

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/178/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	23.06.2026
		AZ:	R4/PL6102.1/26

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	14.07.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	22.07.2026	öffentlich

**Bebauungsplanverfahren Nr. 1/26 „Wohngebiet an der Burgstallstraße,,
hier: Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 2
Abs.1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

Planerfordernis

Um die städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Rand des alten Ortskerns des Stadtteils Seulbitz bauplanungsrechtlich geordnet zu steuern, ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Entwicklung im Bereich der Reha-Klinik-Therme ist es sinnvoll, die im nahen Umfeld vorhandenen untergenutzten Flächenressourcen in ihrem städtebaulichen und wirtschaftlichen Potential optimal auszuschöpfen. Angestrebt wird eine der Umgebung angemessene Nachverdichtung (Maßnahme der Innenentwicklung). Auf bisher versiegelten Lagerflächen soll in unmittelbarer Nähe zur Reha-Klinik-Therme neuer qualitätsvoller Wohnraum entstehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/26 „Wohngebiet an der Burgstallstraße“ (siehe Anlage) hat eine Größe von ca. 1,32 ha und wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Wohngebäude der Seulbitzer Str. und der Burgstallstraße im Norden,
- die im Osten und Süden verlaufende Burgstallstraße und
- eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

TF 46, TF 52, 63, TF 314, TF 316, TF 317, TF 368
der Gemarkung Seulbitz

Es handelt sich um eine Fläche im Übergangsbereich vom Siedlungsgebiet in den planungsrechtlichen Außenbereich mit landwirtschaftlichen Gebäuden (u.a. Reithalle mit ergänzenden Außenflächen) und Flächen.

Bestehendes Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Planareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth behördenverbindlich größtenteils als Dorfgebiet „MD“ dargestellt. Der westliche Bereich, angrenzend an das Flurstück mit der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, in diesem Bereich verläuft die Abgrenzung des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiets. Überlagernd dargestellt werden zwei Symbole zur Art von baulichen Anlagen und Einrichtungen, ein Feuerwehrstandort und ein Spielplatz.

Planungsrechtliche Beurteilung

Für das Plangebiet bestehen keine einfachen oder qualifizierten Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind:

- Der Bebauungsplan ermöglicht die höherwertige Nutzung einer bisher unter Wert genutzten Fläche im Siedlungsgebiet. Es wird Flächenrecycling bzw. -optimierung betrieben;
- Der Bebauungsplan vermeidet eine Neuversiegelung der Landschaft am Ortsrand (Innenentwicklung vor Außenentwicklung);
- Es wird eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zugestimmt. Dieser dient als Grundlage für die ortsübliche Bekanntmachung.

Die Grundzustimmung der Grundstückseigentümer(in) liegt mit Datum vom 24.05.2026 unterschrieben vor. Die für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten werden durch diese in Auftrag gegeben und die daraus entstehenden Kosten übernommen.

Die Erkenntnisse aus den erforderlichen Gutachten, z. B. zum Natur- und Immissionsschutz, werden in die künftige Planung einfließen.

Bestand und Topografie

Das Gelände wird aktuell als Lagerfläche für Baumaterial genutzt, hat insgesamt eine Höhendifferenz bis zu ca. 3,0 Metern von Ost nach West und fällt in Richtung Süden leicht ab.

Abgesehen von einem Nebengebäude befinden sich keine Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs. Auf dem geringen Teil der unversiegelten Fläche befindet sich kein Baumbestand.

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:

X	Ja, positiv
	Ja, negativ
	Nein, keine Auswirkung

II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?

	Ja
	Nein

III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:
Der Bebauungsplan soll eine bauliche Nutzung einer bisher untergenutzten Fläche innerhalb des Stadtteil Seulbitz ermöglichen. Das Grundstück ist aktuell zu fast 100% versiegelt. Durch die Planung soll das Gebiet planungsrechtlich entwickelt und Flächenpotentiale im Innenbereich planerisch genutzt werden. Teile der Flächen werden entsiegelt, begrünt und einer höherwertigen baulichen Nutzung zugeführt. Die vorhandenen, aktuell verkehrlich genutzten Flächen sollen genutzt und nur in einem untergeordneten Teil erweitert werden. Stadtklimatische Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen sollen im weiteren Verfahren getroffen werden. Die vorhandene Allee entlang der Burgstallstraße soll aufgegriffen und in den Planungsbereich hinein erlebbar gemacht werden.

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss

Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.07.2026:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/26 „Wohngebiet an der Burgstallstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.