

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/124/2025

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum: 03.03.2025
		AZ: 6102.11

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2025	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	26.03.2025	öffentlich

a) Interfraktioneller Antrag der Stadtratsmitglieder Dr. S. Specht für die CSU-Stadtratsfraktion, T. Bauske für die SPD-Stadtratsfraktion, S. Müller für die BG-Stadtratsfraktion, N. Hellbach für die Stadtratsfraktion FDP/DU/FL und C. Süss für die Stadtratsfraktion Junges Bayreuth gem. § 15 GeschO vom 23.10.2024 betr. Einleitung Bebauungsplanverfahren Walküre-Gelände

b) Bebauungsplanverfahren Nr. 2/25 „Wohn- und Mischgebiet Walküre,, hier: Aufstellung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, Zustimmung zu den Planzielen, Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Zu a)

Nachfolgend wird nach den einzelnen Antragsinhalten eine fachliche Einschätzung der Verwaltung vorgenommen.

1. Antrag

„Für die in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen der Flur-Nrn. 2762/4, 2762/5 (Teilfläche), 2762/9, 2762/20 (Teilfläche), 2762/24, 2762/25, 2762/28 und 2763 wird ein Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Das Areal der ehem. Porzellanfabrik Walküre stellt ein bedeutendes städtebauliches Entwicklungspotenzial in stadtfunktional guter Lage dar (Nähe Festspielpark, angrenzend Nahversorgungszentrum etc.). Das Gelände ist verkehrlich hervorragend angebunden (F+R, ÖPNV, MIV) und kann noch unter Gesichtspunkten der Nahmobilität (kurze Wege zu Fuß und mit dem Rad) weiter optimiert werden.

Die aktuell fast vollständig versiegelte Fläche einer ehemaligen Gewerbe-/Industriebrache ist deutlich untergenutzt und bedarf einer städtebaulichen Wiedernutzung und Revitalisierung.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan ist das „Walküre-Gelände“ gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Gebiet

(Nahversorgungszentrum Festspielhaus/ Gravenreuther Straße) als Mischgebiet dargestellt. Das heißt, gemäß der vorbereitenden Bauleitplanung ist bisher eine gemischte Bebauung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe (als gezielte Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Nahversorgungszentrum sowie südlich der Gravenreuther Straße) vorgesehen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenknappheit für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet, die vielfach mit einer wohnbaulichen Nutzung vereinbar sind, und der gewerblichen Prägung des Standorts wird eine mindestens teilweise gewerbliche Nutzung in einem Mischgebiet aus stadtplanerischer Perspektive für zielführend angesehen.

Der Bedarf an weiterem attraktiven und bezahlbaren Wohnraum ist allgemein unbestritten. Aufgrund dessen wurde und wird in hohem Umfang neues Baurecht über weitere Bauleitplanverfahren für verschiedenartige Wohnangebote (z.B. Eigentums-, Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, geförderter Wohnraum, EFH, Reihen- und Doppelhäuser) geschaffen. Aufgrund einer Vielzahl an geschlossenen städtebaulichen Verträgen mit Bauverpflichtungen (also Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Bayreuther Wohnbaustrategie) ist davon auszugehen, dass sich die Situation kurz- und mittelfristig durch die inkludierte Bauverpflichtung verbessern wird (siehe Behandlung des Antrags der Stadtratsmitglieder des - Bündnis 90 Die Grünen – S. Steininger, Dr. J. Schmidmann gem. § 15 GeschO vom 23.11.2024 betr. Sachstand zur Entwicklung des Wohnungsbaus am 04.02.2025 im Stadtentwicklungsausschuss). In Bayreuth besteht kein Mangel an planungsrechtlich möglichem Baurecht für neue Wohnungen, sondern maßgeblich an der aktuell begrenzten Bautätigkeit. Dies ist ein Faktor, der außerhalb des kommunalen Einflussbereiches liegt (z.B. Preisentwicklung, Förderkonditionen) und bestätigt die o.g. fachliche Einschätzung der Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes auf dem Walküre-Gelände.

Die, vor Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens mit Planungsvorteilen für den Grundstückseigentümer (hier zutreffend aufgrund der gewünschten Umnutzung eines gewerblich genutzten Areals in ein Wohn- und Mischgebiet) gemäß der vom Stadtrat beschlossenen Bayreuther Wohnbaustrategie, vom Grundstückseigentümer erforderliche, unterschriebene Grundzustimmungserklärung liegt bereits vor. In dieser erklärt sich der Eigentümer/Bevollmächtigte u.a. dazu bereit, für das Verfahren erforderliche Gutachten etc. in Abstimmung mit der Stadt Bayreuth einzuholen bzw. die hierfür anfallenden Kosten zu tragen sowie sich zu den anderen Bausteinen der Wohnbaustrategie zu verpflichten. Die rechtliche Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag erfolgt, wie bei anderen B-Plan-Verfahren vor der Erlangung der Planreife (Billigungsbeschluss des Stadtrates).

Aufgrund der Vornutzung des Areals können Belastungen des Bodens mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Ebenso werden voraussichtlich naturschutzfachliche Untersuchungen (spezielle artenschutzfachliche Prüfung) und schalltechnische Untersuchungen für eine ordnungsgemäße planerische Behandlung aller Belange erforderlich sein.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist nach Ansicht des Stadtplanungsamtes anwendbar, da die Voraussetzungen von § 13a BauGB erfüllt werden. Unbestritten ist die grundsätzlich denkbare Anwendbarkeit, da eine baulich schon in Anspruch genommene Fläche wieder genutzt werden soll (Maßnahme der Innenentwicklung). Eine zweite Voraussetzung ist die Größe der durch eine

entsprechende Bebauungsplanung künftig zulässigen Grundfläche. Diese hängt somit auch entscheidend vom planerisch gebotenen B-Plan-Geltungsbereich ab (siehe Stellungnahme zum 2. Antrag mit positivem Prüfergebnis).

2. Antrag

„Dem Bebauungsplanverfahren soll der als Anlagen 2.1 und 2.2 vorliegende Entwurf des Büros Hauck Architektur vom 24.05.2024/28.08.2024 zugrunde gelegt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Fassen eines Aufstellungsbeschlusses, gerade in Fällen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, ist grundsätzlich die Abgrenzung eines entsprechenden B-Plan-Geltungsbereiches ausreichend und geübte Praxis (siehe z.B. B-Plan-Verfahren Nr. 3/23 „Urbanes Quartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“). Dabei sollte der Geltungsbereich so abgegrenzt werden, dass alle absehbaren Planungsanforderungen, -aufgaben und –konflikte gelöst werden können und dabei die im Umfeld bereits vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne berücksichtigt werden (ggf. Änderung von Teilbereichen aktueller Bebauungspläne, Vermeiden von „Planungslücken“ etc.).

In der Anlage befindet sich ein aus fachlicher Perspektive empfehlenswerter Vorschlag für den Geltungsbereich des B-Plan-Verfahrens Nr. 2/25 „Wohn- und Mischgebiet Walküre“.

Kern bildet das Walküre-Gelände, ergänzend sollen einzelne Randflächen mit einbezogen werden, um die Anbindung an vorhandene Verkehrs- und Bauflächen zu gewährleisten, z.B. die direkt angrenzende Bebauung zwischen Tristanstraße und Walküre-Areal, für die aktuell noch kein verbindliches Planungsrecht existiert. Die Größe des Geltungsbereiches für das mögliche Bauleitplanverfahren des Areals von ca. 3 ha im Vergleich zu aktuell abgeschlossenen B-Plan-Verfahren (z.B. Nr. 2/19 Moritzhöfen 3,39 ha, Nr. 3/21 Sendelbach 0,92 ha, Nr. 3/20 Untere Rotmainaue 3,74 ha) zeigt zum einen, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (voraussichtlich gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) anwendbar ist (s. 1. Antrag) und zum anderen, dass dieses Areal ein bedeutsamer Baustein der künftigen Bayreuther Stadtentwicklung sein kann.

Aktuell liegt der Stadt Bayreuth ein architektonischer Planungsvorentwurf (s. Antragsanlagen) vor. Gutachten oder zumindest erste fachliche Einschätzungen zu Themen wie Boden/Altlasten/Hydrologie (gerade vor dem Hintergrund der gewerblichen Vornutzung), saP (gerade vor dem Hintergrund des Festspielparks und alter Baumstrukturen), Lärmschutz (insb. Bahnverkehr südlich der gegenständlichen Flächen) liegen jedoch nicht vor, die im Zuge des B-Plan-Verfahrens zum einen für eine materiell korrekte Abwägung und Planung benötigt werden und zum anderen zu Änderungen/Fortschreibungen des Entwurfes führen werden. So sind z.B. unter Einbezug der Gutachten mögliche Konsequenzen einer fast vollständigen Unterbauung des Geländes durch eine Tiefgarage an diesem Standort planerisch abzuwägen. Der Plan des Architekten Hauck soll als Planungsanstoß und Ausgangspunkt für das künftige Bebauungsplanverfahren herangezogen werden, da sich die Stadt Bayreuth im Hinblick auf den öffentlichen Planungsprozess (u.a. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) rechtlich nicht vorzeitig binden darf.

3. Antrag

„Dabei sollen insbesondere folgende Festlegungen getroffen werden:

- Schaffung einer sogenannten „grünen Mitte“ im Zentrum des Baugebietes,*
- Weitgehend autofreie Ausgestaltung des gesamten Planungsgebietes,*
- Umfassende Durchgrünung und Durchwegung des gesamten Areals für Fußgänger und Radfahrer gem. Entwurf Hauck Architektur,*
- Deutliche Überschreitung des in der Bayreuther Wohnbaustrategie festgelegten Anteils sozial geförderten Wohnungsbaus,*
- Aufgrund des aktuell herrschenden Wohnungsmangels soll das Bebauungsplanverfahren zügig durchgeführt werden.“*

Stellungnahme der Verwaltung

Der 3. Antrag formuliert den Planungsanlass und beinhaltet wesentliche Planungsziele für das künftige Bebauungsplanverfahren. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Anforderungen für mehr Klimaschutz und –anpassung in den einzelnen Quartieren, einer guten Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer für Bewohner des Quartiers und des Umfeldes (kurze Wege insb. auch zum benachbarten Nahversorgungszentrum) können die aufgeführten Festlegungen Eingang über entsprechende Festsetzungen in den künftigen B-Plan-Entwurf finden. Ebenso werden die noch zu erstellenden Fachgutachten und deren Erkenntnisse bei der Formulierung der einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einfließen. Vor allem der Umgang mit dem ruhenden Verkehr, das Freiflächenkonzept (inkl. eines Entwässerungskonzeptes/wassersensible Planung) mit Wegeverbindungen im Quartier und zu den angrenzenden Bereichen stellen wesentliche Planungsaufgaben dar. Um an diesem Standort – wie beabsichtigt - bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, sollten im Verfahren – wie auch rechtlich geboten - verschiedene Varianten und Lösungen der planerischen Aufgabe gegeneinander abgewogen werden. Da beim städtebaulichen Vertrag allgemeine Vertragsgrundsätze wie insb. Angemessenheit, Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit zugrunde zu legen sind (z.B. bei der Quote zum geförderten Wohnraum), sollten schon beim B-Planentwurf wirtschaftliche Erwägungen (künftige Bau- und Folgekosten) berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen werden, damit neben einer hohen Qualität auch bezahlbare Wohnungen und ergänzende gewerbliche Nutzungen entstehen können.

Aufgrund der oben dargelegten besonderen Chancen des Standortes mit seinen Rahmenbedingungen, der zunehmenden Flächenknappheit an potenziellen Bauflächen im Stadtgebiet, der aktuellen Situation auf dem Bayreuther Wohnungsmarkt (insb. der zahlreichen Baurechte für verschiedenste Wohnungsformen) sollte neben einer zügigen Durchführung des B-Plan-Verfahrens das Interesse an einer nachhaltigen und umsetzbaren Lösung im Vordergrund stehen. Mit Wahl des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann verfahrenstechnisch zu einem zügigen Planungsablauf beigetragen werden, wobei auch bei dieser Verfahrenswahl im Laufe des Verfahrens alle materiellen Belange angemessen zu würdigen sind, um einen rechtssicheren Bebauungsplan aufzustellen.

Zu b)

Veranlassung und Planziele

Das Areal der ehem. Porzellanfabrik Walküre stellt ein bedeutendes städtebauliches Entwicklungspotenzial in stadtfunktional guter Lage dar (Nähe Festspielpark, angrenzend Nahversorgungszentrum etc.). Das Gelände ist verkehrlich hervorragend angebunden (F+R, ÖPNV, MIV) und kann noch unter Gesichtspunkten der Nahmobilität (kurze Wege zu Fuß und mit dem Rad) weiter optimiert werden.

Die aktuell fast vollständig versiegelte Fläche einer ehemaligen Gewerbe-/Industriebrache ist deutlich untergenutzt und bedarf einer städtebaulichen Wiedernutzung und Revitalisierung.

Folgende städtebauliche Ziele werden bei der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung u.a. verfolgt:

- Schaffung von Wohnbauflächen und Nutzflächen für nicht störende gewerbliche Nutzungen,
- Schaffung hochwertiger Grünbereiche wie z.B. eine „grüne Mitte“ im Zentrum des Baugebietes,
- weitgehend autofreie Ausgestaltung des gesamten Planungsgebietes, also ein Quartier mit hoher Wohnumfeldqualität,
- Durchwegung des gesamten Areals für Fußgänger und Radfahrer mit entsprechenden begleitenden Grünstrukturen (Anbindung des Quartiers an die umgebenden Wegestrukturen).

Bestehendes Planungsrecht

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan ist das „Walküre-Gelände“ gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Gebiet (Nahversorgungszentrum Festspielhaus/ Gravenreuther Straße) als Mischgebiet dargestellt. Das heißt, gemäß der vorbereitenden Bauleitplanung ist bisher eine gemischte Bebauung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe (als gezielte Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Nahversorgungszentrum sowie südlich der Gravenreuther Straße) vorgesehen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenknappheit für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet soll ein Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden.

Bestand und Topografie

Auf den Planflächen sind Bestandsgebäude der ehem. Porzellanfabrik Walküre sowie Gewerbenutzungen vorhanden. Zudem sind Verwaltungs- und Wohngebäude als baulicher Bestand auf den Planflächen zu finden.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes fällt von Norden (Tristanstraße Nr. 28) nach Süden (Gravenreutherstraße) von 365 M.ü.NN auf 350 M.ü.NN ab.

Verfahren

Der beabsichtigte Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, da

die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan ermöglicht die höherwertige Nutzung einer innerstädtischen, bisher unter Wert genutzten Fläche. Es wird Flächenrecycling bzw. -optimierung betrieben.
- Der Bebauungsplan vermeidet eine Neuversiegelung der Landschaft am Ortsrand (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Es wird eine überbaubare Grundfläche von voraussichtlich weniger als 20.000 m² festgesetzt (bei Überschreitung bis 70.000m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 Nr. 2 erforderlich).

Für den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und ersten Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden wird zunächst nur der in der Anlage dargestellte B-Plan-Geltungsbereich mit den grundlegenden städtebaulichen Zielen und Zwecken der Planung festgelegt. Die Ausarbeitung, insbesondere eines qualifizierten Bebauungsplanentwurfs mit dezidierten Festsetzungen, erfolgt im weiteren Verfahren durch das Planungs- und Baureferat. Erforderliche Gutachten, z. B. zu Natur-, Stadtklima- und Lärmschutz, Boden und Altlasten werden im Planungsprozess, falls erforderlich, erstellt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 2/25 liegt nördlich der Innenstadt und des Bahnhofes Bayreuth sowie südöstlich des Festspielhauses. Er besitzt eine Größe von ca. 3 ha und wird umgrenzt von der Tristanstraße (westlich, nordwestlich), Gravenreutherstraße (südlich) und von einem Nahversorgungszentrum im Osten und bestehenden Wohnbebauungen im Norden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 2/25 liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

2756, 2757/3 (TF), 2759/2, 2759/3, 2759/4, 2759/5, 2759/6, 2760, 2762/2, 2762/4, 2762/5, 2762/9, 2762/16, 2762/20, 2762/24, 2762/25, 2762/28, 2763, 2765 (TF).

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ☒ ja ☐

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		Nein
	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:			
Das Areal der ehem. Porzellanfabrik Walküre stellt ein bedeutendes städtebauliches Entwicklungspotenzial in stadtfunktional guter Lage dar (Nähe Festspielpark, angrenzend Nahversorgungszentrum etc.).			
Das Gelände ist verkehrlich hervorragend angebunden (F+R, ÖPNV, MIV) und kann noch unter			

Gesichtspunkten der Nahmobilität (kurze Wege zu Fuß und mit dem Rad) weiter optimiert werden. Im Rahmen des B-Planverfahrens sollen umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung, Nutzung erneuerbarer Energien und zum Regenwassermanagement getroffen werden. Zudem wird über die planerische Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Erschließung eine nachhaltige Nutzung der Brachflächen erreicht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Referats Planen und Bauen zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.03.2025:

1. Der Stadtrat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung, für den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/25 „Wohn- und Mischgebiet Walküre“ (gem. Anlage) sowie der Zielsetzung einer gemischten Nutzung (MI und WA) zu.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/25 „Wohn- und Mischgebiet Walküre“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB durchzuführen.