

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/176/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	01.06.2026
		AZ:	R 4/PL 6141 - J R 4/PL 6102.3/26

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	24.06.2026	öffentlich

Quartiersentwicklung Hammerstatt;

- hier: a) **Sachstand Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt**
b) **Bebauungsplanverfahren Nr. 3/26 „Urbanes Quartier Hammerstatt, Bereich Friedrich-Ebert-Straße/HWW-Stadion/GCE“ (Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/82 sowie Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/61 und Nr. 18/63): Einleitung des Verfahrens**
c) **Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB**

a) **Sachstand Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt**

Anlass der Berichterstattung

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung des Sanierungsgebiets „J“ Hammerstatt (siehe Anlage) wurden verstärkt ab dem Jahr 2024 verschiedene Schwerpunktbereiche hinsichtlich der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung näher untersucht. Ein besonderer Fokus lag hierbei auf dem Bereich Hammerstätter Hof mit Umfeld, also angrenzende Bereiche an der Friedrich-Ebert-Straße.

Ziel der Untersuchungen war insbesondere

- die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnstandorts,
- die städtebauliche und stadtfunktionale Aufwertung des Quartiers,
- die Verbesserung der Freiraum- und Wegebeziehungen,
- die Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen,
- die Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
- sowie die Vorbereitung klimaangepasster und wirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsansätze für die in der Hammerstatt vertretenen Wohnungsbaunternehmen bzw. -genossenschaften.

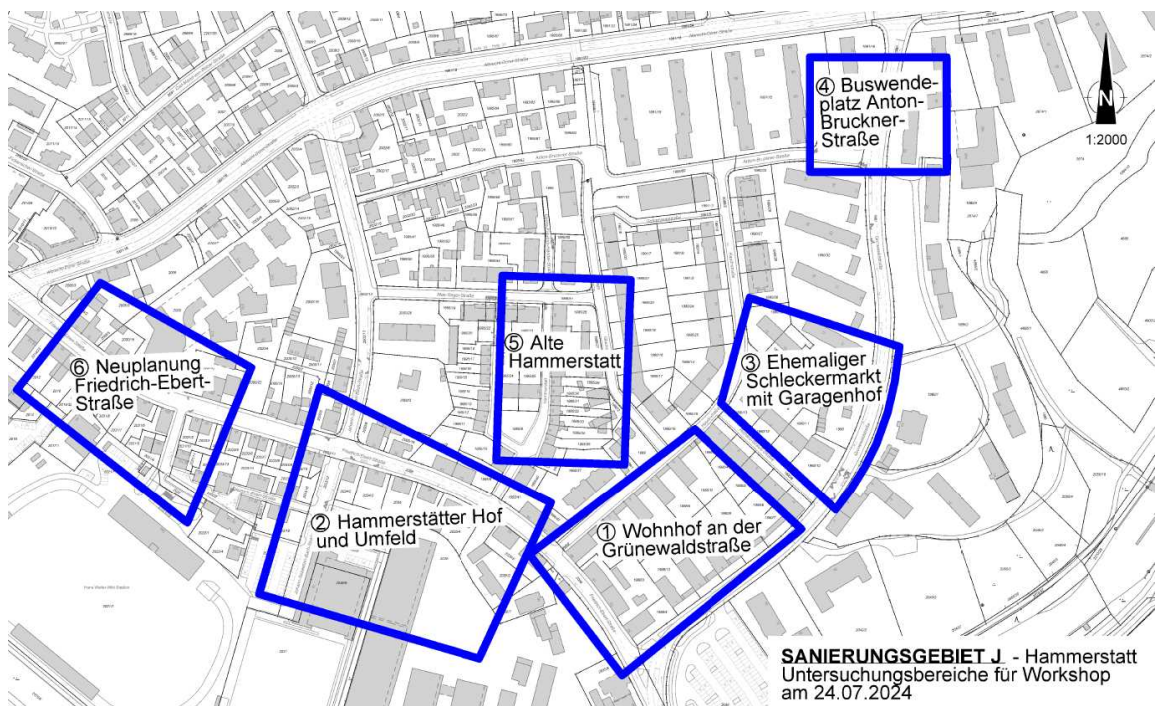
Darüber hinaus sollte geprüft werden, wie die bestehenden städtebaulichen Qualitäten der historischen Gartenstadtstruktur erhalten bzw. zukunftsfähig weiterentwickelt werden können.

Bisheriger Prozess

Im Juli 2024 fand ein erster gemeinsamer Workshop mit der Stadtverwaltung (Amt für Städtebauförderung (SBF), Stadtplanungsamt (PL), Amt für Umwelt- und Klimaschutz (UA)), der Bauverein Bayreuth eG (Bauverein) als wesentliche Eigentümerin in diesem Bereich, dem Quartiersmanagement (QM, Architektengesellschaft für die Stadt (AGS) München) sowie weiteren Beteiligten unter Einbindung der Regierung von Oberfranken (ROfr) statt. Hierbei wurden verschiedene räumliche Schwerpunktbereiche innerhalb des Sanierungsgebiets identifiziert, in denen in den nächsten Jahren Handlungsbedarf besteht. Für die Handlungsräume wurden erste Entwicklungsziele formuliert.

Als Handlungsräume wurden abgegrenzt

- der Hammerstätter Hof und dessen Umfeld,
- die Friedrich-Ebert-Straße,
- die Grünewaldhöfe (Arbeitstitel für Grünewaldstr. 1, 3, 5, 7, und Haydnstr. 2, 4, 6, 8),
- die Alte Hammerstatt,
- der Buswendeplatz in der Anton-Bruckner-Straße,
- sowie das ehemalige Schlecker-Areal mit den angrenzenden Flächen.



Bereits im Rahmen dieses ersten Workshops wurden wesentliche thematische

Handlungsfelder definiert, darunter:

- Abwägung zwischen Sanierung, Modernisierung des Gebäudebestandes versus Ersatzneubau,
- Fragen der Klimaanpassung, insb. Entsiegelungspotenziale im Quartier,
- Verbesserung der Wegebeziehungen,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
- Umgang mit dem bestehenden Regiebetrieb des Bauvereins – Verlagerung oder Optimierung am jetzigen Standort.

Im November 2024 erfolgte ein zweiter Workshop mit Konkretisierung der Überlegungen und Abstimmung des weiteren Vorgehens. Es wurden prioritäre Entwicklungsbereiche eingegrenzt und zeitliche sowie organisatorische Schritte abgestimmt.

Für den Bereich Hammerstätter Hof und Friedrich-Ebert-Straße wurde insbesondere festgestellt, dass eine umfassendere städtebauliche Betrachtung erforderlich ist. Ziel war hierbei insbesondere

- die räumliche Freistellung mit städtebaulicher und funktionaler Aufwertung des Hammerstätter Hofes,
- die Verbesserung der Wegebeziehungen Richtung Dreifachturnhalle und Stadion (Roter Main, Innenstadt),
- die Prüfung von Alternativen für den bestehenden Regiebetrieb des Bauvereins,
- die Untersuchung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Friedrich-Ebert-Straße bei Würdigung der städtebaulichen Charakteristik sowie
- die Entwicklung eines tragfähigen Gesamtkonzepts unter Berücksichtigung von Belangen des Städtebaus, des Verkehrs, des Freiraums und der Wirtschaftlichkeit.

Es wurde entschieden, für den Bereich Hammerstätter Hof und Umfeld ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Form eines Realisierungswettbewerbs durchzuführen.

Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs

Im Jahr 2025 wurden die Auslobungsunterlagen erarbeitet und das Wettbewerbsverfahren vorbereitet. Grundlage hierfür bildeten die Ergebnisse der vorangegangenen Workshops sowie die Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung, dem Bauverein, dem QM und der ROfr. Auslober des Wettbewerbs war der Bauverein.

Das Wettbewerbsverfahren wurde aufgrund der zentralen Lage im Sanierungsgebiet und der besonderen Bedeutung des Bereichs um den Hammerstätter Hof über Städtebaufördermittel gefördert.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption zur Neuordnung und Sanierung des Bereichs Hammerstätter Hof und Umfeld.

Die Jurysitzung fand am 09.02.2026 im Hammerstätter Hof statt. Insgesamt wurden vier Wettbewerbsarbeiten eingereicht und bewertet. Die Jury empfahl einstimmig, den Entwurf der zillerplus Architekten und Stadtplaner GmbH (zillerplus) aus München mit dem 1. Preis auszuzeichnen und mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

Der Siegerentwurf zeichnet sich insbesondere aus durch

- einen behutsamen Umgang mit der bestehenden Gartenstadtstruktur bei städtebaulicher Neuordnung des Quartiers,
- eine maßvolle Nachverdichtung,
- die weitgehende Erhaltung der bestehenden Freiraumqualitäten und
- die Verbesserung der Fuß- und Wegeverbindungen (Bedingungen der Nahmobilität).

Aktueller Sachstand

Im April 2026 fand ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen zillerplus, der Stadtverwaltung und dem Bauverein zum weiteren Vorgehen statt.

Derzeit werden insbesondere folgende Themen vertieft bearbeitet:

- Konkretisierung der städtebaulichen Vorentwurfsplanung, einerseits der Gebäudekonzeption als auch der Umfeldplanung Hammerstätter Hof (Ausarbeitung der städtebaulichen Vorentwurfsplanung durch zillerplus),
- Bebauungsplanverfahren Nr. 3/26 zur Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage (siehe b) mitsamt der Erstellung erforderlicher Fachgutachten, insbesondere zum Immissionsschutz,
- Prüfung der Optimierung der verkehrlichen Erschließung und Stellplatzorganisation (Variantenbetrachtung),
- Fortschreibung der bisherigen Voruntersuchung (VU) mit angepassten Sanierungszielen und Umsetzungszeiträumen (siehe c),
- kontinuierliche Abstimmung zur weiteren Förderung mit der ROfr.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung soll parallel geprüft werden, inwieweit die Friedrich-Ebert-Straße zukünftig verkehrsberuhigt gestaltet werden könnte.

b) Bebauungsplanverfahren Nr. 3/26

Planerfordernis

Um die städtebauliche Entwicklung in der Hammerstatt bauplanungsrechtlich geordnet zu steuern und die gewonnenen Erkenntnisse (siehe a) zu sichern, ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem die bestehenden Bebauungspläne Nr. 8/61, Nr. 18/63 und Nr. 10/82 sowie eine alte Baulinienregelung von 1923 (teil)geändert werden, erforderlich.

Die bestehenden bauplanungsrechtlichen Grundlagen stammen überwiegend aus den 1960er Jahren. Sie bilden die zwischenzeitlich eingetretene tatsächliche Entwicklung im Plangebiet nicht mehr hinreichend ab bzw. stehen den angedachten städtebaulichen Entwicklungen entgegen. Insbesondere die

Festsetzungen von Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten (WR, WA) sind zwischenzeitlich überholt. Den tatsächlich vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie den heutigen und künftigen städtebaulichen Rahmenbedingungen jedenfalls werden die festgesetzten WR/WA nicht mehr gerecht.

Darüberhinaus erfolgten im Bereich des Gymnasiums Christian-Ernestinum (GCE) und des Hans-Walter-Wild-Stadions (HWW-Stadion) bauliche Entwicklungen und Nutzungsintensivierungen, die v.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche über den ursprünglichen bauleitplanerischen Rahmen weit hinausgehen.

Vor diesem Hintergrund besteht ein städtebauliches Erfordernis, den Übergangsbereich zwischen den Stadion-, Veranstaltungs- und Schulnutzungen einerseits sowie den angrenzenden Wohn- und sonstigen Quartiersnutzungen andererseits neu zu ordnen. Ziel ist die städtebauliche Weiterentwicklung eines urban geprägten, funktionsgemischten Quartiers mit einem Nebeneinander von Wohnnutzungen und verträglichen Nichtwohnnutzungen.

Darüber hinaus dient die Planung der rechtssicheren Bewältigung bestehender und künftiger Nutzungskonflikte, insbesondere im Hinblick auf Sport-, Veranstaltungs-, Verkehrs- und Lichtimmissionen, sowie der Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „J“ Hammerstatt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/26 „Urbanes Quartier Hammerstatt, Bereich Friedrich-Ebert-Straße/HWW-Stadion/GCE“ (siehe Anlage) hat eine Größe von ca. 9,12 ha und wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Friedrich-Ebert-Straße im Norden,
- die Flurstücksgrenzen zum Betriebsgelände der Rottolin-Werk Julius Rotter & Co. KG im Osten,
- den öffentlichen Rad- und Fußweg entlang des Roten Mains (Ellrodtweg) im Süden und
- die Albrecht-Dürer-Straße im Westen.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

2012, 2014, 2014/22, 2014/23, 2014/24, 2014/26, 2014/27, 2014/32, 2014/34 TF, 2015, 2016, 2017/1, 2019/1, 2021, 2021/1, 2022, 2022/1, 2022/4, 2031, 2031/10, 2031/11, 2031/2, 2031/4, 2031/5, 2031/6, 2031/7, 2031/8, 2031/9, 2033/10, 2033/11, 2033/12, 2033/13, 2033/14, 2033/15, 2033/16, 2033/17, 2033/18, 2033/2, 2033/3, 2033/4, 2033/5, 2033/6, 2033/7, 2033/8, 2033/9, 2034, 2034/2, 2034/3, 2034/5, 2035/2, 2035/4, 2035/5, 2036/2, 2036/4, 2036/5, 2036/6 und 2088 TF
der Gmkg. Bayreuth.

Bestehendes Bauplanungsrecht

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Wohnbebauung an der Albrecht-Dürer-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Entlang dieser Straßen sind den Flächennutzungsplandarstellungen zufolge „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)“ vorzusehen. Für das Schulgelände des GCE sind „Flächen für den Gemeinbedarf: Schule“ und für das HWW-Stadion nebst Dreifachturnhalle und Kunstrasenplatz „Grünflächen: Sportplatz“ dargestellt. Die Lage im Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet bestehen verschiedene einfache und qualifizierte Bebauungspläne:

- Im Wesentlichen liegt es im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/63 „Bereich: Neues Gymnasium zwischen Main und Friedrich-Ebert-Straße“ (Inkrafttreten: 09.10.1964). Die Wohngebäude an der Albrecht-Dürer-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße liegen in einem festgesetzten WR (§ 3 BauNVO 1962). Für das GCE und das HWW-Stadion sind im Wesentlichen „Vorbehaltsflächen für S = Schule und Sp = Sportplatz“ festgesetzt.
- Für die Anwesen Albrecht-Dürer-Straße 4c, 4d, 4e und 4f im Westen des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 10/82 „An der Ellrodzeile“ (Inkrafttreten: 22.04.1983), der als Art der baulichen Nutzung ein WA (§ 4 BauNVO 1977) festsetzt.
- Ein Teil der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Johann-Sebastian-Bach-Straße im Norden des Plangebietes liegt innerhalb einer im Bebauungsplan Nr. 8/61 „Baulinienänderung an der Joh.Seb.Bachstr.“ (Inkrafttreten: 31.05.1963 festgesetzten „bereits ausgebauten Straßenfläche“.
- Die im Osten des Plangebietes gelegenen Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 56, 58, 62 und 64 – darunter der Hammerstätter Hof und der Regiebetrieb des Bauvereins – befinden sich im Geltungsbereich einer alten Baulinienregelung von 1923. Festgesetzt ist hier lediglich eine straßenseitige Baugrenze. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich bei Einhaltung der Regelungen des einfachen Bebauungsplans im Übrigen nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 3/26 „Urbanes Quartier Hammerstatt, Bereich Friedrich-Ebert-Straße/HWW-Stadion/GCE“ wird im Regelverfahren aufgestellt.

Zunächst wird nur das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/26 eingeleitet. Es bedarf ferner einer Änderung des Flächennutzungsplans. Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist – nach Ausarbeitung der entsprechenden Planinhalte – im nächsten Verfahrensschritt nachträglich einzuleiten und sodann parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/26 fortzuführen (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

c) Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes „J“ Hammerstatt wurden nach dem Stadtratsbeschluss vom 18.07.2012 durchgeführt und mit dem Abschlussbericht der AGS München von Dezember 2013 abgeschlossen. In der Stadtratssitzung am 18.12.2013 wurde den vorgeschlagenen Abwicklungsempfehlungen sowie den künftigen Zielen und Zwecken der Sanierung zugestimmt.

Der derzeitige Sanierungszeitraum endet nach aktueller Beschlusslage mit Ablauf des Jahres 2028. Vor dem Hintergrund der inzwischen konkretisierten künftigen Handlungsräume und städtebaulichen Entwicklungsziele ist absehbar, dass die angestoßenen Maßnahmen und Projekte innerhalb des bisherigen Sanierungszeitraums nicht umgesetzt werden können.

Wie unter a) dargelegt, haben sich sowohl die städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch die konkreten Handlungsbedarfe innerhalb des Sanierungsgebiets wesentlich verändert.

Konkret kann bisher schon festgestellt werden:

- Die ursprünglich groß gefasste Gebietskulisse des Sanierungsgebiets erschwert eine zielgerichtete und umsetzungsorientierte Steuerung der Sanierungsmaßnahmen.
- Innerhalb des Gebiets haben sich räumliche Schwerpunktbereiche mit erhöhtem städtebaulichem Handlungsbedarf herausgebildet. Auf diese sollte ein besonderer Fokus gelegt werden.
- Für mehrere Teilbereiche bestehen zwischenzeitlich konkrete Entwicklungs- und Neuordnungsabsichten, insbesondere
 - im Bereich Hammerstätter Hof,
 - entlang der Friedrich-Ebert-Straße,
 - im Bereich der Grünewaldhöfe (Grünewaldstr. 1, 3, 5, 7, und Haydnstr. 2, 4, 6, 8),
 - sowie hinsichtlich des ehemaligen Schlecker-Areals mit angrenzenden Flächen.
- Die Untersuchungen haben gezeigt, dass insbesondere folgende Themen eine größere Bedeutung einnehmen werden:
 - Städtebauliche verträgliche Nachverdichtung bei Sicherung bezahlbaren Wohnraums
 - Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz zur Sicherung der städtebaulichen und besonderen Charakteristik des Quartiers
 - Neuordnung des ruhenden Verkehrs
 - Maßnahmen der Klimaanpassung wie z.B. die Nutzung von Entsiegelungspotenzialen
 - Qualifizierung und Vernetzung des Freiraums und privater Grünstrukturen
 - Verbesserung der Wegebeziehungen
 - Erhaltung und Schaffung von wichtigen Quartiersnutzungen (soziale und weitere Angebote im Hammerstätter Hof, Angebote von Dienstleistungen des täglichen Bedarfs etc.)

Darüberhinaus haben die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs zum Hammerstätter Hof und dessen Umfeld verdeutlicht, dass auch künftig für eine geordnete städtebauliche Entwicklung neben der Anpassung des Planungsrechts die längerfristige Sicherstellung einer Förderkulisse von hoher Bedeutung ist.

Die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen ist daher erforderlich, um

- die zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse fachlich und rechtlich zu integrieren,
- die Sanierungsziele zu aktualisieren und zu konkretisieren,
- die Gebietskulisse des Sanierungsgebiets neu zu bewerten,
- räumliche Schwerpunktbereiche künftig stärker zu fokussieren und
- die Grundlage für zukünftige Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne der Städtebauförderung sicherzustellen.

Im Rahmen der Fortschreibung ist festzustellen, inwieweit der Sanierungszeitraum über das Jahr 2028 hinaus verlängert werden sollte. Es soll sichergestellt werden, dass die identifizierten Maßnahmenbereiche entsprechend der jeweiligen Ressourcen schrittweise entwickelt und umgesetzt werden können.

Die Fortschreibung der VU soll somit dazu dienen, die Voraussetzungen für die weitere Durchführung der Sanierung gemäß besonderem Städtebaurecht nach §§ 136 ff. BauGB sicherzustellen. Es soll somit eine längerfristig tragfähige Entwicklungsperspektive für das Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ja

falls ja:

einmalig: (Gesamtbetrag) 20.000,00 €

Für die vorbereitenden Untersuchungen sind externe Dienstleistungen erforderlich.

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: Verfahrensgegenstand ist die Überplanung eines bereits weitgehend bebauten und genutzten innerstädtischen Quartiers. Die Planung dient insbesondere der städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung bestehender Nutzungen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Zusätzliche erhebliche Flächeninanspruchnahmen werden hiermit nicht begründet. Vielmehr eröffnet die Planung die Möglichkeit, im weiteren Verfahren Maßnahmen der Klimaanpassung sowie einer stadtklimasensiblen Innenentwicklung festzulegen. Summarisch hat daher das Vorhaben positive Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.	

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

- a) Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
- b) Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/26 gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
- c) Der Stadtrat beschließt zum Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (Rahmenplan und Sanierungsziele) gem. § 141 BauGB.