde, dass eine rechtssichere Bezugshöhe (373 m.ü.NN) festgesetzt wird, die aufgrund der aktuellen Bestandslage weitere Höhenentwicklungen (Erweiterungen) ermöglicht. Auf diese Weise soll der Thermenbetrieb und die weiteren Entwicklungspotenziale, auch im Hinblick auf die südlichen (Hotel-)Entwicklungen, gesichert werden. Mit der Festsetzung der o.g. Bezugshöhe wird eine einheitliche, homogenere Höhenentwicklung gesteuert, die für die raumwirksamen Gebäude der Lohengrin-Therme und der Reha-Klinik gilt.

Ärztehaus (SO II):

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Ärztehauses wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Das maximal zulässige Maß wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 8/93a übernommen und sichert die bestehenden Nutzungen. Es sind 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig.

Flächen nördlich Ärztehaus:

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich nördlich des bestehenden Ärztehauses wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Das maximal zulässige Maß wurde unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 8/93a übernommen und sichert die bestehenden Nutzungen. Es sind 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig.

Zudem wird eine Teilfläche als „Fläche für den Gemeinbedarf, Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (inkl. Fahrradstellplätze): Nebenanlagen und Stellplätze“ festgesetzt. Diese Flächen sollen als mögliche Erweiterungsflächen für Nebennutzungen im Falle einer Klinikerweiterung dienen.

Hotel (SO III):

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich des künftigen Hotels (Beherbergungsbetriebes) wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Insgesamt sind 4 Vollgeschosse mit Flachdach zulässig. Aufgrund der zulässigen, hohen baulichen Dichte soll eine nachhaltige städtebauliche Nutzung in diesem Teilbereich des neuen Gesund-

heitsquartiers, mit der Nähe zum bestehenden Ärztehaus und der Therme erfolgen. Im Gegenzug werden auf den westlichen Bauflächen des SO IV nur geringe bauliche Maße zugelassen.

Kleine Beherbergungsbetriebe (SO IV):

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die deutliche Reduktion des max. zulässigen baulichen Maßes gegenüber des SO III, dient einer aufgelockerten städtebaulichen Struktur als Gegenspieler zu den umliegenden, größeren baulichen Anlagen (Therme, Hotel, Reha-Klinik). Zudem sollen die lockeren Wohnbaustrukturen im Bereich der Lindigstraße aufgenommen und nach Norden fortgesetzt werden.

Wohnbauflächen nördlich der Thermenallee (WA):

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,15 und Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In diesem Bereich soll eine dem angrenzenden Landschaftsraum angepasste geringe bauliche Dichte erfolgen. Das zulässige Maß wurde gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8/93a nicht geändert.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese berücksichtigen eine ausreichende Flexibilität für eine spätere planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen (inklusive erforderlicher Nebenanlagen) und sichern in ausreichendem Umfang sowie in städtebaulich angestrebter Lage zu begrünende Freiflächen.

Im Bereich der geplanten Anlieferung für das SO III (Hotelstandort) sind mittels Markierung der Baugrenzen (Sterne) Überbauungen der öffentlichen Fuß- und Radwegflächen mit einer Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 Meter zulässig. In diesem Teilbereich soll eine Überdachung des Anlieferbereiches zulässig sein. Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da diese Bereiche insgesamt als für bauliche Anlagen und Versiegelungen bereitgestellt werden sollen und so die Möglichkeit der Schonung weiterer Grundstücksflächen vor Versiegelung gewährleistet wird.

Im Teilbereich mit der Festsetzung eines WA sind aus Gründen der städtebaulichen (siehe angrenzendes Wohngebiet) und landschaftsgerechten Einfügung nur Einzelhäuser zulässig. Durch eine aufgelockerte Bebauung soll ein dem Umfeld verträglicher Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum erreicht werden.

4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Als zulässige Dachformen werden Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD) nach Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt. Die Dachformen FD und PD erzeugen trotz der erhöhten Anzahl an zulässigen Vollgeschossen eine geringere Gesamthöhenwirkung im Verflechtungsbereich zwischen den Siedlungsflächen und dem angrenzenden Landschaftsraum, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Zudem ermöglichen diese Dachformen eine Nutzung der Flächen für erneuerbare Energietechniken (Photovoltaik) oder Grün- / Retentionsflächen (zwingende extensive Begrünung, gemäß Freiflächengestaltungssatzung).

Flachdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 3 Grad nicht überschreiten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7 Grad bis maximal 15 Grad zulässig. Ausgenommen ist der Bereich der Therme, wo auf Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8/93a bei PD 10-20 Grad Dachneigung weiter zulässig ist. Satteldächer sind mit einer Neigung von 45 +/- 3 Grad, im Bereich SO II (Ärztelhaus und direkt nördlich angrenzende Fläche) und WA zulässig. Das maximal zulässige Kniestockmaß bei Satteldach- und Pultdach-Ausführungen beträgt ortstypische 0,75 m. Die in Bayreuth angewendete Berechnungsgrundlage zum Kniestockmaß ist auf dem Planwerk zeichnerisch dargestellt (Schemazeichnung).

Flachdächer von Wohngebäuden und Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen. Bei den begrüneten Dächern handelt es sich nicht um „Nutzflächen“. Sie sind von Terrassen, Einfriedungen o.ä. zu Gunsten der Begrünung freizuhalten. Dachaufbauten sind in der Stadt Bayreuth (z.B. auch in den umliegenden Bereichen Lindig, Lindig-West und Seulbitz Breiter Rain) durchaus ortstypisch und sind aus diesem Grund ebenfalls zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten das ortstypische Maß von 1/3 der Dachlänge nicht überschreitet. Diese Festsetzung ist nur von Relevanz für das nördliche WA und das SO II.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung verfolgen das Ziel, eine ruhige Dachlandschaft mit deutlich erkennbaren Dachformen zu erreichen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baugrenze für beispielsweise Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m kann zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. Auf diese Weise soll eine qualitativ hochwertige und nutzbare Architektur mit Bezug zu den Außenbereichen ermöglicht werden.

Geländeveränderungen, die mehr als +/- 1 Meter betragen sind nur ausnahmsweise zulässig (z.B. für die Herstellung von Wasserflächen / Naturbadeteichen

– hier gerade im Bereich der geplanten kleinen Beherbergungsbetriebe (SO IV) – und beim Hauptgebäude mit Außenflächengestaltung an der Reha-Klinik (zur Nutzung spezifischer Erholungs- und Therapiebereiche). Grundsätzlich ist im Falle einer Überschreitung des zulässigen Maßes eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Einfriedungen:

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf nördlich der Thermenallee sind nur transparent gestaltete bauliche Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig (z.B. Stabgitterzaun ohne Einflechtungen). Ein erhöhter Sockel mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden ist für die Durchgängigkeit der Flächen für Kleintiere zwingend einzuhalten.

Im Bereich des SO IV sind nur transparent gestaltete bauliche Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,60 m zulässig (z.B. Stabgitterzaun ohne Einflechtungen). Ein erhöhter Sockel mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden ist für die Durchgängigkeit der Flächen für Kleintiere vorzusehen.

In Bereichen mit großflächigen Stellplatzanlagen sind keine Einfriedungen zulässig, um weitere Barrieren durch die großen Stellplatzflächen zu vermeiden und eine Durchlässigkeit der Flächen für einheimische Tiere zu gewährleisten. Zudem würden derartige Einfriedungen in der Gesamtlänge nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf das Themenumfeld entfalten.

4.5 Bauordnungsrecht

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der gültigen BayBO zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden bei ausreichender Belichtung.

4.6 Nutzungsschablone

Anhand der Nutzungsschablone sind die planungsrechtlichen Festsetzungen in den räumlichen Teilbereichen eindeutig zu identifizieren.

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

Die verkehrliche Erschließung aller Bauflächen erfolgt über die vorhandene Thermenallee.

Die Betriebs- und Lieferzufahrt zur Lohengrin-Therme über die für Wirtschaftsfahrzeuge befahrbare Durchfahrt auf der Promenade, wie im Bestand, wird sichergestellt. Gegenüber der aktuellen Bestandszufahrt werden sich keine nachteiligen Veränderungen für die Therme und die angrenzenden Nutzungen ergeben.

Über Bushaltestellen an der Thermenallee (westlich der geplanten kleinen Beherbergungsbetriebe des SO IV und östlich der Therme) ist das Plangebiet bereits mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Langfristig wird ein barrierefreier Ausbau der Haltestellen angestrebt. Weiterhin soll die Kurpromenade als direkte Verbindung der Standorte (Reha-Klinik, Lohengrin-Therme, Hotel) zwischen den Einrichtungen erhalten bleiben und an den Schnittstellen zur Thermenallee optimiert und umgestaltet werden (u.a. Fahrradstellplatzflächen und Hervorhebung des Übergangsbereiches Klinik/Therme mittels z.B. Materialwechsel).

Die Erschließung des neuen SO III (Hotelstandort) und deren Anlieferung erfolgen über die Thermenallee und die Bestandsparkplatzflächen der Lohengrin-Therme. Hierzu sind kleinere Parkplatzumgestaltungen erforderlich. Die an das SO III (Hotelstandort) betrieblich angliederbaren kleinteiligen Beherbergungsbetriebe (SO IV) werden direkt über die Thermenallee (westlicher Bereich) erschlossen. Hierzu soll den Nutzern des SO IV eine beschränkte Zufahrt über die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen eingeräumt werden. Aufgrund der geringen Anzahl zu erwartender Fahrten entsteht kein Konfliktpotenzial mit dem Fuß- und Radverkehr. Durchgangsverkehre sollen auf den Fuß- und Radwegeverbindungen im direkten Umfeld der Therme nicht stattfinden.

Die Zufahrt zu den möglichen neuen Bauflächen nördlich des vorhandenen Ärztehauses soll ebenfalls über einen neu herzustellenden direkten Anschluss von der Thermenallee erfolgen.

Die Haupterschließungsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zudem ist im Übergangsbereich der Thermenallee zwischen der Lohengrin-Therme und der neuen Reha-Klinik eine entsprechende Schraffierung in den Plan aufgenommen worden. In diesem Bereich hat eine Straßenraumgestaltung zur sicheren Querung der Straße zu erfolgen, da mit erhöhten Querungsbedarf der Nutzer der beiden Einrichtungen gerechnet wird (Erhöhung der Verkehrssicherheit).

Zudem werden Ein- und Ausfahrtbereiche für die Erschließung der einzelnen Teilflächen festgesetzt, die eine verkehrlich sinnvolle Ordnung der Verkehre erreicht. Ebenso wird die vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Kurzzone“ planungsrechtlich gesichert, die nur Anliegerverkehre zulässt und dem Schutzbedürfnis des Fuß- und Radverkehrs in diesen Bereichen Rechnung trägt. Die Stellplatzflächen östlich der Thermenallee sollen vorrangig den Nutzern des SO I (Therme) und des SO III (Hotel) vorbehalten sein. Zudem werden die nördlichen Stellplatzflächen in diesem Bereich planungsrechtlich erweitert, um zusätzliche Parkplätze für Wohnmobilisten zu ermöglichen. Die Wohnmobilstellplatzflächen werden im Bestand sehr gut nachgefragt.

In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen an der Seulbitzer Straße werden aus Verkehrssicherheitsgründen Sichtdreiecke mit Pflanzbeschränkung (pfb) festgesetzt, in denen Anpflanzungen nur mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig sind.

In Teilbereich, in denen es erforderlich ist (beispielsweise im WA oder SO II), werden zur planerischen Steuerung und Ordnung Stellplatzflächen mittels „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Ein weiteres Ziel der vorliegenden Planung ist die optimierte Einbindung des Klinikstandortes in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Bayreuth, um auf diese Weise die Nahmobilität zu stärken. Hierzu werden Lageoptimierungen der vorhandenen Fuß- und Radwege in Teilbereichen vorgenommen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Umfeld der Lohengrin-Therme kann insgesamt über die vorhandenen verkehrlichen Infrastrukturen verträglich abgewickelt werden. Dies wurde zum einen über ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2016/2017 für die Zusatzverkehre durch die Reha-Klinik dargelegt.

Darüber hinaus wurde ein aktualisiertes Verkehrsgutachten auf Grundlage weiterer Verkehrszählungen aus dem Oktober 2020 und dem Juli des Jahres 2022 erarbeitet, das sich explizit mit den weiteren Mehrverkehren der Neunutzungen Hotel/Chalets auseinandersetzt und das Verkehrsaufkommen der Reha-Klinik mit einbezieht.

Die Verkehrszählungen wurden über den Zeitraum einer Woche im Oktober 2020 und Juli 2022 durchgeführt und fanden entsprechend den Vorgaben der „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) statt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die Ergebnisse der Verkehrszählungen 2016, 2020 und 2022 miteinander verglichen und ein deutlicher Rückgang des Verkehrsaufkommens im relevanten Betrachtungsbereich nachgewiesen.

Das durch die geplanten Neunutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/16 entstehende Verkehrsaufkommen wurde des Weiteren auf Grundlage der Bauherreninformationen (Reha-Klinik/Hotel/Chalets – vollständige Ausschöpfung des künftigen Planungsrechts) unter Berücksichtigung der anerkannten Fachliteratur ermittelt.

Fazit aus dem aktualisierten Verkehrsgutachten:

In der Gesamtbetrachtung aller Ergebnisse aus den Berechnungen des künftigen Verkehrsaufkommens im Thermenumfeld, hier in der Eremitenhofstraße, ist erkennbar, dass Mehrverkehre durch die geänderte Planung mit entsprechendem Planungsrecht für die Bauvorhaben im vergleichbaren Maß entstehen, die aufgrund der Verkehrserhebungen 2020 und 2022 als Rückgang der Verkehrsbelastungen im Vergleich zum Jahr 2016 zu verzeichnen sind.

Der Rückgang des Verkehrsaufkommens in der Eremitenhofstraße wurde in den Jahren 2020 und 2022 mit minus 20% bis minus 30% ermittelt. Dies entspricht einer Reduzierung der Verkehrsmengen zwischen 1100 und 1400 Kfz/Werktag.

Dem gegenüber werden realistische Verkehrszunahmen durch die Neubauvorhaben Reha-Klinik und Hotel/ kleine Beherbergungsbetriebe (mögl. Villen) von 1300-1550 Kfz pro Werktag prognostiziert.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2017 (Verkehrszählung 2016), welches die Leistungsfähigkeit der umliegenden Infrastrukturen (hier im speziellen den Knotenpunkt „Königsallee / Eremitenhofstraße / Ochsenhut“ in der Zufahrt zu den Bebauungsplanflächen) untersuchte, wurde der Nachweis einer Leistungsfähigkeit auch zu Spitzenverkehrszeiten geführt.

Die zukünftigen neuen Verkehrsaufkommen, hier speziell die Neuverkehre resultierend aus den planungsrechtlich zulässigen Beherbergungsnutzungen haben nachweislich deutliche abweichende Spitzenverkehrsstunden in der Verkehrserzeugung der Gastan- und -abreise, die mehr über den Tag verteilt sind, als der „Normalwerktagsverkehr“. Somit werden die Verkehrsspitzen vormittags (7-8 Uhr) und nachmittags (16-17 Uhr) nur anteilig (z.B. Beschäftigtenverkehre) durch die zulässigen Nutzungen (gemäß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 11/16) erreicht.

Von nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen kann daher nicht ausgegangen werden. Die zukünftige Verkehrsbelastung mit neuen Nutzungen im Thermenumfeld entsprechen annähernd dem Stand des Verkehrsaufkommens im Jahr 2016. Die ermittelten Zusatzverkehre der neuen Nutzungen an der Lohengrin-Therme sind in der Betrachtung des Ganztageszeitraumes zu vernachlässigen (vgl. Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 11/16 „Reha-Klinik-Therme“ zum Verkehrsaufkommen der künftigen Nutzungen im Bereich der Lohengrin-Therme; Stadt Bayreuth, September 2022).

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen ist über vorhandene Kanäle und Leitungen in den bestehenden Straßen „Thermenallee“ und „Seulbitzer Straße“ sowie weitere technische Infrastrukturen gesichert.

Die Thematik „Oberflächenwasser“ für das nördlichen Plangebiet (nach Norden hin ansteigende Topographie) wurde bilateral zwischen dem zuständigen

Tiefbauamt und den Fachplanern der Reha-Klinik erörtert und vom Vorhabenträger werden auf dem Grundstück entsprechende Rückhaltemaßnahmen umgesetzt. Die Entwässerungsplanung und -genehmigung erfolgt durch das Tiefbauamt unter Berücksichtigung der standortbezogenen Gegebenheiten. Die vorhandenen Kanalleitungen sind bereits für die Neunutzungen ausgelegt und leistungsfähig.

Seitens der künftigen Bauherren werden ebenfalls weitere Maßnahmen ergriffen, die teilweise im Bebauungsplan bereits berücksichtigt sind und zu denen teilweise Festsetzungen getroffen werden:

- Einbau von Rigolen,
- extensive Dachbegrünung,
- Verwendung von Sickerpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit hohem Fugenanteil im Bereich der Stellplatzflächen,
- Einbau einer Zisterne,
- Nutzung von Dachflächenwasser zur Speisung der Wasserflächen im Freibereich und als Gießwasser für die Grünbereiche.

4.9 Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Das Biotop-Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt werden.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen ist standortgerechtes, Pflanzenmaterial zu bevorzugen.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielvorstellung (neuer Standort für die Reha-Klinik) mit einer damit verbundenen (räumlich begrenzten) Ausweitung der überbaubaren Flächen nördlich der Thermenallee und im Bereich des SO IV (Chalets) wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst. Erforderliche Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (StMLU) berechnet und werden auf den Flurstücken Nr. 157, 159 TF und 163 TF der Gemarkung Thiergarten (Ausgleichsfläche Nr. 21 des Öko-kontos) rechtlich gesichert. Auf den Flächen soll die Herstellung eines artenreichen, extensiven Grünlandes erfolgen und damit der Biotopverbund im Bayreuther Süden verbessert werden. Die Gesamtgröße der Ausgleichsflächen beträgt ca. 10.214,11 qm, wobei 5517 qm der Ausgleichsfläche A1 der Eingriffsfläche E1 (der Reha-Klinik) und 4697,11 qm der Ausgleichsflächen A2 der Eingriffsfläche E2 (des SO IV) zugeordnet sind.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grünflächenanteils auf den Bauflächen (WA) sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Dies

soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände erfolgen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Außerdem ist im festgesetzten WA pro 400 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth) zu pflanzen, wobei zu erhaltende Bestandsbäume auf diese Zahl angerechnet werden. Insbesondere findet zur Sicherung des erhaltenswerten Bestandes die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth Anwendung.

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Baugebiet sind Flach- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad bei allen Gebäuden und baulichen Anlagen dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrüpfungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 qm, bei Nebengebäuden und Nebenanlagen ab einer Gesamtfläche von 15 qm. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestdeckschicht von 10 cm (einschließlich Drainageschicht) vorzusehen. Diese gilt nicht für die durch technische Anlagen nutzbaren Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaikanlagen) in Anspruch genommenen Flächen.

Freiflächen für private Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden. Kinderspielplätze sind mit Sträuchern zu begrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze gem. DIN 18034 enthalten.

Je 25 m² Wohnfläche ist mindestens 1,5 m² Spielplatzfläche herzustellen, wobei eine Mindestgröße für einen Spielplatz von 60 m² nicht unterschritten werden darf. Der Kinderspielplatz ist mindestens mit einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

Bei der Planung des Kinderspielplatzes sollen die Nutzer miteinbezogen, Interessen von Kindern unterschiedlicher Altersgruppen und Fähigkeiten, verschiedener sozialer Schichten sowie von Jungen und Mädchen berücksichtigt werden (DIN 18034). Der Spielplatz sollte barrierefrei sein.

Folgende Festsetzungen sind auf Grundlage der „Artenschutzrechtlichen Begutachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 11/16 Reha-Klinik-Therme in Bayreuth vom 29.09.2022“ des Büros OPUS in den Bebauungsplan aufgenommen worden (gesonderte Anlage zum Bebauungsplan):

Baustellen sind so einzurichten und zu betreiben, dass die Populationen von im direkten Umfeld vorkommenden streng geschützten Arten wie die Zauneidechse und die Knoblauchkröte nicht getötet, gestört oder geschädigt werden. Vor Baubeginn sind von einer zu etablierenden Umweltbaubegleitung Schutzkonzepte mit Vermeidungsmaßnahmen (ggf. Vergrämungsmaßnahmen, ggf. Umsiedlungsmaßnahmen, Schutzzäune) zu erstellen.

CEF-Maßnahmen: Anlage von 5 Zauneidechsenhabitaten nach Vorgaben der „LfU Arbeitshilfe Zauneidechse“ an mikroklimatisch günstigen (besonnten) und

möglichst ungestörten Standorten im Geltungsbereich nördlich der Thermenstraße. Herrichten von 2 geeigneten Habitaten (Teichen) für die Knoblauchkröte im Geltungsbereich am Nordrand des Gebietes in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Bachtälchen mit Feuchtbereichen; die Gewässer sind fischfrei zu halten; Entwicklung von Brachflächen im Umfeld der Laichgewässer; die konkrete Ausgestaltung ist mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Hecken) über das gesamte Planungsgebiet verteilt zur Schaffung von Brutplätzen.

4.10 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16c BauGB)

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist nicht nur eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth, sondern sie dient auch der Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse (Hochwasserschäden).

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Grundstückes ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Dabei handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz.

Mit der erforderlichen Niederschlagsrückhaltung auf den Grundstücken, wenn sie oberirdisch erfolgt, sowie den begrünten Flachdächern wird zudem ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse geleistet.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Stadtentwässerung, abzustimmen und ein Entwässerungsantrag für die geplanten Einleitungen zu stellen.

Zur Erhaltung und Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen aus Starkregenereignissen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

Ein Verzicht oder eine Verlegung des bestehenden Rückspülbeckens (RSB) der Lohengrin-Therme (Nachrichtliche Übernahme) auf dem Flurstück Nr. 468/5, Gemarkung Seulbitz, ist nur nach Zustimmung der zuständigen Wasserrechtsbehörden zulässig. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

4.11 Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf mindestens 50 % der Dachflächen eines Baugrundstückes bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren.

Abweichend sind bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich der festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf (1): Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auf mindestens 1200 qm der Dachflächen bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren.

Aufgeständerte technische Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (z.B. thermische Solarkollektoren, Photovoltaikmodule) sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig. Hierbei ist mit „Höhe“ der Abstand zwischen Oberkante (nicht Attika) der Dachhaut und Oberkante (am höchsten Punkt) der technischen Anlage gemeint.

Geplante Maßnahmen der DRV Nordbayern in Bezug auf das Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG 2020):

Die gem. GEG vorgegebene anteilige Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfes durch die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt dabei - speziell bei dem Bauvorhaben des Reha-Zentrums der DRV Nordbayern - durch Geothermie und Photovoltaikanlagen auf den Dächern, wodurch die Vorgaben deutlich eingehalten werden.

4.12 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

4.13 Nachrichtliche Übernahme

Auf den Flächen des Flurstückes Nr. 468/5, Gemarkung Seulbitz, befindet sich ein Rückspülbecken (RSB) der Lohengrin-Therme, welches nachrichtlich übernommen wurde.

4.14 Hinweise

Die Hinweise enthalten u.a. Informationen zu Maßzahlen in Metern, Flurstücksnummern, bestehenden Gebäuden, Straßenmarkierungen, Parkierungsvorschlägen, möglichen Fahrradstellplatzanordnungen, bestehende

Bushaltestellen, Bestandsbäumen- und Sträuchern ohne Einmessung, bestehenden Grundstücksgrenzen und Höhenlinien, die zu einer leichteren Lesbarkeit und zum Verständnis des Planwerkes beitragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Aufgrund von landwirtschaftlichen Nutzungen im direkten Umfeld des Baugebietes, die heute schon Bestand haben, können Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten, die im Allgemeinen zu dulden sind.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Umweltbericht (integrierte Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht ebenfalls den Anforderungen des UVPG.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte und Kriterien nicht erreicht oder erfüllt sind.

5.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung (Parallelverfahren)

Der aktuelle Reha-Klinikstandort der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern (DRV) an der Kulmbacher Straße (B85) in Bayreuth ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Gebäudealters möchte die Grundstückseigentümerin einen Klinik-Ersatzneubau nach neuesten technischen und medizinischen Anforderungen errichten.

Der neue Reha-Klinik-Standort soll im Umfeld der Lohengrin-Therme Bayreuth, auf den Flächen mit den Flurstücksnummern 468/2, 486/1 TF, 486/7, 486/20 und 486/21 der Gemarkung (Gmkg.) Seulbitz entstehen.

Im direkten Umfeld des Thermalbads werden weiterhin ergänzende Nutzungen mit entsprechenden Synergieeffekten (Einrichtungen der Gesundheit, der Beherbergung und des Tourismus) planerisch angestrebt. Die bisherigen SO-Flächen, die für die Nutzungen der Reha-Klinik vorgesehen sind, sollen als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB, mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, festgesetzt werden. Der Flächenumfang beträgt ca. 43.000 qm.

Zur Stärkung des Gesamtbereiches der Lohengrin-Therme soll eine qualitativ hochwertige Hotelnutzung im südlichen Geltungsbereich (Fl.Nr. 486/6, Gmkg. Seulbitz) ermöglicht werden. Diese Nutzung soll zur Stärkung des Standorts beitragen. Gegenüber dem ersten B-Plan-Entwurf (Stand frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurden Flächen im Umfeld der Therme in den

vorliegenden B-Planentwurf sowie den Geltungsbereich des parallel zu ändernden FNP-Änderungsentwurfs Nr. 27 aufgenommen.

Auf den westlich angrenzenden Flächen der Flurstücke Nr. 468 und 468/5, Gmkg. Seulbitz soll eine aufgelockerte Bebauung mit kleinen Beherbergungsbetrieben (kein dauerhaftes Wohnen) entstehen. Angeordnet sollen die Einzeleinheiten um zwei größere Wasserflächen herum. Gesamtkonzeptionell ist eine betriebliche Angliederung der kleinen Beherbergungsbetriebe an das geplante SO III (Hotel, Fl.Nr. 486/6) vorgesehen.

Zudem sollen SO III und SO IV über eine enge Kooperation mit der Lohengrin-Therme (Stadtwerke Bayreuth) zu positiven Synergieeffekten für alle Beteiligten führen und ein qualitativ hochwertiges Beherbergungsangebot für Bayreuth schaffen.

Darüber hinaus werden Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches, mit einer Größe von ca. 5.100 qm, von Sondergebiet (Wohnen für Betriebsinhaber und –leiter des bisherigen SO Kurgebiets) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt, um planungsrechtlich bestehendes Baurecht zukünftig sinnvoll nutzen zu können.

Im Bereich der geplanten großflächigen Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen planungsrechtlich vorgesehen, die negative klimatische Auswirkungen reduzieren sollen. Zudem ist eine straßenbegleitende Baumallee an der Thermalallee vorgesehen, wie dies bereits im Bebauungsplan Nr. 8/93a vorgesehen war.

Die Anlage von 5 Zauneidechsenhabitaten nach Vorgaben der „LfU Arbeitshilfe Zauneidechse“ an mikroklimatisch günstigen (besonnten) und möglichst ungestörten Standorten im Geltungsbereich nördlich der Thermenstraße dient dem Artenschutz. Weitere CEF-Maßnahmen sind: Herrichten von 2 geeigneten Habitaten (Teichen) für die Knoblauchkröte im Geltungsbereich am Nordrand des Gebietes in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Bachtälchen mit Feuchtbereichen; die Gewässer sind fischfrei zu halten; Entwicklung von Brachflächen im Umfeld der Laichgewässer; die konkrete Ausgestaltung ist mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Hecken) über das gesamte Planungsgebiet verteilt zur Schaffung von Brutplätzen.

Außerdem werden besondere Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Festsetzungen für technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie getroffen.

5.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Im Verfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, die Bayerische Bauordnung sowie die Belange der Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth und der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Bayreuth zu berücksichtigen.

Die aktuell geplanten Nutzungen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Die Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf, als Sondergebiet und Wohnbauflächen ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Stadtteil Seulbitz, im Umfeld der Lohengrin-Therme, und des bereits bestehenden Planungsrechtes für großflächige Sondernutzungen, als besonders geeignet zu bewerten.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (s. § 1a Abs. 2 BauGB). Planungsrechtlich ausgewiesene Bauflächen sollen zur Erfüllung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth nachhaltig genutzt werden und zusätzliche Flächenausweisungen möglichst begrenzen.

5.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen:

- Geringe Erheblichkeit,
- Mittlere Erheblichkeit,
- Hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage). Aufgrund

des bestehenden Planungsrechts und bei Berücksichtigung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Überdies zu beschreiben sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB (Schutzgüter):

Zwischen den Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt können beeinträchtigt werden, weil die Lebensraumqualität von versiegelten Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat eingeschränkt werden kann. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter (siehe Anlage) möglicherweise nicht erkannte - erhebliche Beeinträchtigung ist aber nicht zu erwarten.

Die detaillierte Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

5.5 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

Basisszenario:

Aktuell befinden sich auf den städtebaulich integrierten Grünflächen vereinzelte Baumstandorte, Gehölze und Wiesenflächen. Die Flächen erfüllen im Bestand keine hochwertigen städtebaulichen und grünordnerischen Funktionen. Sie sind größtenteils als Grünflächen bzw. Brachfläche zu bezeichnen. Weitere Teilflächen wurden bisher als Ackerfläche genutzt.

Nullvariante:

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung würden die Flächen weiterhin als extensiv genutzte Grünflächen erhalten bleiben, auf denen aufgrund des bestehenden Planungsrechtes gem. B-Plan 8/93a städtebauliche Nutzungen zulässig sind (z.B. Hotelnutzungen / Beherbergungsbetriebe, Kurnutzungen, Praxen, Speisewirtschaften, Läden und Freizeiteinrichtungen, Kureinrichtungen für kulturelle Zwecke und für den Gemeinbedarf).

Jedoch wurden die vorhandenen städtebaulichen Ziele zur Sicherung und Aufwertung der städtebaulichen Potenziale der vorhandenen Nutzungen (Therme/Ärztelhaus) seit Inkrafttreten des B-Plans 8/93a nicht genutzt. Ohne planungsrechtliche Anpassungen und Vorgaben, wie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 11/16 (und im parallelen FNP-Änderungsverfahren Nr. 27) können gewünschte städtebauliche Entwicklungen (beispielsweise Rehaklinik) für die Planflächen nicht in der gewünschten Form umgesetzt werden. Die Flächen würden wie bisher größtenteils als Grün- und Ackerflächen städtebaulich unter Wert genutzt bleiben, mit nicht ausgeschöpften Baurechten.

Planungsszenario:

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens und der parallelen FNP-Änderung wird eine schon lang gewünschte städtebauliche Weiterentwicklung des Thermenumfeldes städtebaulich und planungsrechtlich ermöglicht. Durch die Festsetzung grünordnerischer Vermeidungsmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen für das direkte bauliche Umfeld der Therme reduziert. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen wird ein naturschutzfachlicher Mehrwert im Klimaausgleichsraum des Bayreuther Südens geschaffen.

Die neue Versiegelung von Flächen soll insbesondere durch die Festsetzung der max. zulässigen GRZ für die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen und Nutzungen begrenzt und so eine auch naturräumlich und städtebaulich verträgliche Bodennutzung erreicht werden, die sich in Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen. Ein ökologischer Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur für zwei Teilbereiche (ca. 20.800 qm Eingriffsfläche) erforderlich, da für den Großteil des Plangebietes bereits Planungs- und Baurechte bestanden. Die Ausgleichsflä-

chen und die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung sind im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 11/16 festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf externen Flächen des Ökokontos der Stadt Bayreuth im Bereich Thiergarten.

Bei der Ausgleichflächenberechnung für die neuen Baurechtsflächen (E1 und E2) wird ein Ausgleichfaktor von 0,45 für den Bereich E1 und 0,55 für den Bereich E2 angesetzt, um auch die bisherige funktionale Bedeutung der Teilflächen angemessen zu berücksichtigen. Es ergibt sich ein Flächenmaß von ca. 10.214,11 qm (der vollumfänglich ausgeglichen wird) wobei 5517 qm der Ausgleichsfläche A1 der Eingriffsfläche E1 (der Reha-Klinik – Gemeinbedarfsflächen nördlich der Thermenallee) und 4697,11 qm der Ausgleichsflächen A2 der Eingriffsfläche E2 (des SO IV) zugeordnet sind.

Baustellen sind so einzurichten und zu betreiben, dass die Populationen von im direkten Umfeld vorkommenden streng geschützten Arten wie die Zauneidechse und die Knoblauchkröte nicht getötet, gestört oder geschädigt werden. Vor Baubeginn sind von einer zu etablierenden Umweltbaubegleitung Schutzkonzepte mit Vermeidungsmaßnahmen (ggf. Vergrämungsmaßnahmen, ggf. Umsiedlungsmaßnahmen, Schutzzäune) zu erstellen.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplanverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Innenentwicklungspotenzialen und bestehenden Baurechten, die bisher nicht ausgenutzt wurden. Höhere bauliche Verdichtungen auf den Flächen bzw. deren Nutzung als Mischgebiet, Gewerbegebiet oder Wohngebiet sind aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Lage im Stadtgebiet, Erschließungssituation, Wohnnutzungen mit entsprechender baulicher Dichte im direkten baulichen Umfeld Lindig und Breiter Rain) städtebaulich nicht gewünscht. Gewerbliche Nutzungen würden zu Nutzungskonflikten mit der umliegenden Wohnbebauung führen. Im Falle einer höheren baulichen Dichte z.B. durch Geschosswohnungsbau oder verkehrintensiven (Einzel)Handelsnutzungen würden hohe Verkehrsaufkommen resultieren, die ebenfalls zu Nutzungskonflikten und nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen erfolgt im Rahmen zahlreicher Bauleitplanverfahren im gesamten Stadtgebiet Bayreuth, aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth.

Gemäß des ISEK-Bayreuth, hier dem Impuls-Projekt (IP) 22 soll das Thermen-Umfeld als integrierter Wellness- und Gesundheitsstandort entwickelt werden. Dieser Zielsetzung entsprechend ist der Standortbereich Lohengrin-Therme im Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit auszubauen, um so eine nachhaltige ökonomische Tragfähigkeit und eine stärkere Vernetzung

und Integration des Standortes in der Gesundheitsregion sowie der Gesundheitswirtschaft zu generieren.

5.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkung

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die für solche größeren Havarien und Katastrophen in Frage kommen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die unter 5.3 genannten Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

5.9 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von Daten (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt, die der Stadtverwaltung vorliegen. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

5.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits

Gegenstand der Abwägung sind, oder wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung ein Bebauungsplan ist, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenarbeit Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt, Tiefbauamt und Umweltamt).

Damit verbleiben nach aktuellem Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Nachdem weitere Überwachungsmaßnahmen daher nicht erforderlich sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

5.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der aktuelle Reha-Klinikstandort der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern (DRV) an der Kulmbacher Straße (B85) in Bayreuth ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Gebäudealters möchte die Grundstückseigentümerin einen Klinik-Ersatzneubau nach neuesten technischen und medizinischen Anforderungen errichten.

Der neue Reha-Klinik-Standort soll im Umfeld der Lohengrin-Therme Bayreuth, auf den Flächen mit den Flurstücksnummern 468/2, 486/1 TF, 486/7, 486/20 und 486/21 der Gemarkung (Gmkg.) Seulbitz entstehen.

Im direkten Umfeld des Thermalbads werden weiterhin ergänzende Nutzungen mit entsprechenden Synergieeffekten (Einrichtungen der Gesundheit, der Beherbergung und des Tourismus) planerisch angestrebt.

Darüber hinaus werden Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches, mit einer Größe von ca. 5.100 qm, von Sondergebiet (Wohnen für Betriebsinhaber und –leiter des bisherigen SO Kurgebiets) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgewandelt, um planungsrechtlich bestehendes Baurecht zukünftig weiter nutzen zu können.

Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet Bayreuth, im direkten Umfeld der Lohengrin-Therme und den Siedlungsbereichen Lindig und Seulbitz ist eine städtebauliche Entwicklung auf den bisherigen Grünflächen entlang der Thermenallee und Seulbitzer Straße fachlich zu begrüßen. Diese Flächen befinden sich in städtebaulich integrierter Lage mit der entsprechenden Nähe zum Siedlungsbereich in Seulbitz und sind erschlossen.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielvorstellung (neuer Standort für die Reha-Klinik) mit einer damit verbundenen (räumlich begrenzten) Ausweitung der überbaubaren Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst. Hierfür erforderliche Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurstücken Nr. 157, 159 TF und 163 TF der Gemarkung Thiergarten (Ausgleichsfläche Nr. 21 des Ökokontos) rechtlich gesichert. Auf den Flächen soll die Herstellung eines artenreichen, extensiven Grünlandes erfolgen und damit der Biotopverbund im Bayreuther Süden verbessert werden. Die Gesamtgröße der Ausgleichsflächen beträgt ca. 10.214,11 qm.

Die neue Versiegelung von Flächen soll durch Beschränkung der max. zulässigen GRZ für die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen und Nutzungen verringert und so eine auch naturräumlich und städtebaulich verträgliche Bodennutzung erreicht werden, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der FNP ist aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen in den entsprechenden Teilflächen anzupassen (FNP-Änderungsverfahren Nr. 27 – Parallelverfahren). Hierzu werden die gegenständlichen Flächen in Flächen für den Gemeinbedarf (Reha-Klinik), Sondergebiet (SO) „Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ (direktes Umfeld Thermalbad) und Allgemeines Wohngebiet (WA, Fläche nördlich der Thermenallee im Nordwesten) geändert. Der Flächenumfang der FNP-Änderung beträgt ca. 14,7 ha.

5.12 Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben im Umfeld
- Diverse verwaltungsinterne Abstimmungen mit dem Umweltamt, Tiefbauamt und Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth (seit 2017) sowie Stellungnahmen der weiteren Fachdienststellen
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbildern aus den Jahren 2019 - 2021
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Behandlung im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung der Stadt Bayreuth.
- Artenschutzrechtliche Begutachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 11/16 Reha-Klinik-Therme in Bayreuth vom 29.09.2022 (Büro OPUS)

6 Auswirkungen der Planung

Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt. Grundlage für die Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bildet § 135 a-c BauGB und die darauf fußende „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen“ (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 8 vom 20. April 2001) der Stadt Bayreuth.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Satzung der Stadt Bayreuth über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (**Freiflächengestaltungssatzung**) vom 28.10.2020 / 20.07.2022

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Anlagen:

Stadtplanungsamt Bayreuth: Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 11/16 „Reha-Klinik-Therme“ zum Verkehrsaufkommen der künftigen Nutzungen im Bereich der Lohengrin-Therme, 2022

Auszug aus dem Verkehrsgutachten: Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft, Bamberg: Verkehrsuntersuchung zur möglichen Umgestaltung des Knotenpunktes Königsallee/ Eremitenhofstraße / Ochsenhut, 2017

Stadtplanungsamt:

M. P. 2 K. M. J.

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- maßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Schotter der 45m und 25m-Terrasse • Landwirtschaftliche Ackerfläche • Grünfläche 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Höchstzulässige GRZ zwischen 0,3 und 0,8, je nach Nutzungsbereich unterschiedlich, Interne Vermeidungsmaßnahmen, Grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung, Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen bei notwendigen, neuen Erschließungswegen im Baugebiet	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten bekannt <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversickerung, teilweise kanalisiert 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Begrenzung der maximalen Regenwasserableitung / Drosselabflussspende auf 70l/s x ha, Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen bei notwendigen, neuen Erschließungswegen im Baugebiet, Niederschlagswasser der Dachflächen des Grundstückes ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden, Begrenzung der versiegelten Fläche (GRZ-Festsetzung, Mindestbegrünung der Baugrundstücke)	Baugenehmigungsverfahren
Klima/Luft	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsklimatop (Keine bioklimatische Belastung: geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad und gute Durchlüftung) • Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (Hohe bioklimatische Ausgleichsleistung: offene landwirtschaftliche Nutzflächen in Hanglage; sehr hohe Kaltluftproduktion; ungestörtes Abflussverhalten) 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Berücksichtigung der Topographie bei der Gestaltung der baulichen Anlagen, Auflockerung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen, großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung, Berücksichtigung der planerischen Inhalte der Freiflächengestaltungssatzung in den Festsetzungen des B-Plans, Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) (⇒ Web-GIS) • Keine Vorkommen geschützter Biotope gem. §30 BNatSchG • Keine Nähe zu geschützten Landschaftsbestandteilen • Landschaftsschutzgebiet und Wasserschutzgebiet in mittelbarer Entfernung • <u>Nachgewiesenes Vorkommen der folgenden Reptilien:</u> 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Vermeidungsmaßnahmen mit Pflanzvorschlägen für Bäume und Sträucher, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen, Dachbegrünungen, Sockelabstand bei Einfriedungen von 15 cm zum Boden, Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit	Baugenehmigungsverfahren

	Zauneidechse, Knoblauchkröte					Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. CEF-Maßnahmen: Anlage von 5 Zauneidechsenhabitaten, Herrichten von 2 geeigneten Habitaten (Teichen) für die Knoblauchkröte, Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Hecken) über das gesamte Planungsgebiet verteilt zur Schaffung von Brutplätzen	
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Siedlungskernbereich mit Übergängen zur freien Landschaft (Außenbereich) Nähe zu Spiel- und Naherholungsbereichen 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Sichtschutzpflanzungen mit einer Maximalhöhenbeschränkung, Einbindung von Außenanlagen in das Landschaftsbild, Grünordnerische Festsetzungen (z.B. mind. 10 % der Grundstückfläche sind zu begrünen, Pflanzgebot für Bäume je 400 qm Grundstücksfläche), Berücksichtigung der planerischen Inhalte der Freiflächengestaltungssatzung in den Festsetzungen des B-Plans	Baugenehmigungsverfahren
Mensch (Lärm-Immissionen)	Lärmimmissionen durch <ul style="list-style-type: none"> Verkehrslärm (Thermenallee, Seulbitzer Straße) 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper, Verkehrsverteilung auf vorhandene Erschließungsstraßen (Thermenallee, Seulbitzer Straße)	/
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Stadtgebiet: Siedlungskernbereich mit Übergängen zur freien Landschaft (Außenbereich), ansteigendes Gelände von 366 müNN bis 380 müNN von SW nach NO Landschaftsbildprägende Elemente: keine Einbindung in das städtische Grünflächensystem: Übergangsbereich in großflächige Bereiche des Landschaftsfreiraumes 	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen in Teilbereichen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung über Festsetzung der max. Traufhöhe mit entsprechend festgesetzter Bezugshöhe	/
Kultur- und Sachgüter	/	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	/

Handwritten signature: Myp 2 Kellgr