PL 6100.6/27 Bayreuth, 30.03.2023
Hei

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a Abs. 1 BauGB

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 27
“Bereich Reha-Klinik"

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 Standdort, im Umfeld der Lohengrin-Therme errichten(auf den Flächen mit den Flurstücksnummern 468/2, 486/1 TF, 486/7 und 486/14 TF 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 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.

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 Flächenumgriff beträgt ca. 43.000 qm (4,3 ha).

Zur 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 kleinen Beherbergungsbetrieben (kein dauerhaftes Wohnen) entstehen.
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“ umgewidmet, damit die Wohnbauflächen nachhaltig und nicht nur durch einen engen Personenkreis genutzt werden können.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Thermenallee und Seulbitzer Straße.

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 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)
27.04.2023	Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bayreuth mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 27.04.2023
19.05.2023	Mit Bekanntmachung der Genehmigung der FNP-Änderung im Amtsblatt (7/2023) der Stadt Bayreuth am 19.05.2023 wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Reha-Klinik“ wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

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)
Für die Umwidmung der vormals als „SO Thermalbad“ dargestellten Flächen, über die FNP-Änderung Nr. 27 in „SO Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ und „Flächen für den Gemeinbedarf (Gebäude für gesundheitliche Zwecke)“ sowie „WA“ liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Aufgrund der bekannten Vornutzung der Flächen im Geltungsbereich und der bereits vorhandenen Bebauung mit Lohengrin-Therme und Ärztehaus ist eine detaillierte Bodenuntersuchung nicht veranlasst. Die Flächen sind nicht als Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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).
Im Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 27 befindet sich im westlichen Bereich ein Rückspülbecken der Lohengrintherme. Außerdem befinden sich nördlich der Thermenallee kleine Regenrückhaltebecken, die zukünftig ertüchtigt und aufgewertet werden sollen (CEF-Maßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 11/16 – Parallelverfahren).

c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)
Durch die geplanten Umwidmungen werden aus gesamtstädtischer Perspektive angestrebte bauliche Nutzungen zielgerichtet vorbereitend gesichert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die bisherigen Darstellungen im FNP ebenfalls bauliche Nutzungen mit dem Nutzungszweck der Erholung und Gesundheit vorsahen. Erhöhte negative Auswirkungen sind durch die geänderten Darstellungen (Feinjustierung der baulichen Zweckbestimmung) nicht zu erwarten.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (mittlere Erheblichkeit)
In 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.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)
Bestehende Wegverbindungen und Einbindungen der dargestellten Nutzungen in die nähere Umgebung und das Landschaftsbild erhalten die Erholungsfunktionen des Gesamtbereiches. Qualitative Grünordnungsmaßnahmen auf den umgewidmeten Flächen schaffen neue Aufenthaltsqualitäten.

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. Ärztehaus 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 Lärmbelästigungen 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. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild durch zukünftige umfassende Grünordnungsmaßnahmen und Freihaltung von Grundstücksflächen in Teilbereichen geschont.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)
Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Umwidmung 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 Darstellungen des FNP-Änderungsverfahrens konkretisiert und der Geltungsbereich erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umsetzungsorientierte bauliche Entwicklung gemäß der lang 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 keine Planänderungen.

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 erforderten 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 Stadtrat der Stadt Bayreuth fasste in seiner Sitzung am 29.03.2023 den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 Bereich "Reha-Klinik“ vom 03.01.2022.

Die Regierung von Oberfranken hat mit Bescheid vom 27.04.2023, Az. ROF-SG32-4621-3-17-8, die Flächennutzungsplan-Änderung gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Sie wird mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 7 (2023) der Stadt Bayreuth am 19.05.2023 wirksam.

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 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 ungenutzt bleiben, mit nicht ausgeschöpften Baurechten.
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 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 der vorliegenden FNP-Änderung und des parallelen Bebauungsplanänderungsverfahrens 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, m auf diese Weise eine auch naturräumlich und städtebaulich verträgliche Bodennutzung bauleitplanerisch vorzubereiten, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Stadtplanungsamt