Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/128/2025

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	24.03.2025
		AZ:	R4/PL 6100.6/37 R4/PL 6102.4/24

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	08.04.2025	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	30.04.2025	öffentlich

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 37 „Wohngebietserweiterung am Narzissenweg“ und Bebauungsplanverfahren Nr. 4/24 „Wohngebietserweiterung am Narzissenweg“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/05);
hier: Einleitung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Planerfordernis und wesentliche Planungsinhalte

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Planungsrecht für eine im Stadtteil benötigte soziale Einrichtung, insbesondere die Errichtung einer Kindertagesstätte (KITA) und ergänzend eine geringe Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die KITA auf städtischem Grund soll somit trotz einer gewissen Randlage, die den Flächenengpässen im vorhandenen Siedlungsgebiet geschuldet ist, in den Ortsteil Saas eingebunden werden. Die neue Gemeinbedarfsfläche soll dabei so groß bemessen sein, dass eine KITA in einer derzeit geplanten Größe von fünf Gruppen realisierbar ist.

Ein Bedarf besteht, da die Flächenreserven bei der KITA Saas/Nelkenweg vollständig ausgereizt sind und in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage im Bereich der Kinderbetreuung zu rechnen ist. Somit hat die Stadt Bayreuth die Aufgabe, geeignete Flächen für zusätzliche Betreuungsplätze in bzw. in unmittelbarer Nähe von Siedlungsgebieten planerisch zu sichern bzw. bereitzustellen.

Die Flächen im B-Plan-Geltungsbereich sind im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der konkreten Zielsetzung, als Erweiterung des Friedhofs zu dienen, dargestellt. Aufgrund insb. neuer Bestattungsformen (überwiegend Urnenbestattung und wenig Erdbestattungen) werden diese Flächen für diesen Nutzungszweck nicht mehr benötigt und die städtischen Flächen können somit künftig für den bestehenden Bedarf der Kinderbetreuung genutzt werden. Für eine möglichst flexible Nutzung der Gemeinbedarfsfläche soll die Fläche planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt werden.

Da weiterhin Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern im Stadtgebiet besteht, soll ergänzend das Wohngebiet Narzissenweg in begrenztem Umfang erweitert werden. Die aktuelle Planung sieht ca. 10-14 Bauplätze (je nach Anteil Einzel-/Doppelhäuser) als WA vor. Die geplanten Parzellen können mit verhältnismäßig geringen Aufwendungen durch Verlängerung der Straße Narzissenweg erschlossen werden. Das Gebiet ist fußläufig an bestehende Verkehrswege und den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle am Saaser Berg) angebunden. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen der Ortsrandeingrünung. Hiermit soll die abschließende Siedlungserweiterung planerisch zum Ausdruck gebracht werden. Ein Lückenschluss Richtung östliches Gewerbegebiet „An der Bärenleite“ soll ausgeschlossen werden.

Mit der Planung wird den Bedürfnissen von Familien (Schaffung neuer Kinderbetreuungseinrichtungen) und einem auch zukünftig differenzierten Wohnungsangebot im Stadtgebiet Rechnung getragen werden.

Bestehendes Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung
Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und im Westen angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Außerdem verläuft parallel zur Straße „An der Bärenleite“ eine Abwasserleitung.

Verbindliche Bauleitplanung
Für das westliche Planareal ist im Bebauungsplan Nr. 5/05 „Saas- Am Südfriedhof“ ein Wendehammer und eine Ausgleichsfläche mit offenem Grabenverlauf (Retentionskaskade) festgesetzt. Das restliche Planareal liegt im unbeplanten Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher aktuell in diesem Bereich nach den restriktiven Vorschriften des § 35 BauGB.
Im Geltungsbereich liegt das bestehende städtische Biotop BT-1111-006 „Gehölzstrukturen „An der Bärenleite",“Saas" und Saaser Friedhof“, welches nachrichtlich übernommen wurde.

Kenndaten der Planung

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 37 „Wohngebietserweiterung am Narzissenweg“

Gemeinbedarfsfläche (sozialer Zweck):	ca. 0,5	ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,14	ha
Gesamtfläche Geltungsbereich:	**ca. 1,64**	**ha**

Bebauungsplanentwurf Nr. 4/24 „Wohngebietserweiterung am Narzissenweg“
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/05)

Allgemeines Wohngebiet:	0,63	ha
Gemeinbedarfsfläche (sozialer Zweck):	0,30	ha
Grünflächen:	0,35	ha
Grün- und Parkflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Verkehrsbegleitgrün):	0,01	ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,06	ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	0,12	ha
Fußweg	0,02	ha
Fuß- und Radweg	0,02	ha
sonst. Fläche, Biotope	0,13	ha
Gesamtfläche Geltungsbereich:	**1,64**	ha

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 37 vom 24.03.2025 umfasst ein Gebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,64 ha zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet des Narzissenwegs im Westen, Grünflächen als Erweiterungsflächen des Friedhofs im Süden und Osten sowie der Straße „An der Bärenleite“ und daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Norden. Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche): 3515 (TF); 3515/3, 3519 (TF) und 3426/4 (TF).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 4/24 vom 24.03.2025 liegt im Süden des Stadtteils Saas. Er besitzt eine Größe von etwa 1,64 ha und wird im Westen durch das Allgemeine Wohngebiet des Narzissenwegs, im Osten und Süden durch Grünflächen als Erweiterungsflächen des Friedhofs und im Norden durch die Straße „An der Bärenleite“ sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen begrenzt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche): 3515 (TF), 3515/3, 3519 (TF) und 3426/4 (TF).

Verfahren

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 37 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/24 werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Gutachten, z. B. zum Natur-, Stadtklima- und Lärmschutz, werden im Verfahren erstellt und aktuell noch nicht vorliegende Informationen im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Der Vorentwurf eines Bebauungsplans wurde in der Sitzung am 23.01.2025 im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung vorberaten.

Planungsinhalt

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37

- Umwandlung der Darstellung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof zu Gemeinbedarfsfläche „soziale Einrichtung“ und WA

Bebauungsplanentwurf Nr. 4/24
Geplant ist die Schaffung von dringend benötigten Kinderbetreuungsplätzen (KITA), optional mit Aufstockung für Mitarbeiterwohnen, auf rund 3.000 m² (Fläche für Gemeinbedarf) in Verbindung mit der Entwicklung von Wohnbauflächen auf rund 6.000 m². Durch die geringe Wohngebietserweiterung soll im Ortsteil Saas auf städtischem Grund Baurecht für rund 10-14 Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Um die städtebauliche Einfügung der Bebauung in den Ortsteil zu gewährleisten, ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eine GRZ von 0,35 vorgesehen.
Zur Schaffung eines sanften Übergangs zur Grünfläche des Friedhofes und zum angrenzenden Landschaftsraum sind die internen Ausgleichsflächen A 1 und A 2 als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Um die Flächen für die Erschließung zu reduzieren (Flächenverbrauch und Kosten), soll der vorhandene Wendehammer teils entsiegelt und ein Ringanschluss an den bestehenden Narzissenweg hergestellt werden.

Konkret sind folgende Festsetzungen geplant:

- WA gem. § 4 BauNVO; ausgeschlossen werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
  Für das WA: GRZ von 0,35, Geschossflächenzahl von 0,7, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, Satteldach (25-42 Grad), Kniestock von max. 50 cm, offene Bauweise, Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern,
- Fläche für Gemeinbedarf - und zwar sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: GRZ von 0,5, Geschossflächenzahl von 1,0, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, Flachdach ≤ 5°, SD 20-35°, PD ≤ 15°, offene Bauweise,
- Dachbegründung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern,
- Regelungen zu Einfriedungen: Begrenzung der Höhe und eine Ausführung ohne durchgehenden Sockel,
- Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und entsprechender Stellplätze: max. 2 WE bei max. 2 Stellplätzen,
- Niederschlagswassersammlung auf dem Baugrundstück zur Bewässerung der Gärten oder Verwendung im Haushalt,
- Geländeveränderungen: Zur Sicherung einer angemessenen Geländemodellierung sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m festgesetzt,
- Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mind. 50 % der Dachflächen.

Der aktuell vorhandene Wendehammer wird teilweise zurückgebaut und als Grünfläche entsiegelt. Die ökologische Ausgleichsfläche (Biotopstatus) des westlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes Narzissenweg (B-Plan Nr. 5/05) kann mit der Planung fast vollständig erhalten werden. Die Straße „Narzissenweg“ soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg soll zukünftig die soziale Einrichtung/KITA sowie die angrenzenden Wohnbauparzellen erschließen.

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung:
Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf vorbereitete Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dem künftigen Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen (A1, A2) mit einer Gesamtgröße von 3.500 m² im Plangebiet zugeordnet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UA) der Stadt Bayreuth wurden für die beiden Ausgleichsflächen Entwicklungsziele definiert und Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der durch den Eingriff des Bebauungsplans ausgelöste - entsprechend rechnerisch ermittelte - Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig kompensiert. Die Ausgleichsflächen sollen im Eigentum der Stadt Bayreuth verbleiben.

Klimawirkung

Nach dem Gutachten „Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v. a. Klimafunktionskarte, ist in diesem Bereich ein Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen vorzufinden, d. h. hohe bioklimatische Ausgleichsleistung, offene landwirtschaftliche Nutzflächen in Hanglage, sehr hohe Kaltluftproduktion, ungestörtes Abflussverhalten.

Der Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung befasste sich am 23.01.2025 mit einem Vorentwurf der B-Planung und gab folgende Empfehlung ab:
„Der Beirat nimmt den Bericht zur Kenntnis. Es bestehen Bedenken in Bezug auf die Siedlungserweiterung (neue Wohnbauparzellen) und die Befürchtung eines späteren baulichen Lückenschlusses in östlicher Richtung hin zum Gewerbegebiet An der Bärenleite. Die Planung hätte noch keine stadtklimatisch negativen Auswirkungen, jedoch würde ein baulicher Lückenschluss (Richtung östliches Gewerbegebiet) den Luftzustrom von den südlich gelegenen Hangbereichen in Richtung Norden negativ beeinträchtigen (Riegelwirkung).
Aus Sicht des Beirates wird gewünscht, nur die KITA-Flächen planungsrechtlich zu entwickeln und keine Flächen für eine Wohngebietsarrondierung vorzusehen.“

Um die umwelt- und klimarelevanten Auswirkungen zu begrenzen, sind folgende Maßnahmen insb. auch zur Vermeidung oder Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft (stadtklimasensible Planung, Mobilität, wassersensible Planung, Energieplanung) vorgesehen:

StadtKlima
- Neben Einzelhäusern sind als kompaktere Bauform Doppelhäuser zulässig,
- grünordnerische Mindestausstattung (Grünflächen, pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen, Pflanzgebot für Bäume und Sträucher mit Begrünungspflicht),
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Festsetzung von internen Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Vollkompensation des Eingriffs),
- Dachbegrünung,
- Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel.

Wasser

- Um Hochwasserschäden zu vermeiden sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.
- Auf jedem Baugrundstück ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln (z. B. Zisterne) und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden.
- Zuwegungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Mobilität

- Verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechender Straßenraumgestaltung wie z.B. Engstellen, Torwirkungen, Aufpflasterungen und/oder farbliche Gestaltung,
- Öffentlicher Rad- und Fußweg (R+F) zur Verbindung der sozialen Einrichtung und des Wohngebietes mit der Bestandsbebauung.

Energieplanung

- Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Anlagen sind auf mind. 50 % der Dachflächen eines Baugrundstücks bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren.
- Festsetzung einer Dachneigung von 25-42 Grad.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein [ ] ja [X]

falls ja:

einmalig: €

davon im Haushaltsjahr: €

laufend: (insbesondere Folgekosten)

Aktuell erst Aufstellung der Planung, Kosten werden beim nächsten Beteiligungsschritt (Billigung) ermittelt und dargelegt.

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel			
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:		II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?	
X	Ja, positiv		Ja
X	Ja, negativ	X	Nein
	Nein, keine Auswirkung		
Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: Mit dem Bebauungsplanverfahren soll Planungsrecht für eine soziale Einrichtung mit einer ergänzenden geringfügigen Wohngebietserweiterung am Ortsrand Saas geschaffen werden. Es wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der durch Ausgleichsmaßnahmen am Standort (Ortsrandeingrünung) vollständig kompensiert werden kann. Im Rahmen der Bauleitplanung werden stadtklimatische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen getroffen; insb. Dachbegrünung, Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel, grünordnerische Mindestausstattung, Sammlung u. Nutzung von Niederschlagswasser der Dachflächen, Herstellen von öffentlicher Rad- und Fußwegeverbindung, aktive Nutzung solarer Energie auf mindestens 50 % der Dachflächen.			

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Referats Planen und Bauen in der Sitzung und die Unterlagen vom 24.03.2025 zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 „Wohngebietserweiterung am Narzissenweg“ und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/24 „Wohngebietserweiterung am Narzissenweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

2. Der Stadtrat stimmt den vorliegenden Planungen zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 37 und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4/24 „Wohngebietserweiterung am Narzissenweg“ (Planstand jeweils 24.03.2025 mit entsprechender Begründung) zu.

3. Der Stadtrat beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 37 umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche) 3515 (TF); 3515/3, 3519 (TF) und 3426/4 (TF) der Gemarkung Bayreuth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/24 umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche) 3515 (TF), 3515/3, 3519 (TF) und 3426/4 (TF) der Gemarkung Bayreuth.