

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Abs.1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme"
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a)

1. Planungsanlass und –ziel

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 an einem anderen Standort, im Umfeld der Lohengrin-Therme errichten (auf den Flächen mit den Flurstücksnummern 468/2, 486/1 TF, 486/7, 486/20 und 486/21 der Gemarkung (Gmkg.) Seulbitz).

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.

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 kleinen Beherbergungsbetriebe an das geplante Hotel (Fl.Nr. 486/6) vorgesehen.

Zudem sollen Hotel und kleine Beherbergungsbetriebe 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 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. 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. Verfahrensablauf

- 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
- 19.05.2023 Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11/16 „Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a) mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/19.05.2023 der Stadt Bayreuth.

3. Behandlung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführliche Darstellungen sind der Begründung vom 30.09.2022 zu entnehmen):

a) Schutzgut Fläche / Boden (geringe Erheblichkeit)

Die festgesetzte GRZ liegt zwischen 0,3 und 0,8, je nach den spezifischen Nutzungsanforderungen und Nutzungsbereichen unterschiedlich. Im Bereich des SO IV wird mit der geringen GRZ von 0,3 maßgeblich auf die südlich und westlich angrenzende Bestandbebauung eingegangen. Im Bereich der Reha-Klinik wird über die zulässige GRZ von 0,6 eine dem Standort und den Nutzungsanforderungen angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht. Zudem wird im Bereich des Hotels (SO III) eine nutzungsspezifische und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung in der Innenentwicklung (GRZ 0,8) ermöglicht. Aufgrund des Ziels der städtebaulichen verträglichen Nutzung von bisher ungenutzten Flächen in der Innenentwicklung ist dieser Mix des baulichen Maßes angemessen. Durch die Nutzbarmachung von integrierten Flächen, die heute schon mit Baurechten belegt sind, wird die Inanspruchnahme neuer bisher nicht beplanter Flächen, zum Beispiel im planerischen Außenbereich, vermieden.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Hinweis über die Meldepflicht von Bodendenkmälern an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der bekannten Vornutzung der Flächen im Geltungsbereich und der bereits vorhandenen Bebauung mit Lohengrin-Therme und Ärztehaus ist eine detaillierte Bodenuntersuchung nicht veranlasst. Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)

Die bisher als extensives Grünland und landwirtschaftliche Ackerfläche genutzten Flächen können zukünftig einer städtebaulich angestrebten Nutzung (Klinik / Beherbergungsbetriebe) zugeführt werden (siehe insb. ISEK, FNP-Darstellung).

Durch die Begrenzung des baulichen Eingriffs mittels Baugrenzfestsetzung, festgesetzte Maßnahmen der Grünordnung, der Dachbegrünung und Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen auf den relevanten Flächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert. Die Beschränkung der maximalen Drosselabflussspende von 70 l/s x ha soll eine kontrollierte Zuleitung von Oberflächenwasser zur Kanalisation / Entwässerung ermöglichen. Zudem werden Maßnahmen der Regenwassersammlung und Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerung festgesetzt.

c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)

Durch die Bautätigkeit und den mit der Nutzung verbundenen motorisierten Verkehr wird die Belastung der Luft durch Luftschadstoffe geringfügig erhöht, da nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen (im Vergleich zur Bestandsverkehrsbelastung im direkten Umfeld) durch die neuen Nutzungen zu erwarten ist. Durch Begrenzung des Neubauvolumens über die Festsetzung von Baugrenzen, Beschränkung der GRZ auf 0,3 bis 0,8, Begrenzung der Höhenentwicklung auf max. zwei bis vier Vollgeschosse bzw. einer max. Traufhöhe von 20 Metern für die Klinikgebäude und Grünordnungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf Luft und Klima gemindert. Darüber hinaus wird die vorhandene Topografie bei der baulichen Ausführung maßgeblich berücksichtigt, da Gebäudeteile der Klinik in die vorhandene Hanglage integriert werden. Im Bereich des SO IV werden über eine geringe GRZ ausreichende Abstandsflächen und nicht überbaubare Flächen zur Grün- und Freiraumgestaltung gesichert. Darüber hinaus werden im nördlichen Teilbereich der Klinikflächen qualifizierte Grünordnungsmaßnahmen (Therapiegarten mit Wasserfläche) umgesetzt. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdach- und Pultdachflächen bis zu einer Dachneigung von 10 Grad zu begrünen. Die Inhalte der Freiflächengestaltungssatzung wurden in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen und umfangreiche Baumpflanzmaßnahmen mit Standortvorschlägen vorgesehen.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (mittlere Erheblichkeit)

Im Bebauungsplangebiet und der direkten Umgebung befinden sich keine Flächen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) sowie keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Zauneidechse und die Knoblauchkröte im Gebiet nachgewiesen. Als anlagebedingte Auswirkungen kann es zum möglichen Verlust von Lebensräumen kommen, die jedoch mit den im Rahmen der saP festgestellten und im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzten Vermeidungs- und

CEF-Maßnahmen (Anlage von fünf Zauneidechsenhabitaten und zwei geeigneten Habitaten – Teichen – für die Knoblauchkröte sowie der Pflanzung von Gehölzen / Bäumen und Hecken im gesamten Plangebiet) gemindert werden. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan rechtsverbindlich eine Umweltbaubegleitung festgesetzt. Die anlagebedingten Auswirkungen stellen keine wesentliche Verschlechterung gegenüber der in der Bestandssituation planungsrechtlich und städtebaulich zulässigen Flächennutzungen dar.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)

Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aufgrund der neuen zulässigen Flächennutzungen nicht mit erhöhten Störungswirkungen zu rechnen. Über die Einbindung der Außenanlagenplanungen in das Landschaftsbild und die umfassenden Festsetzungen zur Grünordnung werden visuell und fachlich integrative Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht. Die Inhalte der Freiflächengestaltungssatzung finden im Bebauungsplan Berücksichtigung und führen zusätzlich zu einer ansprechenden und fachlich sinnvollen Einbindung der Neubebauung in die nähere städtebauliche Umgebung. Ausreichende Abstandflächen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (geringe Erheblichkeit)

Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes liegen heute auf Teilflächen bereits Vorbelastungen durch Park(such)verkehre der Lohengrin-Therme und der angrenzenden Nutzungen (u.a. Ärzthaus und Wohnmobilparkplatz) vor. Aufgrund der zukünftigen Verkehre durch Reha-Klinik und Beherbergungsbetriebe werden zusätzliche Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen entstehen, die allerdings aufgrund der heutigen planungsrechtlichen Situation (B-Plan Nr. 8/93a) vergleichbar zulässig sind. Neue Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen zeitlich beschränkte zusätzliche Lärmbelastungen darstellen. Die zusätzlichen Verkehre werden anteilig über die vorhandenen Erschließungsstraßen (Thermenallee und Seulbitzer Straße) abgewickelt.

g) Schutzgut Landschaft (mittlere Erheblichkeit)

Da es sich um eine nachhaltige Form der Stadtentwicklung handelt (Nutzung vorhandenen Planungsrechts), kann ein weiteres Vordringen des Siedlungsraumes an anderer Stelle im Stadtgebiet in den schützenswerten Natur- und Landschaftsraum vermieden werden.

Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Insgesamt wird das Stadtbild durch die baulichen Veränderungen nachhaltig gesteuert und strukturiert. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung mit Höhenbeschränkungen wird eine verträgliche Einfügung

der neuen Flächennutzungen in das städtebauliche und landschaftliche Bestandsumfeld gewährleistet.

Darüber hinaus wird das Landschaftsbild durch die umfassenden Festsetzungen der Grünordnung und Freihaltung von Grundstücksflächen in Teilbereichen geschont.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht.

4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 24.01.2017 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 20 vom 23.10.2016).

In Folge der Einwendungen und der Konkretisierung der Planungsabsichten der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern (auf Grundlage der Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbes) wurden die Bebauungsplaninhalte konkretisiert und der Geltungsbereich zum Bebauungsplanentwurf erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umsetzungsorientierte bauliche Entwicklung gemäß der bereits lange bestehenden städtebaulichen Zielvorstellung für den Gesamtstandort an der Lohengrin-Therme zu schaffen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 statt (Amtsblatt Nr. 2 vom 11.02.2022). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderten die nachfolgenden materiellen Planänderungen und Ergänzungen:

- Änderung der zulässigen Dachform im Bereich des SO III (Hotel) auf ausschließlich Flachdach (FD), mit Entfall des Satteldaches (SD).
- Erhöhung der Mindestdurchfahrthöhe auf 4,20 m für den Bereich der geplanten Anlieferung des Hotels (SO III).
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.
- Einfügung von Festsetzungen für Baustellenbetrieb und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse, der Knoblauchkröte und zur Schaffung von Brutplätzen.
- Einfügung von Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz): Regenwassernutzung und Rückhaltung, zur angemessenen Berücksichtigung des Anpassungsbedarfes an den Klimaschutz

- Einfügung von Festsetzungen für Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie zur angemessenen Berücksichtigung des Anpassungsbedarfes an den Klimaschutz.
- Änderung der erforderlichen externen Ausgleichsfläche auf ca. 10214,11 qm und des Ausgleichsflächenplans.
- Einfügung einer weiteren Ausgleichsfläche A2 auf dem Flurstück 163 TF der Gemarkung Thiergarten im Übersichtsplan „Externe Ausgleichsfläche“.
- Einfügung des Hinweises: Aufgrund von landwirtschaftlichen Nutzungen im direkten Umfeld des Baugebietes können Lärm- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 21.11.2022 bis 12.12.2022, nur zu den geänderten Planteilen, statt. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderte keine Planänderung.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 29.03.2023 (Gutachten des Bauausschusses vom 21.03.2023). Der Bebauungsplan Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme" vom 03.01.2022, zuletzt geändert am 30.09.2022 wurde am 29.03.2023 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. __ (2023) der Stadt Bayreuth am __.__.2023 in Kraft.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens beinhalteten schwerpunktmäßig Bedenken zum Verkehrsaufkommen, zum Hochwasserschutz, zum Natur- und Artenschutz, zum Klima sowie Flächenverbrauch/Versiegelung und zum Landschaftsbild.

Aktuell befinden sich auf den städtebaulich integrierten Grünflächen vereinzelte Baumstandorte, Gehölze und Wiesenflächen. Die Flächen entsprechen im Bestand nicht der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung eines hochwertigen Gesundheitsstandorts mit guter Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum. Sie sind als Grünflächen, Ackerland bzw. Brachfläche zu bezeichnen.

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/Ärztehaus) 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 Reha-Klinik) für die Planflächen nicht in der gewünschten Form umgesetzt werden. Die Flächen würden wie bisher größtenteils ungenutzt bleiben, mit nicht ausgeschöpften Baurechten.

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 und aus gesamtstädtischer Sicht nicht gewünscht.

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. 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 wird durch Festsetzung der max. zulässigen GRZ, angepasst an die unterschiedlichen funktionalen und städtebaulichen Anforderungen der einzelnen geplanten Nutzungen, begrenzt, um auf diese Weise eine auch naturräumlich und städtebaulich verträgliche Bodennutzung bauleitplanerisch vorzubereiten, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Stadtplanungsamt

