

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/179/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	23.06.2026
		AZ:	PL 6140

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	14.07.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	22.07.2026	öffentlich

Städtebauliche Rahmenplanung - Geschwister-Scholl-Platz / Meranierring

Veranlassung und räumliche Einordnung

In einem zentralen Teil des Quartiers, und zwar im Bereich des Geschwister-Scholl-Platzes, entsteht die Chance einer qualifizierten Innenentwicklung. Denn der künftige Flächenbedarf des Freistaates (u.a. Staatsinstitut für Fachlehrer) an diesem Standort nimmt ab. Einzelne Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand und es soll eine Konzentration bei der baulichen Ertüchtigung auf die Gebäude und Flächen gelegt werden, die langfristig benötigt werden. Somit werden lt. Immobilien Bayern (ImBY) Flächen in städtebaulich integrierter Lage für eine bauliche Nachnutzung frei (Nachverdichtungspotenzial).

Mit der Rahmenplanung soll eine stadtfunktional und städtebaulich geordnete Entwicklung vorbereitet werden. Denn das Areal um den Geschwister-Scholl-Platz bildet als zentraler Ort im Quartier die Möglichkeit der guten Vernetzung zu zahlreichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, KiGa, Nahversorgung etc.) und in andere Quartiere. Diese sollen mit der Rahmenplanung hervorgehoben werden und für einzelne Teile des Gebietes städtebauliche Zielvorstellungen formuliert werden.

Diese Ziele sollen dann als informelle Planungsgrundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen herangezogen werden und die Grundlage für Bauleitplanungen (z.B. Änderung von bestehendem verbindlichen Planungsrecht) und/oder einzelne Bauvorhaben bilden.

Der räumliche Geltungsbereich der städtebaulichen Rahmenplanung wird begrenzt durch den Meranierring, die Scheffelstraße und die Preuschwitzer Straße. Als zentrale Grün- und Verbindungsachse führt der Seckendorffweg durch das Plangebiet.

Vorhandene Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth stellt auf den relevanten Flächen im Geltungsbereich der Rahmenplanung Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und Flächen des Gemeinbedarfes mit Grünflächen dar.

Bebauungsplan

Für die relevanten Flächen im Geltungsbereich der Rahmenplanung liegen insgesamt zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne mit den Nummern 8/62 und 3/76 vor.

Das Instrument der informellen städtebaulichen Rahmenplanung

Die städtebauliche Rahmenplanung (städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) gewinnt im Zuge der vorbereitenden städtebaulichen Planung zunehmend an Bedeutung. Das Stadtplanungsamt Bayreuth hat bereits in anderen Stadtbereichen (u.a. Gewerbegebiet Glocke, Röhrenseekaserne, Neue Mitte Kreuz oder Untere Herzoghöhe) auf die Anwendung dieses informellen Planungsinstrumentes zurückgegriffen. Mit der Formulierung grundsätzlicher städtebaulicher Zielvorstellungen für ein Quartier soll die Grundlage für eine geordnete, qualitätvolle Stadtentwicklung gelegt werden.

Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung und Entwicklungsperspektiven für den Bereich "Geschwister-Scholl-Platz / Meranierring"

Zur Sicherung und künftigen, nachhaltigen, klimaangepassten Entwicklung des Quartiers werden folgende Ziele verfolgt:

1. Nutzung städtebaulicher Nachverdichtungspotenziale im baulichen Bestand (z.B. Geschwister-Scholl-Platz),
2. Städtebauliche und stadtfunktionale Aufwertung und Attraktivierung von Plätzen, Begegnungszonen und wichtigen Wegeverbindungen,
3. Förderung der Nutzung erneuerbarer Energieträger an bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen sowie Nutzung von Retentionsflächenpotenzialen,
4. Förderung der dreifachen Innenentwicklung (insb. Nachverdichtung im Wohnungsbau) mit Berücksichtigung und Entwicklung blau-grüner-Infrastrukturen,
5. Förderung der Nahmobilität über Abbau von Barrieren, Sicherung und Qualifizierung von Wegeverbindungen und Aufwertung der direkten Umgebung von wichtigen verkehrlichen Verknüpfungspunkten (z.B. Bushaltestellen),
6. Bündelung des ruhenden Verkehrs über z.B. Quartiersgaragen/Parkpaletten (Flächenoptimierung),
7. Qualifizierung von öffentlichen Grünräumen und privaten Freiflächen,

8. Sicherung und ggf. Aufwertung sportlicher Infrastrukturen (Sportflächen Sportheim/Gastronomie),
9. Sicherung und ggf. Stärkung vorhandener Nahversorgungsstandorte (Deckung des täglichen Bedarfs im Quartier),
10. Aufbau eines Wärmenetzes gemäß der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Bayreuth,
11. Ein- und Anbindung der Rahmenplanung in das städtebauliche Umfeld und die angrenzenden Stadtteile.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ☒ ja ☐

falls 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?	
☐	Ja, positiv	☐	Ja
☐	Ja, negativ	☒	Nein
☐	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:			

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Referates Planen und Bauen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der informellen städtebaulichen Rahmenplanung (im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für den Bereich „Geschwister-Scholl-Platz / Meranierring“ wird zugestimmt. Die Pläne vom 19.06.2026 sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Bei Bedarf sind aufbauend auf den Zielsetzungen der „Städtebaulichen Rahmenplanung Geschwister-Scholl-Platz / Meranierring“ erforderliche Bauleitplanverfahren vorzubereiten und durchzuführen.