

## Kurzbericht

**Anlage - Nr.: PL/172/2026**

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	07.04.2026
		AZ:	R 4/PL 610/24 Nr. 3/23

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	21.04.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	29.04.2026	öffentlich

**Bebauungsplanverfahren Nr. 3/23 „Urbanes Quartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße,, (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1/65 und Nr. 11/78 TB Parkhaus);**

**hier: Sachstand und Zustimmung zum weiteren Verfahren**

### Veranlassung und Planziel

Die Nachnutzung des ehemaligen Sparkassenareals und weiterer angrenzender Grundstücke an der Opernstraße eröffnet gemeinsam mit der Einbeziehung angrenzender Grundstücke die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen zusammenhängenden innerstädtischen Quartiers zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße.

Für diesen zentralen Bereich der östlichen Innenstadt ist eine an den Leitmotiven des Sanierungsgebiets H „Kultur und Stadtgestalt“ orientierte, gemischt genutzte Entwicklung mit einem Schwerpunkt im Bereich Kultur und Wohnen vorgesehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte am 20.12.2023 als Bebauungsplan-Nr. 3/23 „Kulturquartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“. Die Anpassung des Titels im weiteren Verfahren zu Bebauungsplan Nr. 3/23 „Urbanes Quartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“ dient der planungsrechtlichen Präzisierung und Klarstellung des Geltungsbereichs, um den Anforderungen an eine eindeutige und rechtssichere Bezeichnung gemäß Baugesetzbuch zu entsprechen.

### Darstellung der bisherigen Entwicklungen

#### Kommunales Denkmalkonzept „Markgräfliches Opernhaus Bayreuth“

Zur fachlichen Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des UNESCO-Welterbes „Markgräfliches Opernhaus“ wurde durch die Stadt Bayreuth ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) erarbeitet. Hintergrund ist die geforderte, besondere denkmalfachliche und städtebauliche Sensibilität im Welterbeumfeld. So können bauliche Veränderungen Auswirkungen auf die Wahrnehmung und Wirkung des Welterbes haben;

negative Auswirkungen gilt es auszuschließen. Das Kommunale Denkmalkonzept dient dazu, die historischen Strukturen, Sichtbeziehungen und stadträumlichen Qualitäten im Umfeld des Opernhauses zu analysieren und daraus Leitlinien für eine denkmalverträgliche städtebauliche Entwicklung abzuleiten.

Das Kommunale Denkmalkonzept wurde im Zeitraum von April 2022 bis April 2023 erarbeitet. Im Rahmen des Prozesses fanden ein öffentlicher Stadtspaziergang, insgesamt vier Sitzungen eines Runden Tisches, ein Planungsworkshop, ein Investorengespräch sowie ergänzende Expertengespräche statt. Die Runden Tische setzten sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Bayreuth, des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, von ICOMOS, der Stadtheimspflege, der Unteren Denkmalbehörde, der Bayerischen Schlösserverwaltung sowie der Regierung von Oberfranken/Städtebauförderung zusammen.

Die Ergebnisse des Kommunalen Denkmalkonzepts bilden eine entscheidende fachliche Grundlage für zukünftige städtebauliche Planungen im Umfeld des Opernhauses. Die im Konzept formulierten Leitlinien werden in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/23 zugrunde gelegt.

Der Abschlussbericht des kommunalen Denkmalkonzepts wurde am 18.04.2023 im Bauausschuss vorgestellt und am 26.04.2023 im Stadtrat behandelt. Der Stadtrat nahm den Bericht vom 30.03.2023 einschließlich des Abschlussberichts zur Kenntnis und beschloss, die Inhalte und Zielsetzungen des kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) „Markgräfliches Opernhaus Bayreuth“ für den Bereich Opernstraße, Münzgasse und Badstraße bei künftigen Planungen und Beurteilungen im Umfeld des Opernhauses heranzuziehen und als wichtige Belange zu berücksichtigen. Zudem wurde das kommunale Denkmalkonzept als informelle städtebauliche Entwicklungskonzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen.

### Bebauungsplanverfahren Nr. 3/23

#### ***Aufstellungsbeschluss und erste Beteiligung der Öffentlichkeit***

Der Stadtrat hat am 20.12.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3/23 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (Amtsblatt Nr. 1) erfolgte am 12.01.2024. Im Zeitraum vom 15.01.2024 bis einschließlich 29.01.2024 wurde die Öffentlichkeit über die Entbehrlichkeit einer Umweltprüfung unterrichtet. Gleichzeitig bestand in diesem Zeitraum die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Das Verfahren wurde damit entsprechend den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß eingeleitet und die Verwaltung mit der Durchführung beauftragt.

#### ***Beteiligungsformat „Runde Tische“***

Aufgrund der einzigartigen Lage des Plangebietes in Bayreuth und den Anforderungen zahlreiche, gewichtige Belange bauleitplanerisch würdigen zu müssen, wurden nicht nur fachliche Gutachten, Stellungnahmen und Empfehlungen von Behörden eingeholt, sondern ergänzend intensive Abstimmungsgespräche mit allen Projektbeteiligten geführt.

Auf der Basis von Planungsüberlegungen der Vorhabenträger und ersten Grundzügen eines künftigen Bebauungsplan-Entwurfs fanden zwei „Runde Tische“ statt, an denen

Vertreterinnen und Vertreter der gleichen Institutionen beteiligt waren, die bereits im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Denkmalkonzepts eingebunden waren. Ziel war es, die Planungen der Grundstückseigentümer frühzeitig im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit dem UNESCO-Welterbe Markgräfliches Opernhaus fachlich abzustimmen.

Der erste Runde Tisch fand am 04.12.2025, der zweite am 05.02.2026 statt. Im Mittelpunkt der Gespräche standen insbesondere Fragen der städtebaulichen Einfügung der geplanten Bebauung südlich des Opernhauses. Erörtert wurden insbesondere der Abstand zwischen dem Opernhaus und der geplanten Neubebauung, die Höhenentwicklung der Gebäude in Bezug zur Höhe der baulichen Kubatur des Opernhauses, brandschutzrechtliche Anforderungen sowie die Lage und Ausgestaltung der Tiefgarage mit einer neuen Tiefgaragenzufahrt direkt von der Münzgasse. Es gilt planerisch sicherzustellen, dass sich künftige Vorhaben in die Umgebung einfügen und die Vorgaben aus dem Managementplan des UNESCO-Welterbes eingehalten werden: Der herausragende universelle Wert der Welterbestätte darf nicht beeinträchtigt werden. Ein Ergebnis dieser Gespräche war, den Abstand der Neubebauung zum Markgräflichen Opernhaus zu vergrößern.

### ***Behördeninterner Workshop am 19.03.2026***

Am 19.03.2026 fand ein fachlicher Abstimmungsworkshop mit Vertreterinnen und Vertretern beteiligter Fachbehörden (Bayerische Seen- und Schlösserverwaltung, BLfD, ICOMOS, Staatliches Bauamt) statt, um eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers unter Wahrung der Belange des UNESCO-Welterbes im Zuge der Festlegung des künftigen Planungsrechts zu gewährleisten.

Im Ergebnis wurde ein abgestuftes Vorgehen zur Berücksichtigung der relevanten Belange vereinbart. So sollen einige künftige Inhalte im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt oder dort vermerkt werden, konkrete Planziele und Aussagen für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren in der Begründung festgehalten werden (u.a. Bezug zum beschlossenen KDK, Sichtachsen) und/ oder als Regelungen in die künftigen städtebaulichen Verträge aufgenommen werden. Damit soll zusammen mit den nachgeordneten Genehmigungsverfahren eine Welterbe verträgliche Entwicklung beim Planvollzug gesichert werden.

Konkret wurden u.a. künftige planungsrechtliche Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) und Dachausbildungen frühzeitig abgestimmt. Zur Sicherstellung der Welterbeverträglichkeit erfolgt die formale Beteiligung der UNESCO im Zuge der nachfolgenden Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, also vor Eintritt einer möglichen Planreife.

Es wurde sich darauf verständigt, dass in den nächsten Jahren kontinuierlich ein fachlicher Austausch, also auch im Zuge des künftigen Planvollzugs, stattfinden soll.

### ***Leitplanken für das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/23***

1. Übergeordnetes Ziel:  
Eine zurückhaltende, respektvolle bauliche Entwicklung im direkten Umfeld des Welterbes bei klarer Unterordnung zum Markgräflichen Opernhaus.
2. Abstand zum Opernhaus:

Durchgehender Mindestabstand von 5.00m ist einzuhalten (geplante Festsetzung einer Baulinie). Zugänglichkeit der Südfassade des Markgräflichen Opernhauses (Wartung, Sanierung) wird dauerhaft gesichert (durch Festsetzungen wie Baulinie und privater Verkehrsflächen mit öffentlichem Gehrecht).

Die neue Tiefgaragenzufahrt muss im ausreichenden Abstand zum Markgräflichen Opernhaus gehalten werden, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

3. Höhenentwicklung:  
Keine Überordnung oder Konkurrenz zum Markgräflichen Opernhaus – Trauf- und Firsthöhen sollen gem. Vorgaben des KDK festgesetzt werden.
4. Baukörperumfang und -stellung:  
Lockere und kleinteilige städtebauliche Körnung, Aufnahme der historischen Unregelmäßigkeiten und keine Volumenkonkurrenz zum Markgräflichen Opernhaus. Einheitliche Baulinie an der Badstraße. Freihaltung wichtiger Sichtachsen und Blickbezüge.
5. Wegenetz mit Grün- und Freiräumen:  
Stärkung der räumlichen Ordnung, Maßstäblichkeit und Aufenthaltsqualität im Stadtraum sichern. Erhöhung des Grünanteils im Quartier gegenüber dem baulichen Bestand.
6. Dachgestaltung:  
Keine formale Kopie aber erkennbare Einfügung in die historische Dachlandschaft.
7. Erschließung:  
Neue Tiefgaragenzufahrt direkt an der Münzgasse für ein weitgehend intern autofreies Quartier. Sicherung einer durchgängigen, vernetzten und gut in den Stadtraum eingebundenen Wegeführung.

### ***Erschließung, Zufahrt Tiefgarage***

Ein wesentlicher Bestandteil des künftigen Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/23 „Urbanes Quartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“ wird die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sein. So soll die bestehende Tiefgarage unter dem ehemaligen Sparkassenareal in der Substanz erhalten, weiterhin genutzt und in östlicher Richtung räumlich erweitert werden. Durch eine zentrale unterirdische Parkieranlage können die Grundstücke in zentraler und besonders prominenter Lage in Nähe des Welterbes städtebaulich hochwertig entwickelt werden.

Die derzeitige Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich innerhalb des künftigen Quartiers und wird über den Münzparkplatz erschlossen. Dies steht im Widerspruch zu dem städtebaulichen Ziel, die inneren Bereiche weitestgehend vom motorisierten Verkehr freizuhalten und die Anordnung oberirdischer Stellplätze zu vermeiden. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie zur Stärkung der fußläufigen Durchwegung des neuen Quartiers ist daher vorgesehen, die Einfahrt der Tiefgarage und damit die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen neu zu verorten. Konkret soll die bestehende innenliegende Zufahrt aufgegeben und stattdessen eine neue

Tiefgaragenrampe an der Münzgasse auf südlichen Teilflächen des heutigen Münzparkplatzes errichtet werden. Durch diese Verlagerung an den Rand des Quartiers ergeben sich für den Quartiersinnenbereich neue Gestaltungs- und Nutzungsoptionen.

Da sich die für die neue Zufahrt erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt befinden, ist beabsichtigt, den entsprechenden Grundstücksteil in einer Größe von rd. 441 qm bei Orientierung am ortsüblichen Bauland-Richtwert an den Vorhabenträger zu veräußern. Dies soll im Rahmen des ohnehin mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (u.a. Bauverpflichtung) erfolgen. Der städtebauliche Vertrag wird zeitparallel zum Billigungsbeschluss (Zustimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) Gegenstand einer späteren Behandlung in den politischen Gremien (Stadtentwicklungsausschuss und Stadtrat) sein. Auf diese Weise kann und soll die Umsetzung der geplanten Erschließung des neuen Quartiers ermöglicht werden. Der Großteil des Münzparkplatzes verbleibt weiterhin im städtischen Eigentum.

## **Planungsinhalte der Vorhabenträger**

Der vorliegende Vorentwurf des Architekten des maßgeblichen Vorhabenträgers (Stand 07.04.2026) sieht für das ehemalige Sparkassen-Areal südlich des Markgräflichen Opernhauses eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen vor. Die geplante Nutzungsstruktur entspricht dabei dem Charakter eines Urbanen Gebiets (MU) im Sinne der Baunutzungsverordnung (§ 6a BauNVO). Diese Nutzungsmischung soll sowohl eine dauerhafte Belebung des Quartiers als auch eine funktionale Ergänzung der bestehenden Nutzungen im Umfeld gewährleisten. Insgesamt umfasst das Konzept eine Geschossfläche von rund 14.500 m<sup>2</sup>.

Städtebaulich verfolgt der Vorentwurf das Ziel, den bislang heterogen bebauten und teilweise leerstehenden Blockinnenbereich nach Rückbau neu zu ordnen und durch eine kleinteilige, innenstadtverträgliche Bebauungsstruktur zu entwickeln. Anstelle eines großmaßstäblichen Baukörpers sieht das Konzept mehrere Einzelgebäude vor, die sich in Maßstab, Baukörpergliederung und Dachformen an der historischen Struktur der Bayreuther Innenstadt orientieren. Durch diese Körnung und Parzellierung sollen eine städtebauliche Einfügung in das unmittelbare Umfeld des Opernhauses sowie in die bestehende Dachlandschaft der Innenstadt erreicht werden.

Ein wesentliches Element des Vorentwurfs ist die Öffnung des bislang weitgehend abgeschlossenen Blockinnenbereichs. Durch mehrere fußläufige Durchwegungen soll ein öffentlich zugängliches Quartier mit neuen Wegeverbindungen zwischen den angrenzenden Straßen entstehen. Diese Wege sollen als öffentlich nutzbare Fußwege rechtlich und vertraglich gesichert werden. Somit soll eine dauerhafte Durchlässigkeit des Quartiers gewährleistet und gleichzeitig die funktionale Einbindung in das bestehende Innenstadtgefüge gestärkt werden. Ergänzend sollen innerhalb des Quartiers kleinere Platzsituationen und attraktive Aufenthaltsbereiche entstehen, die zur räumlichen Gliederung beitragen.

Besonderes Augenmerk wird auf die Gestaltung der Freiräume und der Integration von Grünstrukturen gelegt. Trotz der unter dem neuen Quartier liegenden Tiefgarage, die räumlich erweitert werden soll, sind über entsprechend aufgebaute Dachkonstruktionen begrünte Platzbereiche und kleinere Grünflächen geplant. Auch Fassadenbereiche der Gebäude sollen teilweise durch vertikale Begrünungselemente ergänzt werden und damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten.

Die Gebäude erhalten überwiegend geneigte Dachformen, insbesondere Walmdächer, um sich in die typische Dachlandschaft der historischen Innenstadt einfügen und eine altstadttypische Silhouette gewährleisten zu können.

### Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein  ja

laufend: (insbesondere Folgekosten)

ggf. näher erläutern

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
Ja, negativ	Nein
Nein, keine Auswirkung	
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:	
<p>Die Planung erfolgt als Innenentwicklung und reduziert den Flächenverbrauch an anderer Stelle im Stadtgebiet. Eine Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet verkürzt Wege und verringert Verkehr. Die zentrale Lage fördert die Nutzung von ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr durch Wegeverbindungen in allen Richtungen (Durchlässigkeit des Quartiers).</p> <p>Im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans soll bei der baulichen Entwicklung des Quartiers eine ausreichende Begrünung (z.B. durch Entsiegelung und Pflanzungen) erreicht werden. Durch die neue Durchwegung (städtebauliche Körnung) soll der Luftaustausch begünstigt werden.</p>	

#### Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Referats Planen und Bauen sowie die vorgestellten, aktuellen Planungsüberlegungen des Vorhabenträgers zur städtebaulichen Konzeption zur Kenntnis. Die Präsentation vom 07.04.2026 bildet einen Bestandteil des Beschlusses.

Die Abstimmungen mit den Vorhabenträgern und den betroffenen öffentlichen Akteuren sowie die Erarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/23 inklusive eines flankierenden städtebaulichen Vertrages sollen auf dieser Grundlage erfolgen. Nach Abschluss der Abstimmungen wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/23 mit dem Billigungsbeschluss des Stadtrates und anschließender Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden fortgeführt.