

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 27
"Bereich Reha-Klinik"

BEGRÜNDUNG

(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 03.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Planerfordernis und Zielintention	3
2	Vorhandene Bauleitplanung.....	3
3	Topographie und Baubestand.....	4
4	Plangebiet.....	4
4.1	Kenndaten der Planung.....	4
4.2	Geltungsbereich	4
4.3	Verfahrensschritte	5
5	Planungsinhalt	6
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)	6
5.2	Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) ...	7
5.3	Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).....	8
6	Umweltbericht	8
6.1	Einleitung.....	8
6.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung (Parallelverfahren).....	8
6.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
6.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang).....	10
6.5	Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	11
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	12
6.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
6.8	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	13
6.9	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	14
6.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	14
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
8	Rechtsgrundlagen:.....	16

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.

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 und 486/14 TF 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 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.

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 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/93a „Thermalbad Friedrichstherme“ wird im Parallelverfahren mit der Nr. 11/16 geändert.

1 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den Flächen des anhängigen Bauleitplanverfahrens als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet (SO) Thermalbad“ dar.

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

2 Topographie und Baubestand

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.

4 Plangebiet

4.1 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
Verkehrsflächen	ca. 3,1 ha
Grünflächen	ca. 2,7 ha

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 27 (Planstand 03.01.2022) umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern (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, der Gemarkung Seulbitz.

4.3 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 Belang 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 Stadtratsbeschluss: Feststellungsbeschluss
(Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27)

5 Planungsinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

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 (4,3 ha).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden die Klinikflächen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewidmet. Der Flächen von Lohengrin-Therme (SO I), Ärztehaus (SO II), Flächen nördlich Ärztehaus (SO II), Hotel (SO III) und Ferien-Villen/Chalets (SO IV) sollen als „Sondergebiet (SO) Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO umgewidmet werden.

Begründung:

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 ergänzende Nutzungen geplant, die insgesamt zu einer nachhaltigen Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Gesundheit usw.) führen.

Zur weiteren Stärkung des Gesamtbereiches der Lohengrin-Therme soll eine qualitativ hochwertige Hotelnutzung im südlichen Geltungsbereich (Fl.Nr. 486/6, Gmkg. Seulbitz) realisiert werden. Diese Nutzung soll zur Stärkung des Standorts beitragen. Gegenüber dem bisherigen Entwurf zur Änderung des FNP (Stand frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurden zusätzliche Flächen im Umfeld der Therme in den Geltungsbereich des vorliegenden FNP-Änderungsentwurfes sowie in den Geltungsbereich des parallel zu ändernden B-Plans Nr. 11/16 aufgenommen.

Auf den westlich angrenzenden Flächen der Flurstücke Nr. 468 und 468/5, Gmkg. Seulbitz soll eine aufgelockerte Bebauung mit einem Villen-/ Chalets-Beherbergungs-Konzept (kein dauerhaftes Wohnen) entstehen.

Zudem sollen Hotel und Villen-/ Chalets 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.

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“ umgewidmet, 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 bisherigen Bauflächen stehen diese künftig allgemein zum Wohnen zur Verfügung.

Der Flächenumfang der FNP-Änderung beträgt insgesamt ca. 14,7 ha.

5.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Straßennetz der Stadt Bayreuth im Bereich der Thermenallee und der Seulbitzer Straße.

Mit den öffentlichen Verkehrsleistungen der Bus-Linie 303 der Stadtwerke Bayreuth (Verkehrsbetrieb) ist das Plangebiet über die Haltestellen „Lohengrin Therme“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über vorhandene Kanalan Anschlüsse in der Thermenallee und Seulbitzer Straße gesichert.

5.3 Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden, z.B. durch mögliche Sicherungen von Baum-/Pflanzbeständen und Freihaltung großzügiger, nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Vorhandene Grünflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches sind entsprechend dargestellt und dienen der Einbindung der Flächen in die nähere Umgebung.

Im Rahmen des parallelen Bauleitplans (B-Planverfahren Nr. 11/16) werden die Maßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbindlich geregelt. Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen des Ökokontos der Stadt Bayreuth wird der Biotopverbund an anderer Stelle in Stadtgebiet (Gemarkung Thiergarten) gefördert.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht (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.

6.2 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 bisherigen Entwurf zur FNP-Änderung (Stand frühzeitige Beteiligung) wurden Flächen im Umfeld der Therme in den vorliegenden FNP-Änderungsentwurf sowie in den Geltungsbereich des parallel zu ändernden B-Plans Nr. 11/16 aufgenommen.

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

Zudem sollen Hotel und Villen/Chalets 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“ umgewidmet, damit die Wohnbauflächen nachhaltig und nicht nur durch einen engen Personenkreis genutzt werden können.

6.3 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.

6.4 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).

6.5 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 Grünflächen oder Ackerflächen 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 in der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 27 (und im parallelen Bebauungsplanverfahren 11/16) können gewünschte städtebauliche Entwicklungen (beispielsweise Reha-Klinik) 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 der vorliegenden FNP-Änderung und des parallelen Bebauungsplanänderungsverfahrens wird eine schon lang gewünschte städtebauliche Weiterentwicklung des Thermenumfeldes städtebaulich und planungsrechtlich vorbereitet. 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 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 Orts- und Landschaftsbild einfügt.

6.6 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 Ausgleichsflächen 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 im parallelen Bebauungsplanverfahren Nr. 11/16 für die neuen Baurechtsflächen (E1 und E2) wird ein Ausgleichsfaktor 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 Ausgleichsbedarf von ca. 10.214,11 qm, der vollumfänglich ausgeglichen wird.

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den gegenständlichen Flächen des FNP-Änderungsverfahrens 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 verkehrsintensiven (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 gesamtstädtischen ISEK Bayreuth, hier dem Impuls-Projekt (IP) 22 soll das Thermen-Umfeld als integrierter Wellness- und Gesundheitsstandort entwickelt werden. Dieser Zielsetzung der Stadtentwicklung 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.

6.8 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 6.3 genannten Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

6.9 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.

6.10 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.

7 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 Thermalallee im Nordwesten) geändert. Der Flächenumfang der FNP-Änderung beträgt ca. 14,7 ha.

8 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),

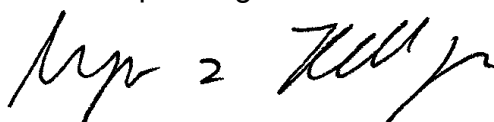
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Satzung der Stadt Bayreuth über die Gestaltung und Ausstattung der unbauten 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.

Stadtplanungsamt



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	• 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	<u>Grundwasser:</u> • Keine Besonderheiten bekannt <u>Oberflächenwasser:</u> • 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	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12). • 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	• 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)	- 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 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	- 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	/	/

Apr 2 2019