Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/191/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	04.11.2026
		AZ:	PL 6102.2/25

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	19.11.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	25.11.2026	öffentlich

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/25 „Wohn- und Mischgebiet Walküre“ hier: Sachstand und Verfahrensvorschlag (ruhendes Bauleitplanverfahren aufgrund fehlender Umsetzungsperspektive)

Bisheriges Bauleitplanverfahren und Sachstand

Der Bebauungsplan Nr. 2/25 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2025 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2/25 vom 03.03.2025 wurde mit einer Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich 02.06.2025 im Internet veröffentlicht sowie im Stadtplanungsamt ausgelegt. Für den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und ersten Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden wurde zunächst nur der in der Anlage 1 dargestellte B-Plan-Geltungsbereich mit den grundlegenden städtebaulichen Zielen und Zwecken der Planung festgelegt. Die Ausarbeitung insbesondere eines qualifizierten Bebauungsplanentwurfs mit dezidierten Festsetzungen sollte im weiteren Verfahren durch das Planungs- und Baureferat erfolgen.

Im Zuge der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden mehrere Eingaben, vor allem auch zum Thema Denkmalschutz, gemacht. Unter anderem wurde eine kritische Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) vorgebracht und während der Folgezeit mehrere Gebäude und bauliche Einrichtungen untersucht und als denkmalschutzwürdig erkannt (s. Anlage 2).

Der Aufforderung des LfD an die Stadt Bayreuth, das Benehmen zum Schutzstatus herzustellen, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.07.2026, nachgekommen (s. Anlage 3).

Aufgrund der gewichtigen Denkmalschutzbelange für zentrale Standort- und stadtbildprägende Gebäude auf dem ehem. Walküre-Areal wäre gegenüber den bisherigen städtebaulichen Vorstellungen des Grundstückseigentümers eine umfassende Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich, um eine rechtssichere Auseinandersetzung mit allen öffentlichen und privaten Belangen am Standort

(Abwägung) vornehmen zu können. Die Planung künftiger Gebäude mit ihren Nutzungen müssen insbesondere den Anforderungen des Denkmalschutzes und den gebotenen städtebaulichen Anforderungen an eine zukunftsträchtige Quartiersentwicklung Rechnung tragen. Den denkmalwürdigen Bestand gilt es substanziell zu erhalten und nur bei überwiegenden und gewichtigen sonstigen städtebaulichen Belangen sollten (Teil-) Abrisse ermöglicht werden. Zur qualitativ hochwertigen städtebaulichen Entwicklung in diesem aus denkmalfachlicher Sicht sensiblen Bereich würde sich in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren anbieten. Mit einem solchen Verfahren könnten die vorhandenen städtebaulichen Entwicklungspotenziale für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung genutzt und in Teilbereich denkmalpflegerische Belange im Zuge einer transparenten und nachvollziehbaren Gesamtabwägung geringer gewichtet werden.
Die Regierung von Oberfranken hat nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt daraufhin attraktive Förderbedingungen und -konditionen für einen solchen Wettbewerbsprozess in Aussicht gestellt. Dem Grundstückseigentümer wurden diese Informationen zugeleitet.
Dieses Angebot wurde vom Grundstückseigentümer nicht angenommen. Aufgrund seiner Aussage, das Verfahren aus wirtschaftlichen Gründen nicht fortführen zu wollen, entfällt die Grundlage für die Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens. Somit wird seitens der Verwaltung empfohlen, das Bauleitplanverfahren ruhend zu stellen, bis sich eine tatsächliche Umsetzungsperspektive zur baulichen Nachnutzung ergibt und ein Vorhabenträger die in diesem Fall bestehenden verfahrenserforderlichen Rahmenbedingungen akzeptiert (u.a. städtebaulicher Vertrag mit Bauverpflichtung gem. Bayreuther Wohnbaustrategie, angemessene Würdigung des Denkmalwerts der baulichen Anlagen).

Sollten diese Rahmenbedingungen erfüllt sein, wird seitens der Verwaltung das Bauleitplanverfahren zeitnah wieder aufgenommen und fortgeführt.

Das Bauordnungsamt weist darauf hin, dass der Antrag auf Abbruch diverser denkmalgeschützter Gebäude und Gebäudeteile an der Gravenreutherstraße 5 mit E-Mail des Investors am 23.09.2026 zurückgenommen wurde.

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?	
	Ja, positiv		Ja
	Ja, negativ		Nein
X	Nein, keine Auswirkung		

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Referats Planen und Bauen zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Stadtentwicklungsausschusses vom 19.11.2026:

1. Der Stadtrat beschließt das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/25 „Wohn- und Mischgebiet Walküre“ bis auf weiteres ruhen zu lassen.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, das Verfahren erneut in die Gremien zur Fortführung vorzulegen, wenn eine realistische Umsetzungsperspektive unter Einhaltung der verfahrenserforderlichen Rahmenbedingungen vorliegt.