Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/174/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	01.06.2026
		AZ:	6102.3/25

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	24.06.2026	öffentlich

Bebauungsplanverfahren Nr. 3/25 „Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße“;
hier: Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Veranlassung und Planziele

Die GEWOG verfügt über einen umfangreichen Gebäudebestand im Bereich um den Menzelplatz, 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 städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers eine maßvolle bauliche Nachverdichtung an. Es soll dringend benötigter, preisgünstiger Wohnraum sowie Entwicklungsspielräume für den aktuellen Wohnungsbestand geschaffen 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 (grün-blaue Infrastruktur) und das Wohnumfeld mit dem Ziel einer höheren Aufenthaltsqualität und einer optimierten Wegestruktur aufgewertet werden.
An einer stadträumlich verträglichen baulichen Nachverdichtung im Segment des bezahlbaren, ggf. geförderten Wohnraums besteht ein besonderes kommunales Interesse.

Um die geplante Entwicklung zu steuern, ist ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden. Aufgrund der Rahmenbedingungen (Prägung durch vorhandene Umgebungsbebauung, § 34 BauGB) ist hierfür ein einfacher

Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ausreichend. Parallel erfolgt eine vertiefende Untersuchung zu den vorhandenen Frei- und Grünflächen im Plangebiet (Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt / Menzelplatz“ gem. § 141 BauGB) mit dem Ziel, ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Hierbei wird ein Schwerpunkt auf die Freiflächen gelegt, mit dem Ziel das Quartier grünordnerisch und unter dem Aspekt der Klimaanpassung aufzuwerten. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan v.a. zur Regelung der zulässigen Geschossigkeit, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen und ansonsten planerische Zurückhaltung geübt.

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 aktuell ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem nur Baugrenzen und Baulinien i.V.m Anzahl der zulässigen Wohnschichten festgesetzt wird. 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 werden somit an einem gewachsenen Standort künftige Entwicklungspotenziale eröffnet.

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 N.N.

Das Gebiet ist durch Geschosswohnungsbauten geprägt, die sich vollständig im Eigentum der GEWOG befinden. Neben den Wohnnutzungen befindet sich am Menzelplatz ein Begegnungscafé, das als sozialer Treffpunkt dient. In den vergangenen Jahren wurden die Mehrparteienhäuser an der Lenbachstraße durch Neubauten ersetzt.
Der Freiraum ist durch Grünflächen und Bäume geprägt, von denen einige Bäume 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 erfüllen. Zusätzlich gibt es weitere oberirdische Stellplätze im Gebiet.

Verfahren

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 intensivere Nutzung an einem städtebaulich integriert gelegenen Standort. 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.

Bisherige Verfahrensschritte und Behandlungen in politischen Gremien:

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.
17.12.2025	Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB).
30.01.2026	Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 2
02.02. – 09.03.2026	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB).

24.04.2026	Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 6 (Ergebnis Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens).

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. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. 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). 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 Wohnquartiers zu erhalten und an zentralen Orten wie dem Menzelplatz ergänzende Infrastruktureinrichtungen 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; denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit den städtebaulichen Zielen an diesem Standort nicht vereinbar. Diese Nutzungen können zusätzliche Verkehrsströme, Parkdruck, Anlieferverkehr sowie Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen und dadurch die Wohnqualität 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 aktuell auszeichnet und weiterhin auszeichnen soll. Anders als im westlichen Bereich mit guter Erschließung von der Justus-Liebig-Straße, in den auch einzelne nicht störende Nutzungen bestehen auch künftig vorstellbar wären (Umfeld Menzelplatz).

Maß der baulichen Nutzung

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) ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bebauungsplan-Geltungsbereich nicht erforderlich, da der Planbereich ohnehin nahezu vollständig bebaut ist. Ziel ist einen einfachen, schlanken Bebauungsplan aufzustellen.

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 sechs Vollgeschossen ermöglicht werden.

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 zukünftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

Da neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 3/25 das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gilt, bleibt die ortsbildprägende, aufgelockerte Bebauung mit durchgrünten Zwischenräumen erhalten.

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 der GEWOG, auf künftige 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.
- Optimierung der Grundstücksausnutzung: Durch die größeren, zusammenhängenden Bauflächen besteht mehr Spielraum in der konkreten Verortung und Anordnung von Gebäuden in Zusammenspiel mit ergänzenden Freiflächen und Stellplätzen.

Der Menzelplatz wird von den Baugrenzen ausgenommen. Der Platz mit den angrenzenden Nutzungen (z.B. Cafè) soll als generationenübergreifender Treffpunkt für die Anwohnerschaft erhalten bleiben.

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 Quartiersparkhauses.

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

Der im Südwesten gelegene Menzelplatz 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 und Treffpunkt innerhalb des Quartiers und kann als quartiersprägend bezeichnet werden.

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung wird diese bestehende fußläufige Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion gesichert. Gleichzeitig wird eine Grundlage dafür geschaffen, die Fläche im Rahmen der parallel erfolgenden städtebaulichen Voruntersuchung weiterzuentwickeln. Insbesondere vor dem Hintergrund der kommunalen Ziele zur klimaangepassten Stadtgestaltung bietet der Platz Potenzial für qualitative Aufwertungen, beispielsweise hinsichtlich Begrünung, Verschattung, grün-blauer Gestaltungselemente und Aufenthaltsqualität.
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 (> Vorbereitende Untersuchungen).
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, 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).

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 m²*

Geltungsbereich

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).
Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/25 "Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße“ liegen 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 [X] 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		Nein
	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: 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 Bebauungsplan-Planverfahrens sollen Festsetzungen für eine gemäßigte 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 bei Sicherung und Qualifizierung von Grünflächen der Bauflächen erreicht werden.			

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Referats Planen und Bauen in der Sitzung und die Unterlagen vom 01.06.2026 zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, wird entsprechend dem Bericht des Referates Planen und Bauen in der Sitzung und den Unterlagen vom 01.06.2026 (insb. Behandlungs-/Abwägungstabelle) zugestimmt.

- Über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/25 „Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße“ vom 28.04.2025, zuletzt geändert am 24.11.2025, wird die anliegende Satzung beschlossen (Bebauungsplan Nr. 3/25 „Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/25 „Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche) 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 der Gmkg. Bayreuth.