

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/157/2025

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum: 24.11.2025
		AZ: R4/PL 6102_3/25

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2025	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	17.12.2025	öffentlich

Bebauungsplanverfahren Nr. 3/25 "Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße"

hier: Fortführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB

Veranlassung und Planziel

Die GEWOG verfügt über einen umfangreichen Gebäudebestand um den Menzelplatz zwischen Schwindstraße und Justus-Liebig-Straße, einem Gebiet, das durch Geschosswohnungsbau (Geschossigkeit zwischen III und VII Vollgeschossen) und umgebende Außenfreiflächen (meist Abstandsgrün mit Platzgestaltung Menzelplatz, Spiel-/Sportmöglichkeiten sowie Erschließungs- und Stellplatzflächen) geprägt ist.

Die GEWOG strebt im Zuge einer gesamthaften städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers eine maßvolle Nachverdichtung an. Hierdurch soll neuer, dringend benötigter, preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden und der Wohnungsbestand zukunftsfest ausgerichtet werden. An einem städtebaulich integrierten Standort mit guter verkehrlicher Anbindung (Maßnahme der Innenentwicklung) kann damit ein Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Bayreuth geleistet werden. Gleichzeitig soll die Qualität der Freiflächen und das Wohnumfeld (Aufenthaltsqualität) aufgewertet werden. Ebenso sollen im Sinne des Leitbilds der dreifachen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbesserung der Nahmobilität gelegt werden.

Aufgrund der Möglichkeit, im Zuge der Nachverdichtung hier preisgünstigen Wohnraum, der bei Gelegenheit auch öffentlich gefördert wird, zu schaffen, hat die Stadt Bayreuth ein gesteigertes kommunales Interesse daran, dass die GEWOG Wohnungsbau und Wohnungsfürsorgegesellschaft mbH ihre Planungsabsichten verwirklichen kann.

Um die geplante Entwicklung zu steuern, soll ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der spezifischen Anforderungen (Prägung durch Umgebungsbebauung, § 34 BauGB) ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ausreichend. Die Wahl eines einfachen Bebauungsplans erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass parallel eine vertiefende Untersuchung zu den vorhandenen Frei- und Grünflächen im Plangebiet durchgeführt wird (Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt / Menzelplatz“ gem. § 141 BauGB). Diese Analyse erfolgt insbesondere unter den Aspekten Klima, Klimaanpassung und Klimaresilienz, um die unbebauten Flächen aufzuwerten und ihre Funktion für das städtische Mikroklima zu stärken. Im Bebauungsplan sollen insbesondere Festsetzungen zur Regelung der zulässigen Geschossigkeit, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Erschließung getroffen werden.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/25 liegt südwestlich der Innenstadt im Stadtteil Altstadt. Er besitzt eine Größe von ca. 3,98 ha und wird umgrenzt von der Schwindstraße (östlich), Lenbachstraße (nördlich), Justus-Liebig-Straße (westlich), Menzelplatz (südwestlich) und Holbeinstraße (südöstlich).

Bestehendes Planungsrecht

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem aber nur Baugrenzen und Baulinien i.V.m. Anzahl der zulässigen Wohnschichten festgesetzt werden. Diese entsprechen jedoch in Teilen nicht mehr dem heutigen baulichen Bestand (z.B. Umfeld Parkhaus). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollen somit u.a. die bisherigen Baugrenzen und Baulinien dem aktuellen Bestand sowie an die künftigen Anforderungen (bauliche insb. höhenmäßige Nachverdichtung) angepasst werden. Der GEWOG sollen somit an einem gewachsenen Standort Entwicklungspotenziale ermöglicht werden.

Bestand und Topografie

Das Plangebiet liegt zwischen der Schwindstraße im Osten und der Justus-Liebig-Straße im Westen und weist ein leicht abfallendes Geländeprofil mit einem Höhenunterschied von etwa fünf Metern auf. Die höchste Stelle befindet sich entlang der Schwindstraße, während die tiefste Stelle im Bereich der Justus-Liebig-Straße liegt. Die mittlere Höhe des Gebiets beträgt ca. 345 Meter über NHN.

Das Gebiet ist mit Mehrfamilienwohngebäuden bebaut und die Bauflächen befinden sich vollständig im Eigentum der GEWOG. Neben den Wohnnutzungen befindet sich am Menzelplatz ein Begegnungscafé, das als sozialer Treffpunkt dient.

In den vergangenen Jahren wurden die Mehrfamilienhäuser an der Lenbachstraße durch Neubauten ersetzt. Derzeit befindet sich das letzte Gebäude dieser Erneuerungsmaßnahme im Bau.

Der Freiraum ist durch Grünflächen und Baumbestände geprägt, von denen einige erhaltenswert sind und unter die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth fallen. Ein Kinder- und Jugendspielplatz besteht ebenfalls.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Menzelplatz, Holbeinstraße, Schwindstraße und Lenbachstraße. Über die Cranachstraße wird das Quartiers-Parkhaus erschlossen. Dort besteht die Möglichkeit, zentral und gebündelt den Stellplatzbedarf der Bewohner zu befriedigen. Zusätzlich gibt es weitere oberirdische Stellplätze im Gebiet.

Verfahren und bisherige Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind:

- Der Bebauungsplan ermöglicht die dichtere Nutzung einer innerstädtischen, bisher unter Wert genutzten Fläche. Es wird Flächenoptimierung betrieben.
- Der Bebauungsplan vermeidet eine Neuversiegelung der Landschaft am Ortsrand (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Insbesondere in Anbetracht der beabsichtigten Nachverdichtung ist nicht auszuschließen, dass die Grundfläche mehr als 20.000 m² umfassen wird. Vorsorglich wurde daher die gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gebotene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese kommt aufgrund der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

28.05.2025	Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Zustimmung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
------------	---

13.06.2025	Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 10
------------	---------------------------------

16.06. – 18.07.2025	Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und 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.
---------------------	--

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen von Privatpersonen ein. Bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 39 Behörden / Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Es sind 13 Stellungnahmen von Behörden / Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen findet sich in der Anlage.

Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/25 befindet sich derzeit in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. einem faktischen reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 34 BauGB. Innerhalb des Plangebiets befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienwohnhäusern der GEWOG.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur wird im westlichen Bereich Richtung Justus-Liebig-Straße die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf als WA festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 4 BauNVO. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht sowohl der vorhandenen Nutzung als auch dem städtebaulichen Entwicklungsziel, den Charakter des Gebiets als Wohnstandort zu erhalten und gleichzeitig eine maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zur Sicherung der angestrebten Wohnruhe und der Gebietscharakteristik als Wohngebiet werden im WA einzelne, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit den städtebaulichen Zielen der Nachverdichtung in einem von ausschließlich Wohnnutzung geprägten Bereich nicht vereinbar. Diese Nutzungen können zusätzliche Verkehrsströme, Parkdruck, Anlieferverkehr sowie Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen und dadurch die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) gemäß § 3 BauNVO eine stärkere Nutzungsbeschränkung vorgenommen als im westlichen Bereich. Die Differenzierung der Gebietskategorien ist städtebaulich gerechtfertigt, da sich die vorhandene Nutzungsstruktur im östlichen Abschnitt durch eine ausschließlich wohnbauliche Prägung auszeichnet. Anders als im westlichen Bereich mit guter Erschließung von der Justus-Liebig-Straße, in dem auch einzelne nicht störende Nutzungen bestehen bzw. künftig vorstellbar wären (Umfeld Menzelplatz), umfasst der östliche Bereich ausschließlich reine Wohngebäude.

Maß der baulichen Nutzung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Eine Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt nicht, da der Planbereich nahezu vollständig bebaut ist und eine Festlegung dieser Kennziffern zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich ist. Ziel ist es, einen schlanken, klar strukturierten Bebauungsplan zu entwickeln, der auf das Wesentliche beschränkt bleibt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich weitgehend am baulichen Bestand des Quartiers rund um den Menzelplatz. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebiets an der Schwindstraße ist eine maßvolle vertikale Nachverdichtung vorgesehen. Hier wird für den straßenbegleitenden Gebäuderiegel eine Geschossigkeit von V festgesetzt. In nordwestlicher Richtung angrenzend soll die Errichtung eines Punkthauses mit VI Vollgeschossen ermöglicht werden, um eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu gewährleisten.

Baugrenzen

Im Plangebiet werden entlang der Erschließungsstraßen Schwindstraße, Lenbachstraße, Holbeinstraße, Cranachstraße, Menzelplatz und Justus-Liebig-Straße großzügige Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen eine hohe Flexibilität bei der baulichen Entwicklung innerhalb des Baugebiets. Dabei bleibt die ortsbildprägende, aufgelockerte Bebauung mit durchgrünten Zwischenräumen erhalten. Trotz der weiten Baufenster wird so die vorhandene städtebauliche Dichte gewahrt.

Die Festsetzung eines zusammenhängenden, größeren Baufensters bietet städtebaulich und planungspraktisch konkret folgende Vorteile:

- Flexibilität in der Bebauung: Ein größeres Baufenster ermöglicht es, die genaue Lage, Größe und Form der Gebäude flexibel zu gestalten. Dies erleichtert es der GEWOG, auf konkrete Bedarfe, architektonische Konzepte oder technische Anforderungen (z. B. Barrierefreiheit, Energieeffizienz) zu reagieren.
- Anpassungsfähigkeit an geänderte Rahmenbedingungen: Änderungen in der Wohnungsnachfrage, in Bauweisen oder bei Bauvorschriften können ohne erneute Planänderung umgesetzt werden, solange die Bebauung innerhalb des größeren Baufensters bleibt.
- Optimierung der Grundstücksausnutzung: Durch die größere zusammenhängende Baufläche lassen sich Gebäude flexibler an den Grundstückszuschnitt anpassen und Freiflächen, Stellplätze oder Grünflächen sinnvoller anordnen.

Der Menzelplatz wird von den Baugrenzen ausgenommen. Der Platz soll als generationenübergreifender Treffpunkt für die Anwohnerschaft erhalten bleiben. Das bestehende Café trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei und soll am Standort gesichert werden.

Erschließung

Das Baugebiet ist von der Lenbachstraße, der Schwindstraße, dem Menzelplatz und der Holbeinstraße umgeben. Die Cranachstraße durchzieht das Gebiet und teilt es in zwei Abschnitte; von ihr aus erfolgt auch die Erschließung des neu errichteten Parkhauses.

Die vorhandenen öffentlichen Straßen gewährleisten die erforderliche Erschließung des Plangebiets. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die westlich verlaufende Justus-Liebig-Straße grenzt an das Plangebiet an, dient jedoch nicht der Erschließung, da dort keine Zugänge oder Hausnummern im Plangebiet bestehen.

Der im Südwesten gelegene Platz wird im Bebauungsplan-Entwurf als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Bei der Fläche handelt es sich um ein im Eigentum der GEWOG stehendes Areal, das zwar nicht öffentlich gewidmet ist, jedoch nach seiner tatsächlichen Funktion und Nutzung eine wichtige Bedeutung für das Wohnumfeld besitzt. Der Platz dient bereits heute als zentraler Aufenthaltsbereich innerhalb des Quartiers und wird von den Bewohnern als sozialer Treffpunkt genutzt. Durch die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude sowie Angebote wie das bestehende Café übernimmt der Bereich eine quartiersprägende Rolle für das soziale Miteinander.

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung wird diese bestehende fußläufige Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion gesichert. Gleichzeitig wird eine Grundlage dafür geschaffen, die Fläche im Rahmen der parallel laufenden städtebaulichen Voruntersuchung weiterzuentwickeln. Insbesondere vor dem Hintergrund der kommunalen Ziele zur klimaangepassten Stadtgestaltung bietet der Platz Potenzial für qualitative Aufwertungen, beispielsweise hinsichtlich Begrünung, Verschattung, Aufenthaltsqualität und Gestaltungselementen. Die Festsetzung gewährleistet, dass der Platz in seiner Funktion als verkehrsberuhigter, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum erhalten bleibt und künftige gestalterische Maßnahmen planungsrechtlich unterstützt werden.

Private Fußwege innerhalb des Plangebiets sind mit einer Mindestbreite von 1,50m vorzusehen und barrierefrei auszuführen.

Grünflächen

Das Plangebiet ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Grünflächen geprägt, die derzeit überwiegend als Abstandsgrün genutzt werden. Ziel der GEWOG ist es, diese Freiräume funktional und gestalterisch aufzuwerten, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten. Durch Maßnahmen wie die Entsiegelung versiegelter Flächen, standortgerechte Bepflanzung, Verschattung und Regenwasserrückhalt kann die ökologische Wirksamkeit dieser Grünräume deutlich verbessert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich außerhalb der Straßenverkehrsflächen keine öffentlichen Flächen; sämtliche Grundstücke stehen im Eigentum der GEWOG. Öffentliche Spielplätze sind daher im Plangebiet nicht vorgesehen. Die GEWOG stellt für die im Gebiet wohnenden Kinder bereits private Spielplatzflächen bereit und beabsichtigt, diese im Zuge der geplanten Maßnahmen sowohl in der Fläche als auch in der Ausstattung qualitativ zu verbessern. Da es sich um ein Wohngebiet eines einzigen Eigentümers handelt und keine weiteren Wohnungsanbieter im Plangebiet vorhanden sind, wird die Versorgung mit wohnungsnahen Spielmöglichkeiten über die privaten Flächen der GEWOG sichergestellt. Eine Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Spielplatznutzung ist daher nicht erforderlich.

Entwässerung und Regenwasser-Nutzung/Rückhaltung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen oder bodenphysikalischen Gründe entgegenstehen. Da im Plangebiet weder Vorfluter wie Bäche oder Gräben noch ein Trennsystem vorhanden sind, ist eine Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal erforderlich. Dabei ist sicherzustellen, dass die vom zuständigen Tiefbauamt vorgegebene maximale Einleitungsmenge von 70 l/s x ha nicht überschritten wird. Zur Reduktion der Abflussmenge und als Maßnahme der Klimaanpassung ist die dezentrale Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser vorzusehen, insbesondere durch die Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen. Dieses Wasser kann sinnvoll zur Freiflächenbewässerung verwendet werden. Damit wird nicht nur ein Beitrag zur Entlastung des Kanalsystems sondern auch zur nachhaltigen Ressourcennutzung und Verbesserung des Mikroklimas im Quartier geleistet (Maßnahme der Klimaanpassung).

Befestigungen

Befestigungen sind im Plangebiet auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Wo Flächen befestigt werden müssen, sollen vorzugsweise wasserdurchlässige Beläge mit offenen Fugen oder sickerfähigen Materialien zum Einsatz kommen, um eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Dies dient der Entlastung des Kanalsystems, unterstützt die Grundwasserneubildung und trägt zur Klimaanpassung bei.

Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 3,98 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 1,63 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 1,44 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Rad- und Fußwege:	ca. 0,65 ha
Privater Fußweg und Platzbereiche	ca. 0,26 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 36 m ²

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/25 "Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße" umfasst folgende Flurstücke (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bayreuth: 1612/9, 1612/10, 1612/14, 1612/15, 1616, 1621, 1621/1, 1621/12, 1621/13, 1622, 1641/3, 1641/5 TF, 1641/6 TF, 1641/10 TF, 1641/12 TF, 3307 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:

X Ja, positiv

X Ja, negativ

Nein, keine Auswirkung

II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?

Ja

Nein

III. Die Grundstücksflächen der GEWOG stellen ein bedeutendes städtebauliches Nachverdichtungspotenzial in stadtfunktional guter Lage dar, das verkehrlich hervorragend angebunden (F+R, ÖPNV, MIV) ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen Festsetzungen für eine vertikale Nachverdichtung getroffen werden. Über die planerische Steuerung der Höchstzahl der Vollgeschosse i.V.m. einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (Sicherung und Qualifizierung von Grünflächen, Klimaresilienz) der Bauflächen erreicht werden.

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht in der Sitzung und den Bericht des Referats Planen und Bauen vom 24.11.2025 zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat stimmt den vorliegenden Planungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3/25 "Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße" zu.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/25 umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilbereich):

1612/9, 1612/10, 1612/14, 1612/15, 1616, 1621, 1621/1, 1621/12, 1621/13, 1622, 1641/3, 1641/5 TF, 1641/6 TF, 1641/10 TF, 1641/12 TF, 3307 TF.