Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/127/2025

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	24.03.2025
		AZ:	R4/PL 6141.21

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	08.04.2025	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	30.04.2025	öffentlich

Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und Beschluss der Neufestlegung des Sanierungsgebietes „H“ Innenstadt Ost;
hier: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „H“ mit neuem Geltungsbereich, Zustimmung zu den angepassten Sanierungszielen, zum Rahmenplan und zum Sanierungszeitraum

Anlass der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Neufestlegung des Sanierungsgebietes „H“

Das aktuelle Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost wurde vom Stadtrat der Stadt Bayreuth in seiner Sitzung am 27.10.2010 auf Basis der Ergebnisse der Vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen 2009/2010 von AGS München förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet „H“ wurde daraufhin in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“ aufgenommen.
Mit der Sanierung des Markgräflichen Opernhauses und Maßnahmen der Innenstadtgestaltung (z.B. Neugestaltung der Opernstraße mit Sternplatz) wurden in den vergangenen Jahren mehrere Impulse im Sanierungsgebiet gesetzt. Ebenso erfolgten innerhalb des bisherigen Sanierungszeitraums einige Nutzungsänderungen (z.B. einige Umwidmungen in Wohnraum) und eine Reihe von öffentlich wirksamen Projekten wurden umgesetzt (u.a. Sanierung der Synagoge und Bau einer Mikwe, Eröffnung Opernhausmuseum sowie Stadtbibliothek mit VHS, Umzug des Iwalewa-Hauses). Zudem finden aktuell Planungen im Untersuchungsgebiet statt (z.B. Entwicklung des ehemaligen Sparkassenareals, Umbau Münzgasse 7-9 zum Jüdischen Gemeinde- und Kulturzentrum). Dies führt insgesamt zu veränderten Rahmenbedingungen, auf die planerisch in der Zukunft reagiert werden soll. Dies ist also der Anlass für die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen.

Da die o.g. veränderten Rahmenbedingungen und Prozesse in weiten Teilen über den Geltungsbereich des bisherigen Sanierungsgebietes „H“ hinausstrahlen und die Bestandsanalyse im Zuge einer Vorstufe zur Abklärung künftigen Handlungsbedarfs gezeigt

hat, dass sich die städtebaulichen Missstände/ Funktionsmängel außerhalb des Sanierungsgebiets fortführen und in direktem baulichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bisherigen Sanierungsgebiet „H“ stehen, ergab sich die fachliche Notwendigkeit, die östliche Erweiterung des Sanierungsgebiete „H“ zu prüfen. Entsprechend hat der Stadtrat der Stadt Bayreuth gemäß § 141 Abs. 3 BauGB der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für eine östliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „H“ in seiner Sitzung am 19.07.2017 zugestimmt.

Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um Beurteilungsgrundlagen über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu erhalten. Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände (Substanz- und/oder Funktionsschwächen) in dem betreffenden Gebiet. Hierbei reicht es aus, wenn sich die Missstände und Funktionsmängel erst abzeichnen, so dass Sanierungsmaßnahmen in diesem Falle eine Verschlechterung verhindern sollen. Mit dieser Aufgabe der Erstellung der VU wurde das Büro Planersocietät (Dortmund) beauftragt.

Die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im November/Dezember 2017 durchgeführt. Zunächst ist eine Bestandsanalyse im Jahr 2018 durchgeführt worden. Nachdem sich in den letzten Jahren einige neue Entwicklungen ergeben bzw. angekündigt hatten (u.a. Umfeld Markgräfliches Opernhaus, ehem. Sparkassenareal), wurden diese Veränderungen in der Untersuchung angemessen berücksichtigt. Da der Sanierungszeitraum ohnehin bis Ende 2025 läuft, bleibt weiterhin ausreichend Zeit für eine fundierte Entscheidungsfindung. Im Laufe des Jahres 2022 im Zusammenhang mit der Erstellung des Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) wurde das Verfahren wieder aufgenommen und die neuen Erkenntnisse konnten in den Ergebnisbericht der VU einfließen. Zu den aktuellen Untersuchungsergebnissen erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Oktober 2024.

Festlegung des neuen Sanierungsgebietes:

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Aufgrund dessen wurde die VU auf nördliche und östliche Bereiche des aktuellen Sanierungsgebietes „H“ ausgedehnt.
Im Rahmen der Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass sich die Gebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf im aktuellen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „H“ sowie in der verlängerten Badstraße befinden. Auch Leerstände sind bevorzugt im aktuellen Sanierungsgebiet „H“ (hier westliche Badstraße, teils auch in der westlichen Richard-Wagner-Straße) sowie im nördlichen Untersuchungsbereich (Josephsplatz, Telemannstraße) und im weiteren Verlauf der Badstraße zu beobachten. Die städtebaulich-ästhetische Betrachtung (Gestaltungsqualitäten, Raumkanten, Strukturierung Blockinnenbereiche etc.) ergibt für den südöstlichen Untersuchungsbereich ebenfalls nur punktuelle Defizite.

Daher wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet „H“ nicht um den vollständigen östlichen Untersuchungsbereich zu erweitern, sondern nur teilräumliche Ergänzungen gemäß den festgestellten Defiziten vorzunehmen. Dadurch werden u.a. der vergleichsweise unstrukturierte Blockinnenbereich direkt östlich des RW21 sowie der südliche Bereich der mittleren Badstraße (mehrere sanierungsbedürftige Gebäude, z.T. Leerstände) in das künftige Sanierungsgebiet integriert.
Für den nördlichen Untersuchungsbereich (u.a. Josephsplatz, Telemannstraße, Flächen im Bereich Rosenau und Mühlkanal, östliche Badstraße) zeigen sich vor allem Probleme in den undefinierten bzw. wenig differenzierten Freiräumen sowie der fehlenden Integration der vorhandenen Gebäude in dessen Umfeld. Zum Teil ergeben sich bei den Gebäuden funktionale und energetische Defizite (Geschossbauten). Es überwiegen größere Bereiche mit einer diffusen Gestaltung und einer unzureichenden Qualifizierung. Daher soll auch der nördlich an den Josephsplatz angrenzende Knoten (Josephsplatz/Hohenzollernring) vollständig in das künftige Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

Ziele und Zwecke des Sanierungsgebiets:

Es sind folgende Ziele und Handlungsschwerpunkte beabsichtigt:

- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der östlichen Innenstadt durch die Anpassung stadtstruktureller Gegebenheiten (u.a. Sicherung und Profilierung erhaltenswerter, i.d.R. historischer Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale; Erhalt und Ertüchtigung des historischen und kulturellen Erbes; punktuelle städtebauliche Neuordnung / Neubebauung; Überwinden von Leerständen und Etablierung von Zwischen- und Nachnutzungen; Verbesserung des Stadtbildes)
- Beseitigung der Substanz- und Funktionsmängel im Wohn-, Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraum einschließlich einer energetischen und ökologischen Aufwertung.
- Funktionale Gliederung, Qualifizierung und Stärkung der einzelnen Nutzungen in den Teilgebieten des Sanierungsgebiets gemäß der Quartiersprofilierung aus dem Innenstadtprozess (Opernviertel, RIWA-Viertel).
- Aufwertung und Vernetzung von privaten und (halb)öffentlichen Freiflächen und Aufenthaltsräumen (u.a. weitere Öffnung zum bzw. Sichtbar-/Erlebbarmachen des Mühlkanal, Aufwertung des „Eingangstores“ Josephsplatz; Ausbau und Qualifizierung von Grünstrukturen; Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier).

In Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken soll der Sanierungszeitraum neu und einheitlich für das gesamte Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost (s. Anlage 6) gefasst werden. Der neue Sanierungszeitraum soll auf 15 Jahre also bis zum Mai 2040 festgelegt werden. Innerhalb dieses Zeitraum sollen die o.g. Sanierungsziele umgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein	X	ja	

Erläuterung:
Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „H“ Innenstadt Ost ist nicht unmittelbar kostenrelevant. Mit dem Beschluss können aber künftige Kosten ausgelöst werden, da in den nächsten Jahren (Sanierungszeitraum von 15 Jahren) einzelne Maßnahmen im Sanierungsgebiet mit entsprechenden Fördermitteln umgesetzt werden.

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?	
	Ja, positiv		Ja
	Ja, negativ		Nein
x	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: *Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „H“ Innenstadt Ost ist nicht unmittelbar klimarelevant. Mit Sanierungsmaßnahmen sind im Regelfall positive Effekte im Bereich Entsiegelung und Begrünung, graue Energie, energetisch nachhaltige bauliche Maßnahmen in Bestand und Neubau verbunden. In den Sanierungszielen und im Rahmenplan sind Vorschläge zu Maßnahmen der Klimaanpassung enthalten.*			

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Referates Planen und Bauen in der Sitzung und vom 08.04.2025 sowie die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost vom 14.03.2025 wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Stadt Bayreuth erlässt aufgrund des § 142 BauGB i.V.m. § 162 BauGB die Satzung über die Änderung (Aufhebung und Erweiterung) der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost. Die beiliegende Satzung bildet einen Bestandteil des Beschlusses.

   Folgende Teilbereiche (Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche)) der bisherigen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes “H“ Innenstadt Ost werden aufgehoben: 491, 492, 492/1, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 610 TF.

   Das Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost wird um Teilbereiche, und zwar um folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche), erweitert:
   1184/6, 2075, 2079/2 (TF), 223/4 (TF), 235 (TF), 235/4, 237/5, 237/6, 237/7, 237/9 (TF), 241 (TF), 242, 242/4, 242/5, 242/6, 242/7, 242/8, 248 (TF), 248/1, 248/3 (TF), 249, 251, 252, 253, 254 (TF), 297, 298, 300, 300/1, 301, 303, 303/2, 304, 304/1, 306, 307, 308/1, 308/2, 317, 318, 319, 321, 321/1, 321/2, 323, 323/2, 324, 359, 359/4, 359/6, 359/7, 359/8, 360, 361, 366/6 (TF), 380 (TF).

3. Es werden folgende Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB) bestimmt:
   - Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der östlichen Innenstadt durch die Anpassung stadtstruktureller Gegebenheiten (u.a. Sicherung und Profilierung erhaltenswerter, i.d.R. historischer Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale; Erhalt und Ertüchtigung des historischen und kulturellen Erbes; punktuelle städtebauliche Neuordnung / Neubebauung; Überwinden von Leerständen und Etablierung von Zwischen- und Nachnutzungen; Verbesserung des Stadtbildes).
   - Beseitigung der Substanz- und Funktionsmängel im Wohn-, Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraum einschließlich einer energetischen und ökologischen Aufwertung
   - Funktionale Gliederung, Qualifizierung und Stärkung der einzelnen Nutzungen in den Teilgebieten des Sanierungsgebiets gemäß der Quartiersprofilierung aus dem Innenstadtprozess (Opernviertel, RIWA-Viertel).
   - Aufwertung und Vernetzung von privaten und (halb)öffentlichen Freiflächen und Aufenthaltsräumen (u.a. weitere Öffnung zum bzw. Sichtbar-/Erlebbarmachen des Mühlbaches, Aufwertung des „Eingangstores“ Josephsplatz; Ausbau und Qualifizierung von Grünstrukturen; Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier)

4. Dem aktualisierten Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost vom 14.03.2025 wird zugestimmt und dieser wird Bestandteil des Beschlusses.

5. Der Stadttrat bestätigt die Änderung der räumlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „H“ Innenstadt Ost, somit liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche) im neu festgelegten Sanierungsgebiet „H“ östliche Innenstadt: 1184/4, 1184/5 (TF), 1184/6, 145, 145/1, 146, 146/2, 148 (TF), 2075, 2079/2 (TF), 216, 217, 218, 219, 220, 220/2, 220/3, 221, 223 (TF), 223/4, 235, 235/4, 237/2, 237/3, 237/5, 237/6, 237/7, 237/8, 237/9, 241, 242, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 242/7, 242/8, 248 (TF), 248/1, 248/3 (TF), 249, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 258/1, 261, 261/6, 261/7, 261/8, 261/9, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 269, 270, 271, 274, 275, 279, 279/2, 280, 282, 284, 287, 288, 289/1, 290, 293, 293/2, 294/1, 295, 296, 296/2, 297, 298, 300, 300/1, 301, 303, 303/2, 304, 304/1, 306, 307, 308/1, 308/2, 314 (TF), 317, 318, 319, 321, 321/1, 321/2, 323, 323/2, 324, 325, 326, 326/4, 326/5, 328, 328/3, 329, 330, 331/10, 331/5, 331/6, 331/8, 332, 336, 337, 338, 340, 340/2, 341, 342, 343, 343/1, 344, 346, 347, 348, 349, 350, 352, 352/1, 354/1, 354/2, 355/2 (TF), 355/3, 356/1, 357, 359, 359/4, 359/6, 359/7, 359/8, 360, 361, 366/6 (TF), 380 (TF), 428 (TF), 461, 461/2, 461/4, 462, 463, 464, 464/2, 464/3, 464/4, 464/5, 464/6, 469, 471, 473, 475, 475/1, 476, 477, 477/1, 477/3, 479, 484, 486, 490.

6. Die Sanierung für das neu festgelegte Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost soll weiterhin im vereinfachten Verfahren erfolgen und innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).