

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/159/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum: 07.01.2026
		AZ: R4/PL 6102.5/25

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	20.01.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	28.01.2026	öffentlich

Bebauungsplanverfahren Nr. 5/25 "Wohnquartier Untere Herzoghöhe"

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9/76)

hier: Fortführung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Veranlassung und Planziel

Das Areal zwischen Rankestraße, Fröbelstraße, Scheffelstraße und Dr.-Würzburger-Str. soll städtebaulich mit hoher baulicher Dichte neu strukturiert werden. Das Wohnquartier „Untere Herzoghöhe“ befindet sich derzeit fast vollständig im Eigentum der GBW (Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG). Die Grundstückseigentümerin ist vorrangig an einer nachhaltigen energetischen Quartiersentwicklung interessiert. Der Baubestand soll hierzu abgerissen und durch energieautarke „Sonnenhäuser“ ersetzt werden.

Die vorhandenen Wohnbauflächen sollen planungsrechtlich gesichert und entsprechende Baurechte für die neu geplante städtebauliche Quartiersentwicklung geschaffen werden. Vor allem soll ein höheres Maß der baulichen Nutzung (insb. Geschossigkeit) ermöglicht werden. Um das Flächenpotenzial und die Sonnenenergie optimal zu nutzen, ist eine vier-bis fünfgeschossige Bebauung mit Punkthäusern im Großteil der Baufelder vorgesehen. Eine derartige bauliche Ausgestaltung in entsprechender Höhe ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts gem. § 34 BauGB (städtebauliches Einfügungsgebot) nicht genehmigungsfähig. Ebenso steht der aktuell rechtsverbindliche B-Plan Nr. 9/76 einer städtebaulich verträglichen und gewünschten Nachverdichtung zur Dr.-Würzburger-Straße entgegen.

Im Einklang mit den Zielen der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung „Herzoghöhe“ (Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2015) sollen bei der Quartiersentwicklung Grünräume zwischen den Baukörpern gestärkt sowie wichtige Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers weiterentwickelt werden. Es soll somit eine dreifache Innenentwicklung planerisch ermöglicht werden.

Bestehendes Planungsrecht

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth ist der Planbereich behördenverbindlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Das zu überplanende Gebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9/76, welcher am 23.06.1978 in Kraft getreten ist. Dieser setzt aktuell als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Entlang der Dr.-Würzburger-Straße und der Scheffelstraße sind derzeit jedoch nur Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (im östlichen und südlichen Teil des Areals) sind aktuell städtebauliche Entwicklungen gemäß § 34 BauGB (städtebauliches Einfügungsgebot) und auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung „Herzoghöhe“ (Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2015) zu beurteilen.

Bestand und Topografie

Im Bebauungsplan-Geltungsbereich sind Bestandswohngebäude der GBW mit meist 2 Vollgeschossen und einem Satteldach sowie deren betriebsinterner Bauhof/Regiebetrieb (zwischen Rankestraße und Fichtestraße) vorhanden.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 5/25 fällt von Norden (Dr.-Würzburger-Str, 357 M.ü.NN.) nach Süden (Fröbelstraße 352 M.ü.NN) ab. Der Untergrund des Baugebiets wird durch Fließerde und Wanderschutt aufgebaut. Diese geologischen Einheiten sind dem Pleistozän zugehörig. Das Gelände des Baugebiets befindet sich auf einer aufgeschütteten Fläche. Hierbei handelt es sich um eine heterogene zusammengesetzte Schicht aus schluffigen, sandigen, kiesigen bis blockigen Gesteinen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 28.07.2025 bis 08.09.2025. Insgesamt gingen 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 24 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Deren Behandlung ist in der Anlage aus der Behandlungs-/Abwägungstabelle ersichtlich. Eine planerische Konfliktlösung ist im Zuge der Bauleitplanung möglich. Die erforderlichen Gutachten wurden eingeholt und deren Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 07.01.2026 eingearbeitet.

Eingeholte Gutachten:

- 1. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung „Wohnbebauung zwischen Dr.-Würzburger-Straße und Fröbelstraße, Bayreuth“, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 10.11.2025*

2. *Artenschutzrechtliche Begutachtung von Gehölzen – Fichtestraße und Rankestraße, Stadt Bayreuth, BFÖS (Büro für ökologische Studien) vom 31.10.2025*
3. *Verschattungsstudie Rankestraße 10 bis 22 in 95445 Bayreuth, Timo Leukefeld*

Bisherige Verfahrensschritte und Behandlungen in politischen Gremien:

- | | |
|----------------------------|---|
| 23.07.2025 | Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beauftragung der Verwaltung gem. § 3 Abs. 1 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 durchzuführen. |
| 25.07.2025 | Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (2025) der Stadt Bayreuth |
| 28.07.2025 –
08.09.2025 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 31.07.2025 | 10. Sitzung des Beirates für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung |

Planungsinhalte:

Gemäß § 4 BauNVO werden die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Entlang der Dr.-Würzburger-Straße sollen zwei Wohnriegel mit bis zu sechs Vollgeschossen (VI) entstehen, die zum einen als Lärmschutz für die südlich folgenden Bebauungen dienen und zum anderen Wohnraum in Form kleinerer Wohneinheiten (bspw. für Auszubildende) bieten sollen. Auf einem Großteil des Baufeldes zwischen Rankestraße und Hoffmann-von-Fallersleben-Straße sind energieautarke Punkthäuser mit bis zu vier Vollgeschossen (IV) zwischen Rankestraße und Fichtestraße sowie bis zu fünf Vollgeschossen (V) zwischen Fichtestraße und Hoffmann-von-Fallersleben-Straße vorgesehen. Mit den geplanten energieautarken Gebäuden der GBW wird ein Beitrag zur nachhaltigen Wohnbebauung in Bayreuth geleistet.

Im südöstlichen Bereich der Rankestraße, von der Fröbelstraße kommend, wird die Fortsetzung einer Reihenhausbebauung mit bis zu 12 Gebäuden, analog zur Bebauung an der Lippacherstraße, städtebaulich angestrebt. Auf diese Weise kann die städtebaulich erwünschte Verbindung zur Bestandsbebauung in der östlich gelegenen Rankestraße hergestellt werden. Entsprechend der Zielsetzung der städtebaulichen Nachverdichtung soll im Plangebiet eine GRZ von 0,4/0,6 und eine GFZ 1,2 bis 2,8 zulässig sein.

In beiden Baufeldern – eingerahmt durch öffentliche Erschließungsstraßen - sollen zwei größere zentrale Spielplatzflächen entstehen. Weiterhin wird eine für die Öffentlichkeit nutzbare interne Wegenetzentwicklung analog zum bereits realisierten Bereich südlich der Fröbelstraße angestrebt, um auf diese Weise eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes zu schaffen. So soll eine gute Erreichbarkeit des Quartiers aus dem direkten Umfeld sowie zu Einrichtungen im Quartier (KiTa, Bäcker etc.) hergestellt werden.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurde bewusst auf eine planerische Festsetzung der Wegestrukturen verzichtet, um bei der bauabschnittsweisen Umsetzung des Großprojektes keine Problemlagen im Genehmigungsverfahren zu schaffen. Es werden jedoch hierzu eindeutige Ziele in der Begründung zum Bebauungsplan formuliert.

Die Grünraumentwicklung ist über zurückhaltende Festsetzungen quantitativer Art (z.B. mindestens 10% der Grundstücksfläche sind zu begrünen und Teilflächen zu bepflanzen) gesichert, die maßgeblich die Nachverdichtungsbestrebungen im Quartier berücksichtigen. Neue Baumstandorte werden nicht verbindlich festgesetzt, um eine höhere Flexibilität in der baulichen sowie grünordnerischen Umsetzung zu ermöglichen. Die Baumschutzverordnung und die Begrünungssatzung der Stadt Bayreuth sollen im Quartier zur Anwendung kommen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Infrastruktur der umliegenden Straßen (Rankestraße, Fröbelstraße, Scheffelstraße, Dr.-Würzburger-Straße). Eine ausreichende Anbindung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuß- und Radverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Stellplatzflächen (Pkw und Rad) sowie Flächen für Nebenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind über die Umrandung für eben diese baulichen Anlagen verbindlich geregelt.

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS wurden in den Bebauungsplan-Entwurf umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz, aufgrund der Verkehrsemissionen entlang der Scheffelstraße und Dr.-Würzburger-Straße, in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hier wurde den Festsetzungsvorschlägen des Gutachters gefolgt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundsätzlich wurden die lärmschutztechnischen Festsetzungen so formuliert, dass die geplanten Punkthäuser auch ohne eine vorzeitige nördliche Straßenrandbebauung des WA1 realisierbar sind.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begutachtung führen zu keinem Erfordernis gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf. Hier sind jedoch im Rahmen der Abriss- und Baugenehmigungen bei künftigen Neubauten entsprechende Begutachtungen zu den Bestandsgebäuden einzubringen, die dann auf den jeweiligen aktuellen Sachstand und Zeitpunkt der Beseitigung abzielen. Dieses Vorgehen wurde mit UA abgestimmt.

Im Bereich der Rankestraße kommt es aufgrund der geplanten und künftig planungsrechtlich zulässigen Bebauung zu leichten Mehrverschattungen von bis zu 11% an einzelnen Gebäuden. Grundsätzlich führen diese leichten Erhöhungen nicht zu

verfahrensrelevanten Benachteiligung der umliegenden Anwohner. Die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (u.a. PV) ist weiterhin möglich. Im Zuge der Verschattungsstudie wurden die beiden nördlichen Wohnriegel bewusst nicht mit aufgenommen, da diese maßgeblich zu einer Schallabschirmung des gesamten südlichen Quartiers beitragen werden und somit städtebaulich und schalltechnisch, auch mit einer zulässigen Höhenentwicklung bis zu sechs Geschossen, sinnvoll und städtebaulich gewünscht sind.

Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 3,3 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,3 ha
- davon max. überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 0,80 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,80 ha
Grünflächen	ca. 0,20 ha

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5/25 liegt westlich der Innenstadt von Bayreuth. Der Bereich weist eine Größe von ca. 3 ha auf und wird umgrenzt von der Dr.-Würzburger-Straße (nördlich), Rankestraße (östlich), Fröbelstraße (südlich) und der Scheffelstraße (westlich).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5/25 liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

1501, 1504, 1505, 1509, 1510, 1515, 1521 (TF), 1547/13 (TF), 1547/14, 1547/16, 1547/26, 1547/27, 1547/28, 1547/29, 1547/30, 1547/31, 1547/32, 1547/38, 1547/39, 1547/40, 1547/41, 1547/52, 1547/53, 1547/54, 1547/55, 1547/56, 1547/57, 1547/58, 1547/60, 1553/37 (TF), 1555/4 (TF), 1556 (TF), 1562/1, 1562/10, 1562/11, 1562/12, 1562/13, 1562/14, 1562/15, 1562/16, 1562/17, 1562/18, 1562/19, 1562/20, 1562/21, 1562/22, 1562/23, 1562/24, 1562/8, 1562/9, 1576 (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	X	Nein
	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:			
<p>Das Areal stellt ein wichtiges Bestands-Wohngebiet der Stadt Bayreuth dar, welches ein städtebauliches Nachverdichtungspotenzial in stadtfunktional guter Lage bietet. Die Wohnbauflächen sind gut an die bestehenden technischen und verkehrlichen Infrastrukturen angebunden. Das Wohnquartier ist westlich und südlich, insb. mit der Haltestelle Lippacherstraße mit den Linien 306 und 325 gut an den ÖPNV angebunden und soll unter Gesichtspunkten der weiteren Verbesserung der Nahmobilität (kurze Wege zu Fuß und mit dem Rad) weiter optimiert werden. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial soll mit einer nachhaltigen Quartiersentwicklung langfristig gesichert und so zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Stadtrandbereich verhindert werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Eine ausreichende Grünflächenintegration zwischen den Gebäuden soll erfolgen, um mikroklimatische Ausgleichflächen zu schaffen und Freiflächen für die Bewohner zu sichern.</p>			

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht in der Sitzung und den Bericht des Referats Planen und Bauen vom 07.01.2026 zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat stimmt dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5/25 „Wohnquartier Untere Herzoghöhe“ (Planstand: 07.01.2026) zu.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.