

Gegenstand: 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

I.

Sitzung

des Stadtentwicklungsausschusses

am 08.04.2025

- öffentlich -

Gutachten

(Einstimmig/~~mit~~Stimmen gegen~~Stimmen)~~

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.

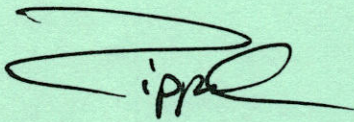
Das Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost wird um Teilbereiche, und zwar um folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche), erweitert:

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 Stadtrat 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.

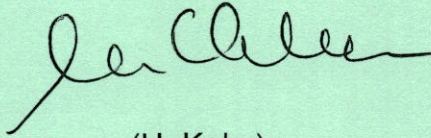
6. Die Sanierung für das neu festgelegte Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost soll weiterhin im vereinfachten Verfahren erfolgen und innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Der Vorsitzende:



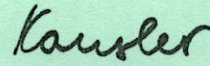
(Dr. Andreas Zippel)
2. Bürgermeister

Die Berichterstatterin:



(U. Kelm)
Ltd. Baudirektorin

Der Schriftführer:



(N. Kausler)
Verwaltungsinspektor

II. In Abdruck an:

1. HT (Niederschrift 3fach) und an 2. _____ 3. _____

III. Referat 4/PL zum Weiteren gemäß I.

IV. Zur Stadtratssitzung (öffentlich)

Bayreuth, den 08.04.2025

Stadt Bayreuth

Der Oberbürgermeister



Thomas Ebersberger

Satzung

über die Änderung der Sanierungssatzung für Teilbereiche des Sanierungsgebietes „H“ Innenstadt Ost

Aufgrund des § 142 BauGB i.V.m § 162 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Bayreuth am 30.04.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Änderung der förmlichen Festlegung

Die Satzung der Stadt Bayreuth über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „H“ Innenstadt Ost, beschlossen im Stadtrat am 27.10.2010 und durch Amtsblatt Nr.16 vom 26.11.2010 in Kraft getreten, wird geändert.

§ 2

Änderung des räumlichen Geltungsbereiches

(1) Teilaufhebung

Für das in §1 genannte Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, wird festgestellt, dass die Sanierungsziele erreicht sind und daher die Satzung für die Teilbereiche aufgehoben wird. Die Teilbereiche umfassen alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Anlage 1) vom 24.03.2025 abgegrenzten Fläche. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt. Die Liste der betroffenen Grundstücke ist ebenfalls Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt (Anlage 2).

(2) Erweiterung

Die am 26.11.2010 rechtskräftig gewordene Satzung zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Innenstadt Ost“ (Sanierungssatzung) wird im Norden und Osten erweitert. Die Teilbereiche umfassen alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Anlage 3) vom 24.03.2025 abgegrenzten Fläche. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Die Liste der betroffenen Grundstücke ist ebenfalls Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt (Anlage 4).

(3) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird entsprechend Abs. 1 und 2 neu förmlich als Sanierungsgebiet „H“ Innenstadt Ost festgelegt.

§ 3
Inkrafttreten

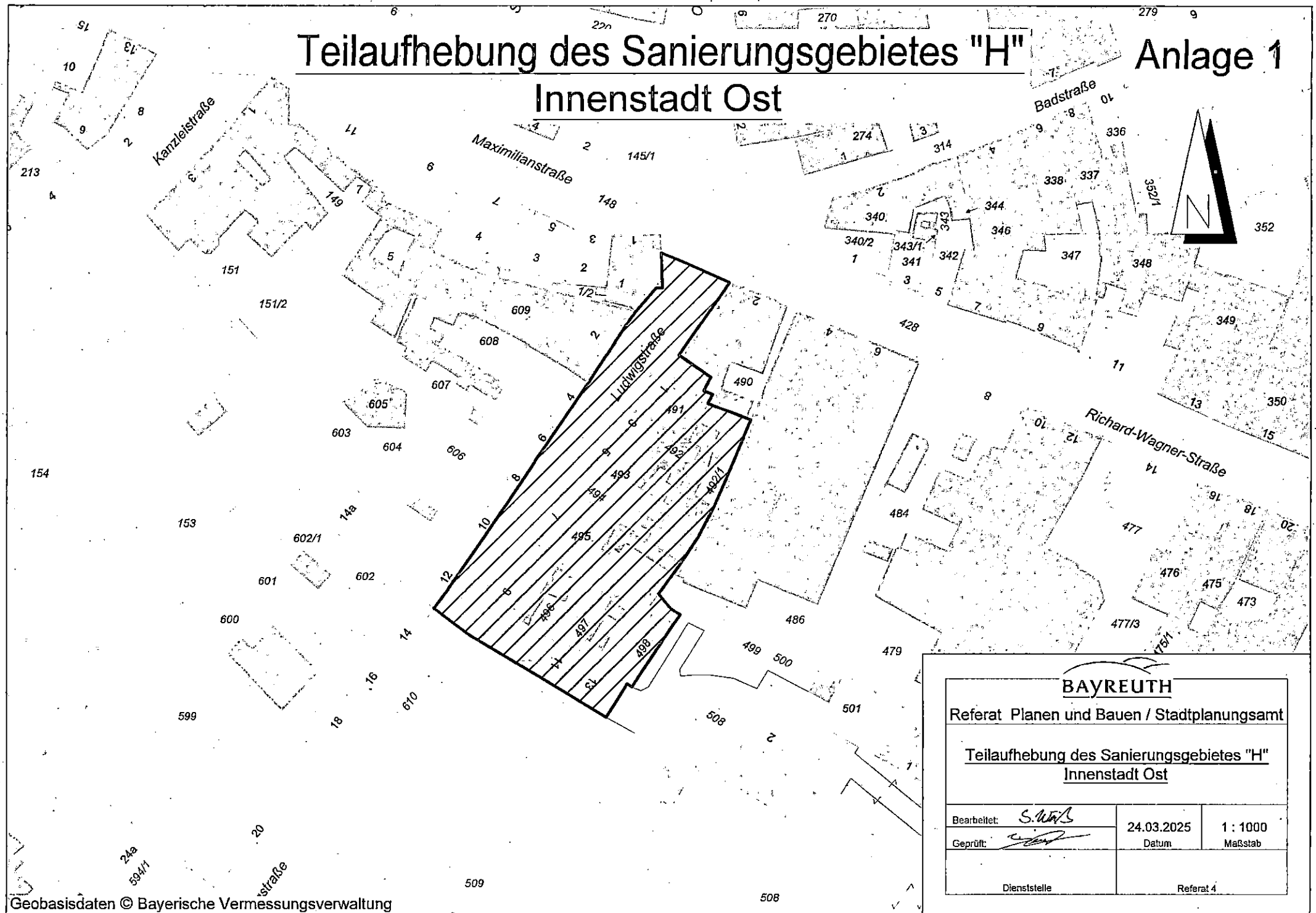
Diese Satzung wird gemäß § 142 BauGB i.V.m § 162 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bayreuth, den
STADT BAYREUTH

Thomas Ebersberger
Oberbürgermeister

Teilaufhebung des Sanierungsgebietes "H" Innenstadt Ost

Anlage 1



BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Teilaufhebung des Sanierungsgebietes "H"
Innenstadt Ost

Bearbeitet:

S. W. B.

Geprüft:

[Signature]

24.03.2025

Datum

1 : 1000

Maßstab

Dienststelle

Referat 4

Anlage 2

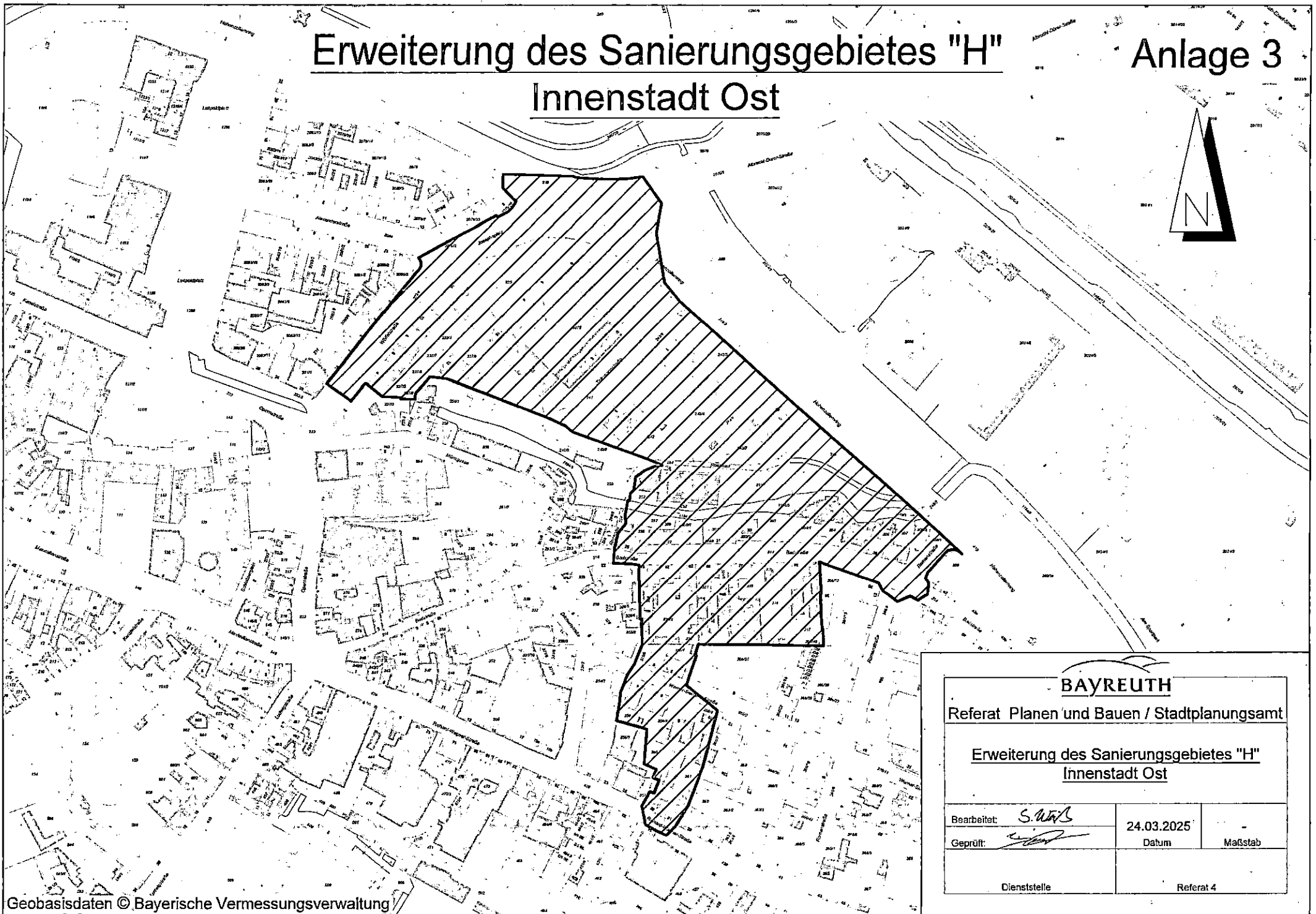
Teilaufhebung des Sanierungsgebietes "H" Innenstadt Ost Liste der betroffenen Grundstücke

Gemarkung Bayreuth; TF = Teilfläche		Stand 24.03.2025
Flurstück	Lage	
491	Ludwigstraße 1	
492	Ludwigstraße 3	
492/1	Ludwigstraße	
493	Ludwigstraße 5	
494	Ludwigstraße	
495	Ludwigstraße 7	
496	Ludwigstraße 9	
497	Ludwigstraße 11	
498	Ludwigstraße 13	
610 TF	Ludwigstraße	

Erweiterung des Sanierungsgebietes "H"

Innenstadt Ost

Anlage 3



BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Erweiterung des Sanierungsgebietes "H"
Innenstadt Ost

Bearbeitet:

S. W. S.

Geprüft:

[Signature]

24.03.2025

Datum

Maßstab

Dienststelle

Referat 4

Anlage 4

Erweiterung Sanierungsgebietes "H" Innenstadt Ost Liste der betroffenen Grundstücke

Gemarkung Bayreuth; TF = Teilfläche		Stand 24.03.2025
Flurstück	Lage	
1184/6	Mühlkanal - Roter Main	
2075	Josephsplatz 8, Telemannstraße 2	
2079/2 TF	Josephsplatz	
223/4	Wölfelstraße	
235	Josephsplatz 4, 6, Wölfelstraße 16, 18, 20	
235/4	Wölfelstraße 10	
237/5	Wölfelstraße 4	
237/6	Wölfelstraße 6	
237/7	Wölfelstraße 8	
237/9	Wölfelstraße 12	
241	Telemannstraße	
242	Telemannstraße 3	
242/4	Telemannstraße 1	
242/5	Hohenzollernring	
242/6	Hohenzollernring	
242/7	Hohenzollernring 17	
242/8	Telemannstraße	
248 TF	Hohenzollernring	
248/1	Mühlkanal - Roter Main	
248/3 TF	Hohenzollernring	
249	Hohenzollernring	
251	Rosenau	
252	Rosenau 4	
253	Rosenau 2	
254	Rosenau	
297	Rosenau	
298	Badstraße 25	
300	Badstraße	
300/1	Badstraße 27	
301	Badstraße 31	
303	Badstraße	
303/2	Badstraße 33	
304	Badstraße 37	

304/1	Badstraße
306	Badstraße 39
307	Badstraße 41
308/1	Romanstraße
308/2	Romanstraße
317	Badstraße 34
318	Badstraße
319	Badstraße 32
321	Badstraße 30
321/1	Badstraße
321/2	Badstraße 30a
323	Badstraße 28
323/2	Badstraße 26
324	Badstraße 24
359	Werner-Siemens-Straße 4
359/4	Werner-Siemens-Straße 10
359/6	Werner-Siemens-Straße 3
359/7	Werner-Siemens-Straße 5
359/8	Werner-Siemens-Straße 6
360	Richard-Wagner-Straße 29, Werner-Siemens-Straße 8
361	Richard-Wagner-Straße 31
366/6 TF	Romanstraße
380 TF	Bahnlinie Schnabelwaid - Bayreuth, Bahnlinie Weiden - Neuenmarkt-Wirsberg