

8 Darstellungen des Flächennutzungsplans

8.1 Wohnbauflächen

Im FNP-Entwurf werden rund 75 ha neue Wohnbaugebiete auf bisher nicht für wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen dargestellt. Gegenüber den vorherigen Planentwürfen ist eine deutliche Reduzierung des Wohnbauflächenumfangs zu verzeichnen. Ursache hierfür ist der Beschluss des Stadtrates vom 23.05.2007 die bisher geplante Wohnbaufläche in Aichig/Bauernhöfen (Flächengröße ca. 12,7 ha) herauszunehmen.

Den größten Anteil bei den neu dargestellten Bauflächen nehmen die Allgemeinen Wohngebiete ein. Für die Entwicklung und Realisierung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind im FNP-Entwurf gut 45 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgesehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die potenziellen Neubaugebiete in Aichig (nur südwestlich der Kemnather Straße), Oberkonnersreuth und Hühlweg/Eichelberg sowie um Teilflächen in Oberpreuschwitz, Saas und Krugshof.

Kleinsiedlungsgebiete werden im FNP-Entwurf nicht mehr dargestellt, da ihre Zweckbestimmung, vorwiegend Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen unterzubringen, nicht der zukünftigen Nachfrage entspricht. Die meisten der bisher als Kleinsiedlungsgebiet dargestellten Flächen haben sich inzwischen schon zu Reinen Wohngebieten entwickelt. Sie werden deshalb als Reine Wohngebiete (WR) im Plan dargestellt, so z.B. in den Stadtteilen Roter Hügel (westlich des Meranierings) und Oberkonnersreuth (westlich der Bahnlinie Bayreuth - Schnabelwaid).

Reine Wohngebiete in einer Größenordnung von ca. 30 ha sollen ebenfalls den zukünftigen Bedarf an Wohnbauland decken. Räumliche Schwerpunkte sind die Bereiche Krugshof, Saas und Oberpreuschwitz. Gegenüber dem bisherigen FNP-Entwurf sind auch in einigen Stadtteilen Umwidmungen von WR in WA vorgesehen, um auf diese Weise an geeigneten Standorten – beispielsweise im Eingangsbereich eines Stadtteils und entlang der Hauptstraße eines Stadtteils – die Entwicklung eines Mindestmaßes an Nutzungsmischung planerisch vorzubereiten. So sollten bei der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans z.B. die Interessen eines potenziellen Nahversorgers bzw. eines Ladens mit Sortiment des täglichen Bedarfs Berücksichtigung finden.

Die Gebietskategorie Besonderes Wohngebiet (WB) sieht der neue FNP-Entwurf nun in zwei Bereichen des Stadtgebietes vor. Zum einen im Bereich des Stadtteils Kreuz nördlich der Mistel, um dort dem besonderen Gebietscharakter mit einem gewachsenen Nebeneinander von Wohnen (die dominierende Funktion) und Gewerbebetrieben (Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Gaststätten und Läden) Rechnung zu tragen und zum anderen im Bereich der Röhrenseekaserne, und zwar für eine Teilfläche südlich der Leibnizstraße. Mit letz-

terer Darstellung als WB soll das langfristige Ziel zum Ausdruck gebracht werden, dass infolge der Reduzierung der gewerblichen Aktivitäten und Immissionen die Wohnfunktion westlich des Röhrensees gestärkt werden soll.

Die neuen Wohnbauflächen liegen gut über das Stadtgebiet verteilt, sind aber jeweils an vorhandene Siedlungsgebiete angegliedert, um diese künftig in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit (weiter) zu stärken (siehe Erläuterungsplan Nr. 12). Schwerpunktmäßig sieht der vorliegende FNP-Entwurf einen größeren Zuwachs an Wohnbauflächen in den Stadtteilen Wolfsbach/Krugshof, Saas und Colmdorf/Eichelberg vor. Insgesamt wird durch die Standortwahl für die neuen Wohngebiete und deren Zuordnung zu anderen Flächennutzungen einer ungeordneten Siedlungsentwicklung mit Zersiedlungserscheinungen entgegengewirkt.

Tab. 12: Wohnbauflächenpotenzial in Form neu dargestellter Wohnbauflächen im FNP-Entwurf (inkl. Umwidmungen von ehem. Gemeinbedarfsflächen im wirk-samen FNP)

Nr.	Lage	Baugebiet	Flächengröße (ha)
6	Oberkonnersreuth Süd	WA	3,54
7	Saas West	WR	8,14
7	Saas West	WA	5,20
8	Saas Nordwest/ Lerchenbühl	WA	3,40
9	Oberpreuschwitz Süd	WR	3,30
9	Oberpreuschwitz Süd	WA	2,72
23	Krugshof	WR	16,91
23	Krugshof	WA	5,25
24	St. Johannis	WA	3,91
25	Seulbitz	WA	1,50
28	Aichig Südost	WA	4,66
29	Hühlweg/ Eichelberg	WA	11,80
31	Oberpreuschwitz West	WR	1,71
34	Oberkonnersreuth Ost ¹	WA	1,44
38	Balthasar-Neumann-Straße	WA	1,03
41	<i>Saas-Südfriedhof²</i>	WA	<i>0,90</i>
42	<i>Stolzingstraße³</i>	WA	<i>0,21</i>
	Gesamt	WR/WA	75,62

¹ Anm.: Zwar im wirksamen FNP schon als Baufläche dargestellt, jedoch im Gegensatz zu den Bauflächen Nr. 17 (Scheffelstraße) und 22 (Laineck) nicht als Baulücke und somit auch nicht bei der Bedarfsberechnung auf diese Weise berücksichtigt.

² Verweis auf das nunmehr schon abgeschlossene FNP-Änderungsverfahren Nr. 113 (Genehmigung vom 30.11.2007)

³ Verweis auf das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren Nr. 1/07

Im FNP-Entwurf werden weiterhin Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, die bisher noch nicht derartig genutzt werden und der Umsetzung mittels Bebauungsplänen bedürfen (z.B. Baugebiete in den Stadtteilen Kreuz/Scheffelstraße, Laineck/Schützenstraße und Oberkonnersreuth/Oberkonnersreuther Straße). Mit Ausnahme des Baugebiets in Oberkonnersreuth (Nr. 34) sind sie als Baulücken im aktuellen Bauflächenkataster bei der Bedarfsprognose (siehe Kap. 4.2) berücksichtigt worden.

Mit den im FNP-Entwurf zusätzlich dargestellten rund 75 ha Wohnbaufläche kann der für den Planungszeitraum des FNP prognostizierte Bedarf an Wohnbauland (s. Kapitel 4.2) – unter Berücksichtigung auch der neu dargestellten gemischten Bauflächen (MI, MD) – für voraussichtlich ca. 76.500 Einwohner gedeckt werden, jedoch bestände für eine potenzielle Bevölkerung von 77.000 Einwohnern eine geringfügige Unterdeckung. Das heißt, es besteht auf Grund des Stadtratsbeschlusses vom 23.05.2007 zur Wohnbaufläche Aichig/Bauernhöfen eine Differenz von rund 10 ha zwischen dem berechneten Wohnbauflächenbedarf für die Bevölkerungszielzahl von 77.000 Einwohnern (siehe Kap. 4.2) und den nunmehr dargestellten Wohnbauflächen (Planstand: 08.04.2008). Mit den weiterhin planerisch dargestellten Wohnbauflächen kann jedoch eine ausreichende Wohnbauflächenvorsorge für eine Einwohnerzahl im oberen Bereich des angestrebten Bevölkerungshorizonts von 75.000-77.000 Einwohnern gewährleistet werden.

8.2 Gemischte Bauflächen

Bei dieser Flächenkategorie sind Flächenrückgänge gegenüber dem bisher wirksamen FNP (Stand: 31.12.2006) in einer Größenordnung von ca. 24 ha zu verzeichnen. Sie kommen aufgrund zahlreicher Flächenumwidmungen insbesondere von ehemaligen Dorfgebieten zu Wohnbauflächen zustande (z.B. in St. Johannis). Auch Flächenumwidmungen zugunsten von Gewerblichen Bauflächen wurden vorgenommen. So wird östlich der Nürnberger Straße – im Bereich nördlich des Weihers – anstelle eines Mischgebiets (MI) nun eine kleinere Gewerbefläche (GE) dargestellt (siehe auch genehmigte FNP-Änderung Nr. 102). Im Übergangsbereich vom Kreuzstein zur Neuen Heimat – zwischen den beiden Bahnlinien – wird die bisherige Darstellung als gemischte Baufläche zugunsten der Darstellung als Grünfläche aufgehoben. Anstelle der Darstellung als MI wird im Bereich westlich der Ludwig-Thoma-Straße nun das Sondergebiet Polizei im Plan dargestellt. Des Weiteren sind im FNP-Entwurf knapp 9 ha auf bisher nicht für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen zusätzlich als Dorf- (z.B. in Meyernreuth und Wendelhöfen) bzw. Mischgebiet vorgesehen.

Um den landwirtschaftlichen Betrieb von Nebenerwerbslandwirten im Stadtteil Saas planerisch zu sichern, fand dort gegenüber dem ersten FNP-Entwurf (Planstand: 10.12.2002) eine Umwidmung von Teilflächen in ein Dorfgebiet (MD anstelle WR) statt. Aus gleichen Überlegungen wird eine Teilfläche im Ortsteil

Rodersberg als MD dargestellt. Im Stadtteil Laineck erfolgte eine Anpassung des geplanten MD an die örtlichen Gegebenheiten.

8.3 Gewerbliche Bauflächen

Aufgrund der Länge des Verfahrens der FNP-Neuaufstellung sind schon einzelne geplante Änderungen in der FNP-Darstellung von Flächen vorzeitig vom Stadtrat beschlossen und von der Regierung von Oberfranken genehmigt worden. Es handelt sich hierbei um das planerisch schon umgesetzte kleinere Gewerbegebiet nördlich des Weihers an der Nürnberger Straße (FNP-Änderung Nr. 102 mit Bescheid vom 16.04.2007 genehmigt) sowie um die Erweiterung des Gewerbegebiets Am Flugplatz (FNP-Änderung Nr. 100 mit Bescheid vom 17.04.2007 genehmigt). Darüber hinaus stellt der FNP-Entwurf noch vier Gewerbegebiete neu dar. Zum einen die Erweiterung des Gewerbegebiets Oberobsang entlang der Kulmbacher Straße (an der Grenze zur Gemeinde Heinersreuth) auf einer bisher noch nicht bebauten Fläche. Zum anderen wird eine Fläche nordöstlich des SO Bund an der Panzerstraße nunmehr als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das neue Gewerbegebiet an der Panzerstraße weist eine Größe von ca. 5,1 ha auf, genutzt wird diese Fläche aktuell von einem Betrieb des Baustoff-Recyclings. Der aktuelle FNP-Entwurf sieht ebenfalls die Umwidmung der im wirksamen FNP dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen an der Kulmbacher Straße in ein Gewerbegebiet vor. Weiterhin kann und soll das frei gewordene Areal der Markgrafenkaserne (Konversion, Aktivierung ehemals militärisch genutzter Flächen) aufgrund der Vornutzung und der umgebenden Nutzung künftig gewerblich genutzt werden. Allein durch die Darstellung des größten Teils der Markgrafenkaserne als GE (ca. 26,2 ha) steigt die Gewerbliche Baufläche erheblich an. Auf dem Gelände der Markgrafenkaserne sollen speziell Unternehmen von überregionaler Bedeutung angesiedelt werden, und zwar mit dem Ziel, den oberzentralen Rang Bayreuths zu stützen bzw. zu stärken (siehe auch Zielaussagen im Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept). Da Angebote für unterschiedliche gewerbliche Aktivitäten und Betriebsgrößen innerhalb des Planungshorizonts geschaffen werden sollen, wird trotz des vorhandenen gewerblichen Baulückenpotenzials (siehe Baulückenkataster, Stand: 31.01.2007) aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der guten Eignung nicht auf die o.g. kleineren gewerblichen Arrondierungen, speziell in Oberobsang und an der Kulmbacher Straße verzichtet. Ebenfalls soll die schon gewerblich genutzte Fläche nördlich der Panzerstraße als Gewerbegebiet dargestellt werden. Wie oben erwähnt, sind die beiden weiteren, bisher vorgesehenen Gewerbegebiete (Am Flugplatz, Nürnberger Straße) schon durch die o.g. abgeschlossenen FNP-Änderungsverfahren planerisch umgesetzt worden.

Die bisher im wirksamen FNP enthaltene, jedoch baulich noch nicht umgesetzte GE-Darstellung südlich der Spitzwegstraße (Größenordnung ca. 7 ha) ist aus klimatologischen Gründen nunmehr in Fläche für die Landwirtschaft umgewid-

met worden. Auf diese Weise soll eine weitere Verbauung eines "Freilandklimatops mit Bezug zu thermischen Lastflächen" vorsorgend verhindert werden. Trotz dieser Rücknahme eines GE kann der in Kap. 4.3 ermittelte gewerbliche Bauflächenbedarf künftig gedeckt werden (siehe Tab. 13 mit der Darstellung des gewerblichen Bauflächenbedarfs).

Tab. 13: Gewerbliches Bauflächenpotenzial

Nr.	Lage	Baugebiet	Flächengröße (ha)
	Neu dargestellte gewerbliche Bauflächen (gegenüber dem wirksamen FNP)		
14	Oberobsang	GE	3,1
43	Panzerstraße	GE	5,1
	Umwidmung Umspannwerk, Kulmbacher Str.	GE	2,2
	Umwidmung Markgrafenkaserne	GE	26,2
	Neudarstellung (ohne kürzlich abgeschlossene FNP-Änderungsverfahren wie Erweiterung Gewerbepark am Flugplatz und an der Nürnberger Straße)		36,6
+	Größere Bauflächenreserven (ohne GE Altstadt), z.B.		
	Gewerbegebiet Wolfsbach	GE/GI	ca. 10 ha
	Gewerbegebiet Am Flugplatz	GE	ca. 16,5 ha
	Gewerbegebiet Oberobsang	GE	ca. 0,5 ha

8.4 Sonderbauflächen

Der Anteil der Sondergebiete (SO) an den gesamten Flächenausweisungen ist im neuen FNP-Entwurf gegenüber den Darstellungen im wirksamen FNP gestiegen. Zurückzuführen ist dies grundsätzlich auf häufige Umwidmungen von Gemeinbedarfsflächen in Sondergebiete mit der konkreten Zweckbestimmung (z.B. Gemeinbedarfsflächen beim Krankenhaus Hohe Warte und der LVA-Klinik in Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinik).

Zu den einzelnen Sondergebieten mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung zählen:

- SO Einzelhandel

Grundsätzlich gilt es, das Stadtzentrum der Stadt Bayreuth mit seinen oberzentralen Funktionen, seiner hohen Einzelhandelszentralität und seiner Funktionsvielfalt zu erhalten bzw. gezielt für künftige Aufgaben zu stärken. Parallel zur Mobilisierung vorhandener Potenziale der Innenstadt ist ein behutsamer und restriktiver Umgang mit Formen des großflächigen Einzelhandels angezeigt

(siehe auch die Ergebnisse des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK)). Infolgedessen stellt der FNP-Entwurf die Kategorie "Sonderbauflächen Einzelhandel" vorwiegend bestandsorientiert dar. Insgesamt erscheint die vorgesehene Darstellung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel als ausreichend.

Räumlich ist die Kategorie Sondergebiet Einzelhandel vorrangig im Industriegebiet Nord und nordwestlich der Innenstadt (Gelände der Neuen Spinnerei, Gelände des ehem. Extramarktes) anzutreffen.

Zur Konkretisierung der angestrebten Einzelhandelsnutzung und zur Vermeidung neuen großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevantem Sortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen der Stadt Bayreuth sieht der aktuelle FNP-Entwurf die ergänzende Darstellung der Kernsortimente vor. Darüber hinaus gehende Angaben zur maximalen Verkaufsfläche und zur Ausprägung der typischen Randsortimente sind in der nachfolgenden Bebauungsplanung zu regeln.

- SO Universität

Der Universitätscampus liegt südlich des Innenstadtbereichs und besitzt im neuen FNP-Entwurf weiterhin noch Flächenpotenziale für eine Entwicklung in Richtung Süden, auch wenn im südwestlichen Teil - und zwar entlang des Aubachs - eine Umwidmung von SO Universität in Grünfläche (Art Grünanlage) vorgenommen wurde. Gegenüber den Darstellungen im wirksamen FNP sieht der aktuelle FNP-Entwurf somit eine Reduzierung der Gebietskategorie SO Universität um rund 6,4 ha vor. Begründet ist die Flächenreduzierung v.a. durch Belange des Klimaschutzes, so handelt es sich in diesem Bereich um ein wichtiges Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion.

Ein größerer Nebenstandort der Universität befindet sich im Stadtteil Roter Hügel am Geschwister-Scholl-Platz. Kleinere Standorte universitärer Einrichtungen und Studentenwohnheime sind aufgrund ihres begrenzten Umfangs nicht explizit als SO, sondern als (planungsrechtlich zulässiger) Bestandteil einer übergeordneten Bauflächenkategorie wie z.B. WA oder MI dargestellt.

- SO Forschung und Entwicklung

Ein Sondergebiet Forschung und Entwicklung ist nördlich des Gewerbegebiets Wolfsbach dargestellt. Auf diesem Standort ist ein Kompetenzzentrum Neue Materialien mit Gründerzentrum errichtet worden. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 92 für dieses Sondergebiet ist am 26.01.2001 in Kraft getreten.

Ergänzend zu dem schon vorhandenen SO Forschung und Entwicklung sieht der aktuelle FNP-Entwurf eine weitere derartige Fläche in unmittelbarer Nähe zum Gelände der Universität vor. Durch die räumliche Nähe zur Universität sollen Synergieeffekte v.a. in Form enger gegenseitiger Kooperationen zwischen Universität sowie forschungsnahen Einrichtungen und Unternehmen ausge-

schöpft werden. Gegenüber dem Entwurf (Planstand 30.11.2005) ist zur Verdeutlichung des Ziels, dort wissenschaftsorientierte Einrichtungen und Unternehmen anzusiedeln, eine Vergrößerung und eine Neuabgrenzung des SO Forschung und Entwicklung vorgenommen worden. Die neu dargestellte SO-Fläche mit der Zweckbestimmung Forschung und Entwicklung ist in der Größenordnung von nunmehr ca. 7 ha (vormals ca. 3,3 ha) geplant.

- SO Klinik

Im FNP-Entwurf sind vier neue Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinik dargestellt. Außer im Bereich Schmatzenhöhe/Oberpreuschwitz, wo gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan eine Flächenneudarstellung in einer Größenordnung von knapp 5 ha für diesen Nutzungszweck vorgesehen ist, handelt es sich um Umwidmungen ehemaliger Gemeinbedarfsflächen.

Gegenüber den bisherigen Planständen sind Flächenreduzierungen aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Bürger im Plan vorgenommen worden. So sieht der aktuelle FNP-Entwurf im Bereich Hohe Warte sowohl eine Verkleinerung im südwestlichen Bereich (laut Stellungnahme Bayerische Staatsforsten soll die Fläche langfristig als Fläche für die Forstwirtschaft genutzt werden) als auch im nordöstlichen Bereich (Reduzierung der Darstellung auf die aktuell genutzten Flächen der Klinik Hohe Warte und Anpassung an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes) planerisch vor. Im Bereich des Klinikums fand gegenüber den bisherigen Planständen und des wirksamen FNP eine Flächenumwidmung von Teilflächen von SO Klinik in Grünfläche statt. Mit den Umwidmungen in Fortsetzung des Meyernberger Grünzuges (Ziel durchgängiger Grünzug) sowie im Westen nördlich des Teufelsgrabens soll v.a. Belangen des Umwelt- und speziell des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Ebenfalls erfolgte, bezogen auf den wirksamen FNP, im Bereich des Bezirkskrankenhauses aufgrund des aktuell gültigen Überschwemmungsgebietes eine Flächenreduzierung.

Insgesamt sind rund 92 ha als SO Klinik dargestellt. Die Bedeutung des Bereichs "Gesundheitswesen" für die Stadt Bayreuth als Gesundheitszentrum in Nordbayern wird mit den geplanten Darstellungen sowie mit der folgenden Sondergebietsfläche "Thermalbad" unterstrichen.

- SO Thermalbad

In diesem planungsrechtlich schon bestehenden Sondergebiet sollen neben der Primärnutzung "Thermalbad" auch ergänzende Sekundärnutzungen aus dem Bereich Gesundheit, Wellness und Entspannung angesiedelt werden. Hierzu gehören beispielsweise Arztpraxen und gesundheitsorientierte Dienstleistungen sowie Nahversorgungsangebote und Übernachtungsmöglichkeiten.

- SO Justiz

Die vorhandenen Gebäude der Justizvollzugsanstalt im Stadtteil St. Georgen und die Außenstelle in St. Johannis werden großteils planungsrechtlich weiterhin mit der Darstellung als SO Justiz gesichert. Jedoch soll das Markgräfliche

Schloss nunmehr als Gemeinbedarfsfläche und der Bereich östlich der Markgrafenallee als Mischgebiet dargestellt werden. Durch diese Flächenumwidmungen beträgt der Flächenumfang dieser Gebietskategorie nunmehr rund 13,6 ha.

- SO Schlachthof

In den FNP-Entwurf ist das schon bestehende Sondergebiet übernommen worden.

- SO Telekommunikation

Das bisher schon als Fernmeldeamt genutzte Areal an der Wilhelm-von-Diez-Straße wird im FNP-Entwurf nun nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche Post, sondern als Sondergebiet Telekommunikation dargestellt. Es handelt sich hierbei nur um eine Änderung der Darstellungsform ohne unmittelbare Auswirkungen auf die bisherige bauliche Nutzbarkeit des Geländes. Auch die ehemalige Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung "Post" in St. Johannis wird – bei Umwidmung einer Teilfläche in WA – als SO Telekommunikation dargestellt. Mit der Darstellung als SO wird der besonderen Bedeutung und Charakteristik dieser Flächen planerisch Rechnung getragen. Die bisherige Darstellung "Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Post" in der Friedrich-von-Schiller-Straße wird nunmehr wie die umgebende Fläche als Mischgebiet dargestellt.

- SO Käserei

Im vorliegenden FNP-Entwurf wird die Zweckbestimmung dieses Sondergebiets als wichtiger Unternehmensstandort für die Käserei ausdrücklich herausgestellt.

- SO Polizei

Entlang der Ludwig-Thoma-Straße ist im FNP-Entwurf anstelle der Gebietskategorie Mischgebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Polizei dargestellt. Den besonderen Anforderungen der Bayerischen Landespolizei kann im Sondergebiet in größerem Maße Rechnung getragen werden.

- SO Bund

Die Einrichtungen des Bundesgrenzschutzes nördlich der Christian-Ritter-von-Popp-Straße sind im vorliegenden FNP-Entwurf inklusive der Erweiterungsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Markgrafenkaserne als Sondergebiet des Bundes dargestellt.

- Wochenendhausgebiet

Der neue FNP-Entwurf sieht in geringem Umfang eine Reduzierung dieser Baugebietskategorie vor; so entfallen die Darstellungen westlich des Stadtteils Saas im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet Buchstein.

8.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im FNP-Entwurf ist gegenüber dem bisher wirksamen FNP eine starke Abnahme der dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf festzustellen, und zwar um ca. 54 ha. Dies ist auf die Umwidmung einiger bisher als Gemeinbedarf dargestellter Flächen in Sondergebiete mit der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung zurückzuführen; Änderungen in der Flächennutzung sind dort nicht zu erwarten. Als Beispiele können die Sondergebiete Klinik und die Sondergebiete Telekommunikation angeführt werden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass in weiten Teilen der vorhandene Bestand an Gemeinbedarfseinrichtungen den zukünftigen Bedarf der Bayreuther Bevölkerung decken wird (siehe hierzu auch Kapitel 4).

Zu den einzelnen Arten von Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Verwaltung: Der FNP-Entwurf enthält nur eine Neudarstellung und zwar beim Markgräflichen Schloss in St. Georgen. Zukünftige Entwicklungen werden somit vorrangig auf den vorhandenen Flächen stattfinden.
- Schule: Neubauplanungen sind nicht vorgesehen, in Zukunft finden voraussichtlich nur Erweiterungen im Bestand statt. Nur in räumlicher Nachbarschaft zur Markgrafenschule fand eine Umwidmung zweier Grundstücke in eine Fläche für den Gemeinbedarf statt.
- Gebäude für gesundheitliche Zwecke: Der Rückgang dieser Flächenkategorie ist zurückzuführen auf die Umwidmung von Krankenhausflächen in die Kategorie SO Klinik. Es wird hier auf die Ausführungen zu der Darstellung von gesundheitsbezogenen Sondergebieten (SO Klinik) verwiesen.
- Gebäude für soziale Zwecke mit Bezeichnung (Seniorenheim, Jugendheim, Kindergarten): Gegenüber der bisherigen Darstellung sieht der aktuelle FNP-Entwurf folgende Änderungen vor:
 - im Stadtteil Laineck: Umwidmung der bisher als Seniorenheim genutzten Fläche an der Danziger Straße in WA,
 - im Stadtteil Kreuz: gegenüber dem bisherigen FNP-Entwurf Umwidmung von WA in Fläche für Gemeinbedarf, Altenheim an der Dr.-Franz-Straße und
 - im Stadtteil Hussengut/Stolzingerstraße Umwidmung der Fläche für einen Kindergarten in WA vor.

Mit den Änderungen in Laineck und im Kreuz erfolgt eine Anpassung an aktuelle Verlagerungsplanungen. Mit der Änderung im Hussengut ist eine wohnbauliche Verdichtung angedacht.

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude, Synagoge: Die Darstellungen entsprechen dem Bestand, sie gehen über diesen nicht hinaus.

- Gebäude für kulturelle/soziokulturelle Zwecke (Theater, Museum): Im FNP-Entwurf sind keine neuen Standorte für Theater etc. als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Post: Bei der Post gibt es keine neuen Flächendarstellungen. Im Gegenteil, die früher als Gemeinbedarfsfläche Post dargestellten Flächen in St. Georgen/Insel und St. Johannis werden in SO Telekommunikation abgeändert (s.o.).
- Hallenbad: In Bayreuth gibt es zwei Hallenbäder (Stadtbad und Sportbad), die im FNP-Entwurf dargestellt werden. Die Lohengrin-Therme wird als Sondergebiet Thermalbad dargestellt.
- Feuerwehrstandort: Für die Feuerwehr werden der vorhandene Standort an der Feuerwache und das neue Feuerwehrgerätehaus in St. Johannis als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Verkehrsbetriebe: Der Betriebshof der BVB wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbetriebe" planungsrechtlich gesichert.

8.6 Verkehrsflächen

Neben den schon vorhandenen Hauptverkehrsstraßen und der im Bau befindlichen Trasse der B 22 südlich Aichig (Planfeststellungsbeschluss vom 13.01.2005) ist nur noch die Trasse der Südtangente, und zwar als geplante Hauptverkehrsstraße, im FNP-Entwurf (Planstand: 23.05.2007) dargestellt. Die im Plan dargestellte Trasse der Südtangente (Verbindung der Universitätsstraße mit der Rheinstraße) entspricht dem Ergebnis des Gutachtens der Universität Bayreuth vom Januar 1988. Die künftig hohe verkehrliche Bedeutung dieser Trasse belegt der aktuelle Verkehrsentwicklungsplan 2005 der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert.

Die bisher geplante Verlegung der Kreisstraße BT 6 ("Wunauspange") – Verbindung zwischen Kemnather Straße und Eremitenhofstraße – ist, obwohl ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, nicht mehr im Plan enthalten. So beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.05.2007, die Trasse der Wunauspange nicht mehr planerisch zu sichern.

Am Hohenzollernring ist der Standort der Zentralen Omnibushaltestelle (ZOH) dargestellt.

Im FNP-Entwurf werden als Flächen für den ruhenden Verkehr nur oberirdische Parkplätze, aber keine Parkhäuser dargestellt. Über die Festschreibung des Bestandes gehen die Darstellungen nicht hinaus.

Ferner werden zwei Flächen jeweils in unmittelbarer Nähe zu den Anschlussstellen der BAB 9, für die Park+Ride-Nutzung dargestellt. Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage soll ein Großteil des überregionalen Zielverkehrs in die Stadt Bayreuth "abgefangen" werden und damit der innerstädtische Verkehr reduziert und die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur entlastet werden. Die

beiden geplanten P+R-Flächen sind gut an das gesamtstädtische Straßennetz angebunden.

Es werden nur die vorhandenen Bahnanlagen dargestellt, es ist nicht daran gedacht, im Planungszeitraum des FNP Neuplanungen von Bahnstrecken vorzunehmen. Zur Sicherung der langfristigen Option eines zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke Bayreuth-Schnabelwaid, ist jedoch ein "Vorbehaltstreifen Bahngleiserweiterung" in den Plan aufgenommen worden. Der nunmehr geringere Flächenanteil der Bahnanlagen ist auf die Flächenumwidmung zwischen dem Bahnhof Altstadt und dem Abzweig bei Kreuzstein zurückzuführen. Dieser ehemalige Bahnweg ist vollständig als Fuß- und Radweg ausgebaut worden. Radwege sind nicht explizit im Hauptplan, sondern nur im Erläuterungsplan Nr. 5 dargestellt.

Im aktuellen FNP-Entwurf werden Bereiche gekennzeichnet, in denen aufgrund der vorhandenen und/oder künftig zu erwartenden Immissionssituation Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (städtebaulicher Schallschutz) zu treffen sind. Das heißt, dass es in diesen Bereichen bei der Entwicklung von Bebauungsplänen einer besonderen Würdigung immissionsschutzrechtlicher Belange mit der Konsequenz im Regelfall diesbezüglicher Festsetzungen bedarf (Maßnahmen des aktiven und/oder passiven Schallschutzes).

8.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

In den Planentwurf sind grundsätzlich die Ver- und Entsorgungsanlagen aufgenommen worden, die von den jeweiligen Trägern der Anlagen als Bestand bzw. Planung angegeben wurden. Zu nennen sind hier beispielsweise die Richtfunkverbindungen der Kabel Bayern GmbH & Co. KG, die Leitungen der BEW, der Deutschen Telekom und der EVO Bayern.

Im wirksamen FNP ist die Fläche des ehem. Umspannwerks an der Kulmbacher Straße als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Da diese Fläche jedoch für diesen Nutzungszweck nicht mehr benötigt wird, sieht der FNP-Entwurf für diesen Bereich – entsprechend der in der Umgebung dominierenden Baugebietskategorie – eine Umwidmung in ein Gewerbegebiet vor.

Da die Stadt Bayreuth beabsichtigt, die elektrischen 110-KV-Hochspannungsleitungen im bebauten Bereich des Hussengutes, des Schießhauses sowie der Siedlung Laineck unterirdisch zu verlegen, sieht der aktuelle FNP-Entwurf in diesen Bereichen eine unterirdische elektrische Leitung (angestrebt) vor.

Die Stadt Bayreuth sieht darüber hinaus keinen Bedarf für die Darstellung von zusätzlichen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.

8.8 Grünflächen

Die Grünflächen werden nach ihrer Art und Funktion näher in folgende Gruppen unterschieden.

- Parkanlagen: Als Parkanlagen sind in Abgrenzung zu allen anderen Grünflächen dargestellt: der Richard-Wagner-Park, der Hofgarten, die Eremitage, der Röhrenseepark und der Miedelpark.
- Grünanlagen: Zu dieser Flächenkategorie zählen alle mehr oder weniger großen Grünflächen, es sei denn, sie haben eine andere, spezielle Zweckbestimmung (z.B. Golfplatz). Größere Grünanlagen sind beispielsweise das Obere Rotmaintal, der Bereich im Umfeld des Studentenwaldes und der Bereich nordöstlich von Wendelhöfen. Aber auch kleinere und siedlungsgliedernde Grünbereiche werden als "Grünanlagen" (z.B. in St. Georgen und im Bereich Oberpreuschwitz) im Plan dargestellt.
- Zeltplatz: Ein Standort für einen allgemein zugänglichen Zeltplatz ist im Stadtteil Friedrichsthal dargestellt. Außerdem wird der Jugendzeltplatz in der Nähe der Jugendherberge planerisch gesichert.
- Badeplatz, Freibad: Die vorhandenen Einrichtungen wie das Kreuzsteinbad und das Altstadtbad sind derart gekennzeichnet.
- Friedhof: In diese Grünflächenkategorie fallen der Jüdische Friedhof im Bereich Kreuzstein, der innenstadtnahe Stadtfriedhof, die Friedhöfe in St. Georgen und St. Johannis sowie der Südfriedhof südöstlich der Saas. Letzterer ist im Vergleich zum wirksamen FNP in Richtung Südosten deutlich erweitert worden, der Jüdische Friedhof in geringem Umfang. Durch die ausreichende Flächenvorsorge im FNP wird auch die Option für neue Bestattungsformen und -angebote (z.B. Baumbestattungen/Baumgräber) offen gehalten.
- Tierfriedhof: Der FNP-Entwurf sieht einen Standort für einen Tierfriedhof unmittelbar westlich der A 9 auf der Höhe des Industriegebiets Wolfsbach vor.
- Gartenbaubetrieb: Der derzeitige Standort des Stadtgartenamts ist in dieser Form planerisch bestimmt.
- Dauerkleingärten: Die vorhandenen Kleingartenanlagen werden in ihrem Bestand planerisch gesichert. Weiterhin bestehen durch die geplanten Darstellungen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten, auch wenn in Teilbereichen gegenüber dem wirksamen FNP eine Reduzierung des Umfangs dieser Darstellungskategorie vorgenommen wurde (z.B. Schupfenschlag, Lerchenbühl).
- Gartenland: Aufgrund des fehlenden zusätzlichen Bedarfs sind nur die vorhandenen Flächen als Gartenland planerisch dargestellt.
- Spielplatz, Bolzplatz: Neue Spiel- und Bolzplätze sind in den vorhandenen Siedlungsgebieten nicht geplant, da die existenten Anlagen den derzeitigen Bedarf decken. Bei der Entwicklung und Realisierung der neu dargestellten

Baugebiete wird dem vermehrten Bedarf an Spiel- und Sporteinrichtungen durch Neuausweisungen im Gebiet entsprochen. Ein genauer Standort von Spiel- und Bolzplätzen kann und soll aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt werden.

- Sportplatz: Wie in Abschnitt 4.5 festgestellt, besteht für die prognostizierte Bevölkerungszahl des FNP-Planungshorizonts kein zusätzlicher Bedarf an Sportflächen. Deshalb werden ausschließlich vorhandene Sportflächen als solche im FNP-Entwurf dargestellt.
- Golfplatz: Die seit 1997 in Betrieb befindliche Golfanlage "Am Rodersberg" im östlichen Stadtgebiet wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Eine Erweiterung der Anlage wird zur Zeit diskutiert; nach räumlicher Konkretisierung kann diese in die Planung aufgenommen werden.
- Schießsportanlage: Darstellung und damit Sicherung der bereits vorhandenen Freiluftschießanlagen an der Bärenleite westlich von Destuben und am Roten Hügel östlich von Oberpreuschwitz. Ein darüber hinaus gehender Bedarf besteht nicht.
- Aussichtsturm: Der Aussichtspunkt "Siegesturm Hohe Wart" ist in den FNP-Entwurf aufgenommen worden.

8.9 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Bei den Flächen für die Landwirtschaft ist ein hoher Flächenrückgang zu verzeichnen, auch wenn gegenüber dem FNP-Entwurf (Planstand: 10.12.2002) die Reduzierung zurückgenommen wurde. Diese Flächen werden vorrangig für die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Bayreuth benötigt. Somit geht insbesondere in den Bereichen mit zukünftigen baulichen Erweiterungen der Anteil an landwirtschaftlichen Flächen zurück, wie z.B. in Oberpreuschwitz/Meyernberg, in Wolfsbach/Krugshof und in der Saas. Durch das Erfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs von künftigen Bauvorhaben werden weitere landwirtschaftliche Flächen in Zukunft diesem Nutzungszweck entzogen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen (naturschutzrechtlicher Ausgleich) erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Landwirten.

Da insbesondere im vorliegenden Entwurf die Exklave "Waizer- und Teufelsgraben" in die Flächenbilanz neu aufgenommen wurde und teilweise nunmehr auch Feldgehölze und Baumgruppen als "Flächen für die Forstwirtschaft; prägende Feldgehölze" dargestellt werden, ist ein Zugewinn in dieser Flächenkategorie festzustellen. Des Weiteren erfolgten Neudarstellungen von forstwirtschaftlichen Flächen beispielsweise in den Bereichen um Rödendorf, am Buchstein und östlich von Aichig.

Der Plan weist daneben Flächen aus, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht aufgeforstet werden dürfen.

8.10 Vorrangräume für Ausgleichsflächen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist die Thematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen – schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu behandeln. Infolgedessen werden zur Sicherung des Ausgleichs für zukünftige, durch den FNP vorbereitete Eingriffsvorhaben sogenannte "Vorrangräume für Ausgleichsflächen" (Ausgleichsräume) im FNP dargestellt. Vorrangräume für Ausgleichsflächen sind dabei definiert als grundsätzlich aufwertungsbedürftige Räume des Naturschutzes, in denen auf einzelnen Flächen zukünftig Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Für jede in Frage kommende Fläche ist aber noch eine einzelfallbezogene Untersuchung bezüglich ihrer Aufwertungspotenziale erforderlich, da neben der Aufwertungsbedürftigkeit die praktische Aufwertungsfähigkeit notwendige Voraussetzung für die Eignung als Ausgleichsfläche ist.

Als Grundlage für die Ausweisung der Ausgleichsräume wurde der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf gemäß den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" abgeschätzt. Dabei konnte die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Bebauung der neuen Plangebiete auf FNP-Ebene (siehe Erläuterungsplan Nr. 12) nur mit einer vereinfachten Vorgehensweise und unter Zugrundelegung einiger grundsätzlicher Annahmen erfolgen. Der Ausgleichsflächenbedarf für die neuen Baugebiete liegt in einer Größenordnung von 59,2-74,2 ha (siehe Tabelle 14).

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Teil der in der Tabelle 14 aufgeführten Bauflächen bereits im derzeit wirksamen FNP als Bauflächen vorgesehen war, diese jedoch noch der Umsetzung durch die verbindliche Bauleitplanung bedürfen. Auch für diese Bauflächen wird im FNP Ausgleichsvorsorge getroffen.

Tabelle 14: Voraussichtlicher Ausgleichsbedarf für die neuen Bauflächen

Fläche Nr.	Lage		Art der Bebauung	Flächen- größe (ha)*	Voraussichtlicher Ausgleichsbedarf (ha)
6	Oberkonnersreuth Süd	N	WA	3,5	1,8-2,1
7	Saas West	N	WR/WA/MD	13,9	7,0-8,8
8	Saas Nordwest/Lerch.	N	WA	2,0	1,1-1,3
9	Oberpreuschwitz Süd	N	WR/WA	6,0	3,5-4,5
10	Schmatzenhöhe	W	SO Klinik	9,6	8,6-12,5
11	Roter Hügel	N	SO Klinik	4,6	2,3-2,7
14	Oberobsang	N	GE	3,1	1,5-1,9
15	Wendelhöfen	N	MD	1,7	1,0-1,2
16	Bezirkskrankenhaus	W	SO Klinik	1,9	1,6-1,8
17	Scheffelstraße	W	WA	2,9	1,4-1,7
21b	Nürnberger Straße	W	MI	3,3	3,2-3,7
22	Laineck	W	WA	5,0	2,3-2,8
23	Krugshof	N	WA/ WR	22,2	10,3-12,5
24	St. Johannis	N	WA	3,6	1,9-2,2
25	Seulbitz	N	WA	1,5	0,6-0,8
28	Aichig Südost	N	WA	4,7	1,8-2,3
29	Hühlweg/Eichelberg	N	WA	11,8	4,7-5,8
31	Oberpreuschwitz West	N	WR	1,7	0,7-0,9
32	Lerchenbühl	N	MI	0,4	0,2
34	Oberkonnersreuth Ost	W	WA	1,4	0,7-0,8
37	Meyernreuth West/Nord	N	MD	2,3	0,9-1,1
38	Balth.-Neumann-Str.	W	WA	1,0	0,4
41	Saas-Südfriedhof	N	WA	0,9	0,2
42	Stolzingstraße	W	WA	0,2	0
43	Panzerstraße	N	GE	5,1	1,5-2,0
	Gesamt			114,0	59,2-74,2

* Es handelt sich hier um den voraussichtlich ausgleichsrelevanten Anteil der neuen Bauflächen (gerundet).

N = neu dargestellte Bauflächen; W = schon im wirksamen FNP als Baufläche vorgesehen, jedoch liegt ein qualifizierter Bebauungsplan nicht vor.

Hinweise:

Die bisher aufgeführten Flächen 21 (GE), 21a (MI) und 39 (GE) sind nicht mehr angeführt, da für sie zwischenzeitlich verbindliche Bebauungspläne vorliegen, die auch die Eingriffs-Ausgleichsthematik regeln. Bei der Fläche Nr. 21b (MI) handelt es sich nur noch um die Restfläche zwischen den BP-Geltungsbereichen Nr. 1/03b TB 1 und 2; für diese Fläche ist noch vorsorgend Ausgleichsbedarf zu sichern. Fläche Nr. 12 (Gewerbegebiet Altstadt) wird gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.07.2007 nicht mehr als GE sondern als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Fläche Nr. 10 ist gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.05.2007 gegenüber der bisherigen Darstellung im wirksamen FNP reduziert worden. Für die Fläche Nr. 10a ist keine Ausgleichsvorsorge zu treffen (Bebauungsplan Nr. 10/87).

Die Baufläche Nr. 26 Aichig ist gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.05.2007 gestrichen worden.

Die Baufläche Nr. 43 ist gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.05.2007 neu als Gewerbegebiet dargestellt.

Nicht die gesamten Flächen der Ausgleichsräume sind zum Ausgleich bei der Realisierung der neu geplanten Baugebiete erforderlich, sie zeigen nur frühzeitig aus gesamtstädtischer Perspektive geeignete Optionen für Ausgleichsaktivitäten außerhalb der zukünftigen Baugebiete.

Neben der Kompensation von bauleitplanerischen Eingriffen durch neue Baugebiete sind im Flächennutzungsplan erforderliche Ausgleichsaktivitäten infolge sonstiger Eingriffe – sofern sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können – zu berücksichtigen. Hierzu zählen beispielsweise Eingriffe in Form des Baus von Verkehrsflächen (z.B. Südtangente) sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen. Bei derartigen Eingriffen ist im Regelfall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß Art. 6 ff BayNatSchG anzuwenden.

Da konkrete Planungen für die sonstigen Eingriffe noch nicht vorliegen und auch nicht Gegenstand des laufenden FNP-Neuaufstellungsverfahrens sind (diese müssen im Rahmen des jeweils relevanten Planungsverfahrens erfolgen), können detaillierte Eingriffs-Ausgleichsberechnungen auf der Ebene des FNP nicht durchgeführt werden.

Insgesamt dient die Darstellung der Vorrangräume für Ausgleichsflächen im FNP-Entwurf der Ausgleichsvorsorge für verschiedenartige Eingriffsvorhaben. Der Gesamtumfang der im FNP-Entwurf dargestellten Vorrangräume überschreitet bewusst bei weitem den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf, um neben der Lenkung von Ausgleichsmaßnahmen auf besonders geeignete Räume auch ausreichende Optionen bei der Konkretisierung und Realisierung der landschaftspflegerischen Aufwertungsmaßnahmen offen zu halten.

Der FNP-Entwurf weist somit insgesamt fünf Ausgleichsräume in einer Gesamtgröße von ungefähr 666 ha aus. Sie sind das Ergebnis einer schrittweise ausgeführten, konzeptionellen Ableitung vorrangig zu entwickelnder Räume des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsflächenkonzept, das u.a. auf Basis der Verbundkorridore des Landschaftsplan-Vorentwurfs erstellt wurde). Die Ausgleichsräume mit ihren spezifischen Vorteilen der landschaftspflegerischen Entwicklung verteilen sich dabei gut über das Stadtgebiet (dargestellt sind sie im Erläuterungsplan Nr. 6); im Einzelnen sind es die folgenden:

- *Ausgleichsraum A:*
Landwirtschaftsflächen entlang der Preuschwitzerin (von Oberpreuschwitz bis zur unteren Rotmainaue)

Vorzüge:

- In diesem Raum liegen Planungen für Renaturierungsmaßnahmen vor, so dass durch die Bündelung von Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft Synergieeffekte erzielt werden können.
- Die umfassende Entwicklung dieses Ausgleichsraumes und die Verbesserung der biologischen Diversität erfordert die Durchführung verschie-

denster und zahlreicher landschaftspflegerischer Maßnahmen (Maßnahmen-Mix und Bündelung von Maßnahmen für eine gezielte Aufwertung des gesamten Raumes).

- Der Ausgleichsraum weist eine gewisse räumliche Nähe zu den Eingriffsgebieten "Gewerbebauflächen entlang der Kulmbacher Straße" und "Bauflächen zwischen Oberpreuschwitz und Meyernberg/Bodenseering" auf.

- *Ausgleichsraum B:*

Grünzüge im Westen der Stadt (Meyernberg und Mistelaue)

Vorzüge:

- Der gesamte Ausgleichsraum lässt sich in Teilräume gliedern, in denen verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Optimierung von Funktionen des Naturhaushaltes umzusetzen sind.
- Der Grünzug Meyernberg – als Bestandteil des Ausgleichsraums – weist schon Ansätze der ökologischen Aufwertung auf, die konzeptionell aufgegriffen werden können.
- Das westliche Stadtgebiet bedarf aufgrund des enormen Siedlungsdrucks einer begleitenden gezielten landschaftspflegerischen Aufwertung (räumliche Nähe von Eingriff und Ausgleich); die Aufwertung kommt dabei als Nebeneffekt einer großen Zahl von Einwohnern unmittelbar zugute.
- Die Stadt Bayreuth ist bereits Eigentümer einiger Grundstücke in diesem Raum, so dass Teilprojekte relativ kurzfristig realisierbar erscheinen.
- Für den Bereich der Mistelaue liegt ein detailliertes landschaftspflegerisches Nutzungs- und Pflegekonzept vor (Verfasser: GFN, Bayreuth). Dieses bildete schon die Grundlage für die Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 1/01 und Nr. 5/95b.

- *Ausgleichsraum C:*

Freiflächen im Süden entlang des Aubachs und des Tapperts

Vorzüge:

- Es handelt sich bei diesem Raum um eine für Bayreuth prägende Süd-Nord-Freiraumverbindung entlang von Fließgewässern. Geeignete Entwicklungsmaßnahmen in diesem Raum dienen verschiedenen Schutzgütern, insbesondere der Fauna und Vegetation, dem Klima und den Gewässern.
- Für diesen Ausgleichsraum liegen detaillierte landschaftsplanerische Aussagen des Büros Team 4 vor, die schrittweise umgesetzt werden sollen. Nach diesem Konzept besteht in diesem Ausgleichsraum eine Vielfalt an Maßnahmenansatzpunkten zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entlang des Tapperts in der Nähe des Ortsteils Thiergarten sind erste Ausgleichsmaßnahmen schon umgesetzt worden, weitere befinden sich in der Ausführungsplanung.

- Der Lindenhof als ökologisches Vorzeigeprojekt bildet einen hervorragenden Ansatzpunkt für weitere Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Teil der Stadt, ähnlich der in den letzten Jahren gestalteten Extensivflächen im Umfeld.
 - Der Ausgleichsraum liegt in einer gewissen räumlichen Nähe zu den Eingriffsgebieten im Bereich Oberkonnersreuth/Hohlmühle, so dass ein räumlicher Zusammenhang von Eingriff und Ausgleich erreicht werden kann.
 - Die Stadt Bayreuth ist bereits Eigentümer einiger Grundstücke in diesem Raum, so dass Teilprojekte – insbesondere im südlichen Bereich – relativ kurzfristig realisierbar erscheinen.
- *Ausgleichsraum D:*
Landwirtschaftsflächen entlang des Rotmaintals im Osten der Stadt (Bauernhöfen bis Eremitage)

Vorzüge:

- Die hervorgehobene Lage im Osten der Stadt Bayreuth (Einbindung des Eremitage-Parks) lässt eine aus Sicht von Natur und Landschaft positive Weiterentwicklung dieses schon relativ hochwertigen und prägenden Raumes sinnvoll erscheinen.
 - Im östlichen Stadtgebiet von Bayreuth fanden und finden auch zukünftig zahlreiche Siedlungserweiterungen statt (Baugebiet Breiter Rain, Lohengrin-Therme, neue Bauflächen im Bereich Aichig), so dass Aufwertungsmaßnahmen auch in gewisser räumlicher Nähe zu ihnen durchgeführt werden sollten.
- *Ausgleichsraum E:*
Untere Mainaue

Dieser Vorrangraum stellt mit dem Maintal ein bedeutendes landschaftliches Vernetzungselement zum Stadtkern sowie zu den nördlich (Flächen südlich Hermannshof) und weiter westlich (Unterpreuschwitz) gelegenen, stadtnahen Erholungsräumen dar.

Vorzüge:

- Geeignete Entwicklungsmaßnahmen in diesem Raum dienen verschiedenen Schutzgütern, insbesondere der Fauna und der Vegetation, dem Klima und dem Gewässerschutz.
 - Für diesen Ausgleichsraum liegen ebenfalls detaillierte landschaftsplanerische Aussagen des Büros Team 4 vor, die schrittweise umgesetzt werden sollen. Es besteht in diesem Ausgleichsraum eine Vielfalt an Maßnahmenansatzpunkten zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 - Der Vorrangraum liegt ebenfalls in räumlicher Nähe zu den baulichen Eingriffsgebieten in Oberobsang (Gewerbegebiet entlang der Bundesstraße 85) und Wendelhöfen (Dorfgebiet), so dass ein räumlicher Zusammenhang von Eingriff und Ausgleich erreicht werden kann.

Hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen wird auf Abschnitt 4.5 verwiesen, in dem mögliche Maßnahmen für die einzelnen Verbundkorridore angeführt sind. Aufbauend auf diesen Aussagen sind für die Ausgleichsräume B, C und E schon detaillierte landschaftspflegerische Konzepte erarbeitet worden (Nutzungs- und Pflegekonzept "Mistelbachau", Verfasser: GFN, Bayreuth; Maßnahmevorschläge für die Vorrangräume C und E, Verfasser: TEAM 4, Nbg.).

Wie schon seitens der Stadt Bayreuth begonnen, sollen vorrangig in diesen Räumen geeignete Flächen als Ausgleichsflächen in das städtische Ökokonto aufgenommen werden; insbesondere Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden. Ein solches Ökokonto ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bayreuth vom 28.03.2001 eingerichtet worden. Mit Hilfe dieses Instruments wird eine vorsorgende Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich realisiert. Die Führung und Verwaltung des Ökokontos hat sich schon bei der Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen in einigen Bebauungsplanverfahren als sehr nützlich erwiesen.

8.11 Flächen für die Wasserwirtschaft

- Wasserflächen

Neben den bereits vorhandenen Wasserflächen (z.B. Wasserflächen bei der Eremitage und im Hofgarten, der Röhrensee, die zahlreichen kleinen Weiher in den Stadtteilen) stellt der FNP-Entwurf im Oberen Rotmaintal zusätzliche Wasserflächen dar. So soll das Gebiet nordöstlich des Stadtzentrums zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der BAB 9 unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes (siehe Symbol "Hochwasserschutzmaßnahmen") landschaftspflegerisch aufgewertet werden (siehe Abschnitt 5.3.5.); hierzu soll auch die Anlage neuer Wasserflächen und die Renaturierung des Roten Mains gehören.

Aufgrund vorliegender Erkenntnisse zum Hochwasserschutz ist die bisher geplante Wasserfläche im Stadtteil Oberkonnersreuth jetzt nicht mehr explizit dargestellt, jedoch soll im Zuge der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen die Option eines Rückhaltebeckens mit einem Grundsee geprüft werden.

- Regenrückhalteeinrichtungen

Der Bestand an Regenüberläufen (12 Stück) und Regenrückhalteeinrichtungen wie Regenüberlaufbecken und Stauraumkanäle (zusammen 32 Stück) sowie die Planungen des Tiefbauamtes für weitere Regenrückhalteeinrichtungen sind inhaltlich in den Plan aufgenommen worden.

- Flächen für den Hochwasserrückhalt

Im FNP-Entwurf sind die Bereiche symbolhaft dargestellt, in denen aufgrund aktueller Planungen Maßnahmen des Hochwasserschutzes künftig eingeplant

sind. Es handelt sich hierbei um Flächen im Bereich der Grunauer Mühle, im Bereich Bauernhöfen, südlich des Stadtteils Wolfsbach (beidseits der B2/B85), in der Oberen Mainau und südlich der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße. Details zu diesen Flächen und Maßnahmen - bei unterschiedlichem Planungsstand - liegen den zuständigen Fachplanungsträgern vor.

8.12 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Neben den planerischen Darstellungen enthält der FNP-Entwurf Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen. Es handelt sich hierbei großteils um Inhalte, die auf der Basis einer anderen Rechtsgrundlage Verbindlichkeit erlangt haben. Flächenhafte Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, FFH-Flächen (gemeldete FFH-Gebiete)⁴, das Naturschutzgebiet "Muschelkalkgebiet am Oschenberg" und die nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotopteilflächen sind Kategorien des Naturschutzrechts und als solche zur Information in den FNP-Entwurf übernommen worden. So stehen aktuell beispielsweise ca. 1816 ha und damit ca. 27% des Stadtgebietes unter Landschaftsschutz (die Flächenreduzierung durch das kürzlich abgeschlossene Verfahren zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal" – siehe Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth vom 09.02.2007 – ist bereits berücksichtigt). Die Abgrenzung und räumliche Verortung können dem Hauptplan und der Primärquelle, also der Verordnung des Naturschutzes (z.B. der Landschaftsschutzgebietsverordnung) bzw. der Biotopkartierung, entnommen werden.

Im FNP-Entwurf sind die per Verordnung förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiete Quellhof, Eichelacker und Saaser Stollen in ihren derzeit geltenden Abgrenzungen in den FNP-Entwurf nachrichtlich übernommen worden, obwohl das Wasserschutzgebiet Pumpwerk Quellhof mittelfristig aufgelassen wird. Das Schutzgebiet für das Brunnenfeld Laineck ist vor kurzem förmlich aufgehoben worden (Beschluss zur Beendigung des Erweiterungsverfahrens durch den Umweltausschuss vom 03.02.2003). Es wird darauf hingewiesen, dass die Neuausweisung des Wasserschutzgebiets Eichelacker vom Wasserwirtschaftsamt im bebauten Innenbereich kritisch gesehen wird. Grundlage der nachrichtlichen Übernahmen sind die per Verordnung festgesetzten Wasserschutzgebiete.

Des Weiteren sind die per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete entlang des Roten Mains in den Hauptplan aufgenommen worden. Sobald die Überschwemmungsgebiete auf der Grundlage von Neuberechnungen des 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) förmlich geändert wurden, werden die nachrichtlichen Übernahmen angepasst. In festgesetzten Überschwem-

⁴ Dargestellte Flächen gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union von 1992. In den "gemeldeten FFH-Gebieten" sind Veränderungen nur zulässig, wenn die naturschutzfachlichen Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden, Projekte bedürfen in diesen Gebieten einer speziellen Verträglichkeits(vor)prüfung.

mungsgebieten ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen unzulässig, wenn diese nicht der Benutzung, dem Unterhalt oder dem Ausbau von Gewässern dienen (Art. 61 BayWG). Auch die noch nicht amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind für den Hochwasserabfluss und entsprechend § 32 WHG in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (Artikelgesetz des Bundes vom 03.05.2005). Als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung ist das Heilquellenschutzgebiet Friedrichstherme im Stadtteil Friedrichsthal im Plan gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan werden des Weiteren die Flächen symbolhaft gekennzeichnet, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden aufweisen und folgende Bedingungen vollständig erfüllen:

- Die Fläche ist für eine bauliche Nutzung vorgesehen (Darstellung als Baufläche im FNP-Entwurf).
- Die Umnutzung der Fläche wird planerisch vorbereitet (Veränderung gegenüber der im wirksamen FNP dargestellten Gebietskategorie im FNP-Entwurf, z.B. Umwidmung von GE in MI).
- Die Fläche ist noch nicht saniert und es läuft keine sachgerechte Sanierungs- und Sicherungsmaßnahme im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde.
- Es besteht aus öffentlich-rechtlicher Sicht Handlungsbedarf.

Grundlage für die Kennzeichnung bildet dabei das Altlastenkataster ABuDIS, das beim Amt für Umweltschutz geführt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kennzeichnung im Plan keine abschließende Bewertung für die nachfolgenden Planungs- und Handlungsebenen darstellt und nicht von eigenständigen Recherchen entbindet. Die planerische Kennzeichnung lässt keine Aussage darüber zu, ob im Einzelfall konkrete Gefährdungen zu befürchten sind. Wegen der auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans beschränkten Kennzeichnungsmöglichkeit kann aus der Nichtkennzeichnung also nicht auf eine unbelastete Fläche geschlossen werden. Insbesondere wurden Altlasten in baulich genutzten Gebieten nicht gekennzeichnet, sofern die darauf bereits bestehenden baulichen Anlagen nach der Gebietseinstufung uneingeschränkt genutzt werden können und eine im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden sachgerechte Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahme läuft. Weiterführende und ggf. aktuellere Informationen sind dem Altlastenkataster zu entnehmen.

Im aktuellen FNP-Entwurf werden die zwei bisher geplanten Flächen für Abgrabungen und Rekultivierungen (siehe FNP-Entwurf, Planstand: 10.12.2002) nicht mehr explizit planerisch dargestellt, sondern es wird der aktuelle Stand des Regionalplans Oberfranken-Ost nachrichtlich übernommen. Mit Bekanntmachung im Oberfränkischen Amtsblatt der Regierung von Oberfranken Nr. 11 vom 22.11.2007 ist die Fünfte Änderung des Regionalplans der Region Oberfranken-Ost "Ziel B IV 3.1 Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen" am 1. Dezember 2007 in Kraft getreten. Die nachrichtliche Übernahme dieser Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ist somit geprüft und im Bereich Dörnhof ent-

sprechend geändert worden (statt als Vorranggebiet wird dieser Bereich nun regionalplanerisch als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen). Im Stadtgebiet sind nun folgende Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen vorgesehen:

Vorranggebiet für Sandstein:	SS 1 Forkendorf-Süd
Vorbehaltsgebiete für Sandstein:	SS 5 Dörnhof
	SS 10 Forkendorf-Nord
	SS 11 Forkendorf-Süd

Um zu betonen, dass es sich nur um eine nachrichtliche Übernahme verbindlicher Planungen anderer Planungsträger handelt und nicht um eine explizite Darstellung und planerische Aussage der Stadt Bayreuth, wird keine flächenscharfe Darstellung im Plan gewählt. Neben der nachrichtlichen Übernahme werden die Flächen gemäß der ansonsten geplanten Zweckbestimmung dargestellt. Die Darstellung als land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen entspricht dabei der aktuellen Nutzung, die bis zur Inanspruchnahme zu Abgrabungszwecken aufrecht erhalten werden kann und soll. Nach erfolgter Abgrabung sollen die Flächen renaturiert werden; Aussagen hierzu werden bzgl. Vorrangflächen auch im o.g. Regionalplan getroffen. Mit der nachrichtlichen Übernahme wird der Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

In Bereichen mit zwei- oder dreischiebigem untertägigem Abbau der ehemaligen Gipsgrube Döhlau muss mit akuter Bruchgefahr bis zur Tagesoberfläche gerechnet werden, so dass ein Bruchgebiet eingezäunt wurde. Ein Betretungsverbot wurde zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit ausgesprochen. Aufgrunddessen ist eine Kennzeichnung dieses Bruchgebiets (Bergbaurechte) im Plan vorgenommen worden.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind die Ensembles als nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen im FNP nachrichtlich aufgenommen worden. Ebenfalls zeigt der Plan die archäologischen Geländedenkmäler und Bodendenkmäler. Auch auf Objekte von zentraler kulturhistorischer Bedeutung, wie z.B. das Festspielhaus oder das Alte Schloss, weist der FNP hin. Zu diesen stadtbildprägenden Objekten sollen vorhandene Sichtbeziehungen gesichert und bei künftigen Planungen in besonderer Weise berücksichtigt werden.

Die festgesetzten Gebiete des Besonderen Städtebaurechts, wie Sanierungsgebiete und Untersuchungsbereiche, sind ebenfalls in ihrer räumlichen Abgrenzung in den Hauptplan aufgenommen worden. Auf die Erläuterungspläne Nr. 9 und 10 zu dieser Thematik wird hiermit verwiesen. Der FNP-Entwurf enthält darüber hinaus noch weitere Informationen, die für die Beurteilung auf gesamtstädtischer Ebene hilfreich sein können. Hierzu gehören u.a. die Richtfunktrassen, die An- und Abflugflächen des Flugplatzes, Bauverbots- und Baubeschränkungszone für die Autobahn und die Bundesstraßen, die Ortsdurchfahrtsgrenzen, die Hubschrauber-Landeplätze und die Höhenschichtlinien.

9 Flächenbilanz

Hinweise:

Abweichungen zwischen den Zahlenangaben in Kapitel 8 und denjenigen in der folgenden Flächenbilanz sind auf verschiedenartige Flächenumwidmungen zwischen den einzelnen Nutzungskategorien zurückzuführen. In besonderem Umfang fanden Umwidmungen von Gemischten Bauflächen (MD) in Wohnbauflächen statt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Zahlen des alten FNP händisch, die Flächenangaben des FNP-Entwurfs per EDV ermittelt wurden. Aufgrund dessen können gewisse Ungenauigkeiten nicht ausgeschlossen werden.

Tabelle 15: Flächenbilanz

Nutzungsart	Darstellung im wirksamen FNP Stichtag: 31.12.2006 (in ha)	Darstellung im FNP-Entwurf Stand: 08.04.2008 (in ha)	Veränderung (in ha)
Wohnbauflächen	889	1029	+ 140
Gemischte Bauflächen	316	292	- 24
Gewerbliche Bauflächen	298	314	+ 16
Sondergebiete und Wochenendhausgebiete	291	307	+ 16
Gemeinbedarfsflächen	175	121	- 54
Straßenverkehrsflächen	223	174	- 49
Flächen für den ruhenden Verkehr	5	16	+ 11
Flächen für Bahnanlagen	45	28	- 17
Flächen für die Ver- und Entsorgung	13	19	+ 6
Grünflächen	819	923	+ 104
Flächen für die Landwirtschaft	2453	2153	- 300
Flächen für die Forstwirtschaft	1115	1247	+ 132
Wasserflächen	42	67	+ 25
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	6	0	- 6
Gesamtfläche	6690	6690	

