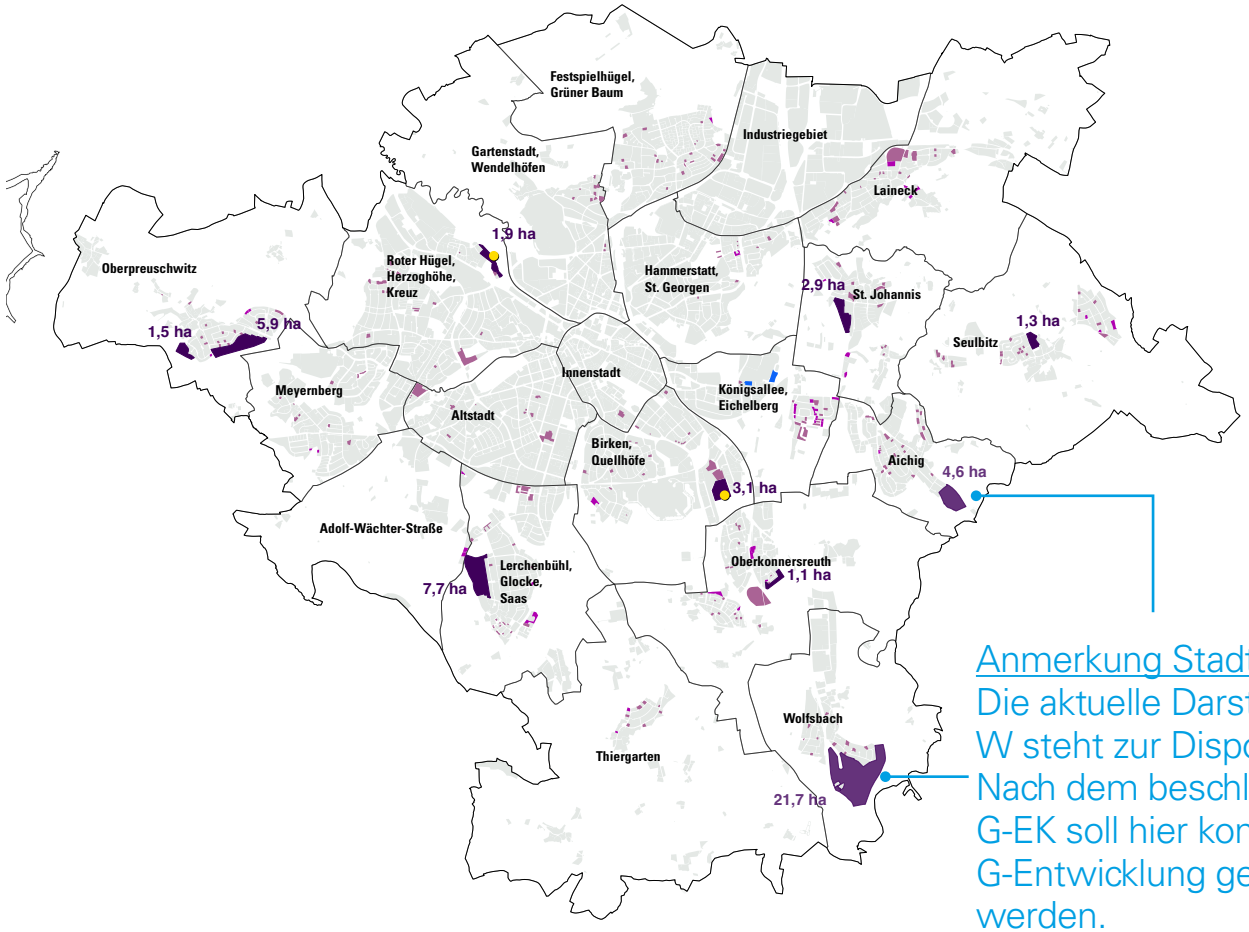
INNENENTWICKLUNGS-POTENZIALE

Innenentwicklungspotenziale
Wohnen, Gemeinbedarf



Anmerkung Stadt BT:
Die aktuelle Darstellung als W steht zur Disposition. Nach dem beschlossenen G-EK soll hier konkret eine G-Entwicklung geprüft werden.

Wohnbauflächenpotenziale
Das Ergebnis der Wohnflächenbedarfsermittlung wird den vorhandenen Flächenpotenzialen gegenübergestellt.

Hierfür können bereits 92,3 ha räumlich verortet werden (Baulücken, FNP).

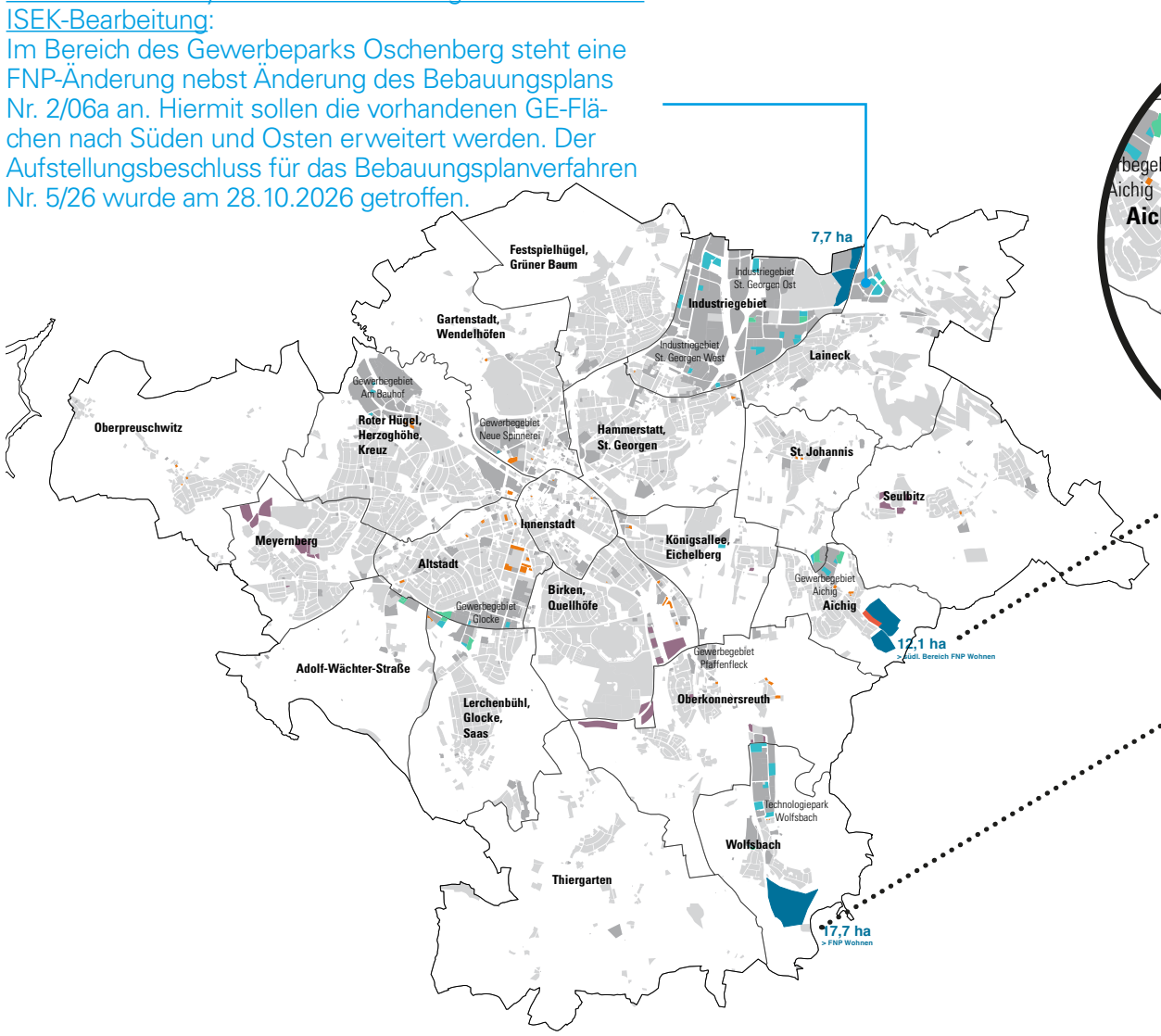
Potenzialflächen für Gemeinbedarf
Für neue Einrichtungen des Gemeinbedarfs stehen lt. FNP 1,0 ha zur Verfügung.
Anmerkung Stadt Bayreuth:
Hier gilt es zu beachten, dass auch in anderen Baugebieten (v.a. W, M) Gemeinbedarfsflächen möglich sind.

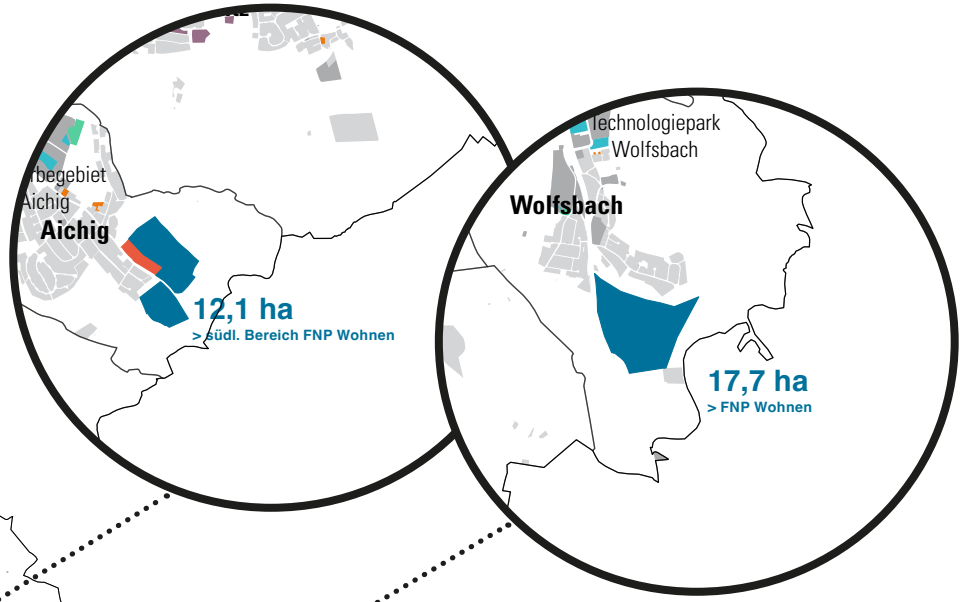
Wohnbauflächenpotenziale	
Flächen im Bestand (gemäß Baulückenkataster)	**ca. 36,7 ha**
Weitere Flächen im Bestand (gemäß FNP)	**ca. 6,9 ha**
Große Flächen im FNP mit Bebauungsplan (kurz- bis mittelfristiger Umsetzungszeitraum)	**ca. 5,0 ha**
Große Flächen im FNP ohne Bebauungsplan (langfristiger Umsetzungszeitraum)	**ca. 20,5 ha**
Große Flächen im FNP ohne Bebauungsplan (aufgrund beschlossener Umwidmungsprüfung zu G vrs. keine Umsetzung als W)	**ca. 26,3 ha**
Summe	**ca. 92,3 ha**
Potenzialflächen für Gemeinbedarf (gem. FNP)	**ca. 1,0 ha**

Innenentwicklungspotenziale

Gewerbe

Hinweis Stadt Bayreuth als Vormerkung für die weitere ISEK-Bearbeitung:
Im Bereich des Gewerbeparks Oschenberg steht eine FNP-Änderung nebst Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/06a an. Hiermit sollen die vorhandenen GE-Flächen nach Süden und Osten erweitert werden. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/26 wurde am 28.10.2026 getroffen.





Gewerbeflächenpotenziale

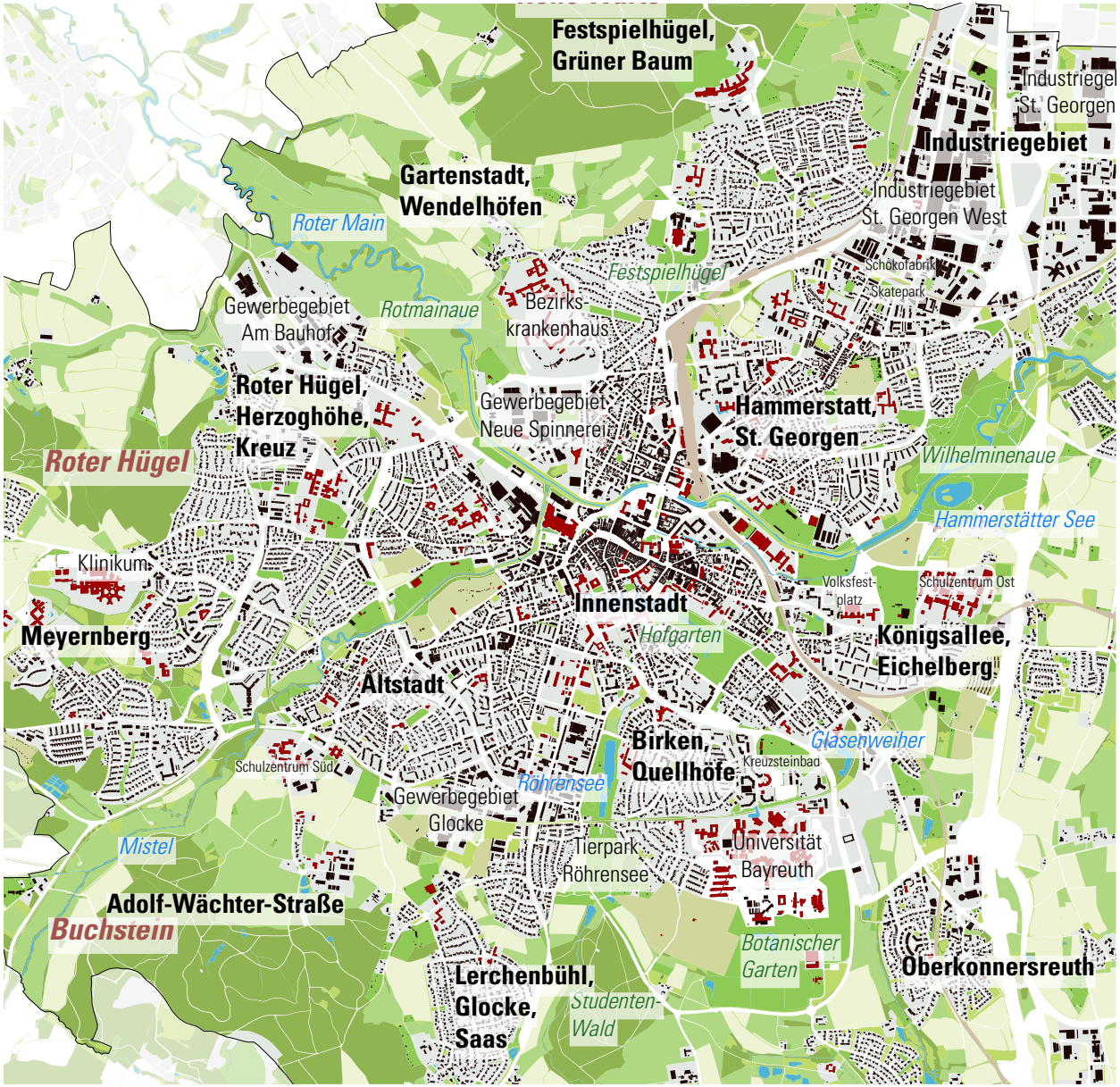
Flächen im Bestand (gemäß Baulückenkataster)	**ca. 17,6 ha**
Weitere Flächen (gemäß FNP inkl. Änderungen)	**ca. 5,8 ha**
Weitere Flächenvorschläge (gemäß GEK)	**ca. 37,5 ha**
Summe	**ca. 60,9 ha**

Weitere Flächenpotenziale

Sonderbauflächen (gemäß Baulückenkataster)	**ca. 23,5 ha**
Gemischte Bauflächen (gem. Baulückenkataster)	**ca. 4,0 ha**
Vorschlag für gemischte Bauflächen (gemäß GEK)	**ca. 1,7 ha**
Summe	**ca. 29,2 ha**

BESTANDSANALYSE KERNSTADT

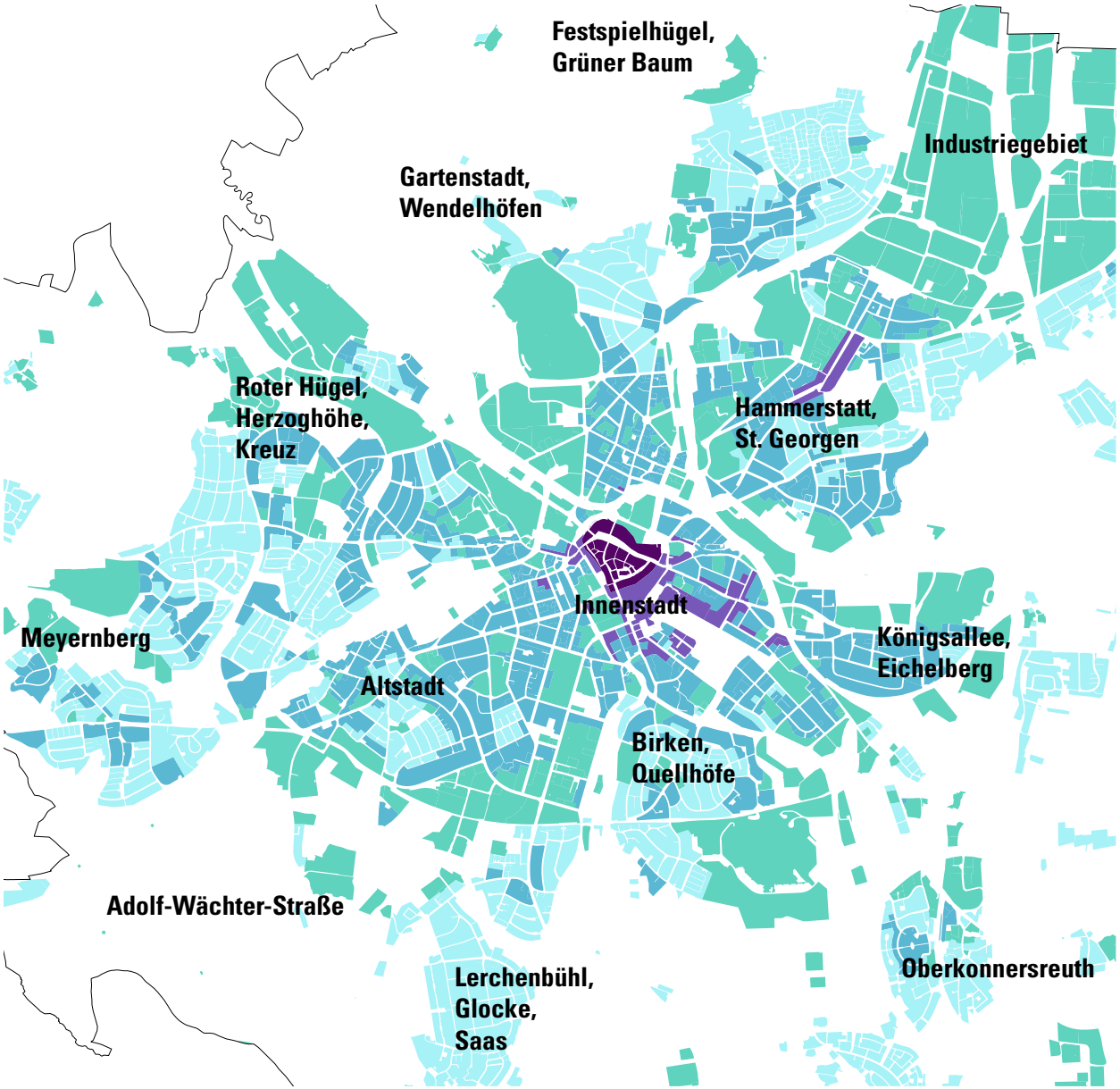
Räumlicher Bestand der Kernstadt



- Siedlungskörper konzentrisch um die Innenstadt gelagert
- gerahmt von Grün- und Waldflächen
- Öffentliche Gebäude in der gesamten Kernstadt verteilt
- Der Rote Main rahmt die Innenstadt sichelförmig im Norden

- Prägende Waldflächen und Gehölzgruppen
- Vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Freizeit- und Erholungsflächen
- Weitere Grünflächen
- Kleingartenanlagen/ Friedhof
- Gewässer
- Siedlungsflächen
- öffentliche Gebäude
- private Gebäude
- Gleisflächen
- Erschließungsflächen / Wege
- Stadtgebiet

Stadtstrukturtypen



Die einzelnen Phasen der Stadtentwicklung lassen sich noch heute in der Stadtstruktur ablesen, ebenso wie Bebauungsdichte und Wohnformen.

Mittelalterlicher Stadtkern
Stark verdichtete, mittelalterliche Struktur, vorwiegend geschlossen, Sonderbauten

Barocke Stadterweiterung
Markgrafenzeit, prunkvolle Sonderbauten, mehrgeschossig, vorwiegend geschlossen

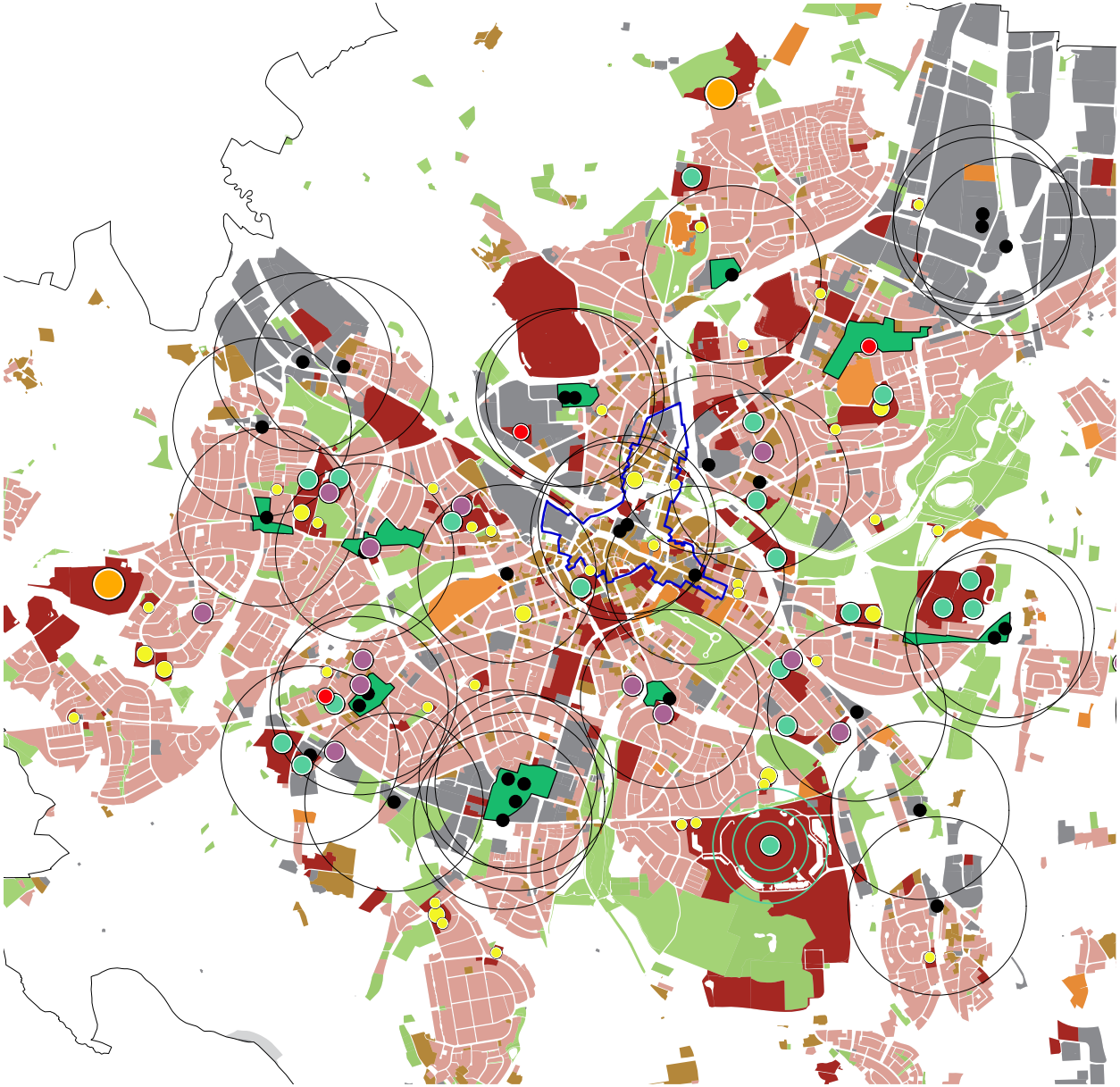
Geschosswohnungsbau
Mehrgeschossiger Wohnungsbau, Zeile, Punkt und Block

Kleinteilige Wohnbebauung
Einfamilien-, Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser mit Gartenanteil

Großstrukturen
Vorwiegend gewerbliche Hallenbauten, Sonderbaukörper oder landwirtschaftliche Höfe, hohe Versiegelung

Stadtgebiet

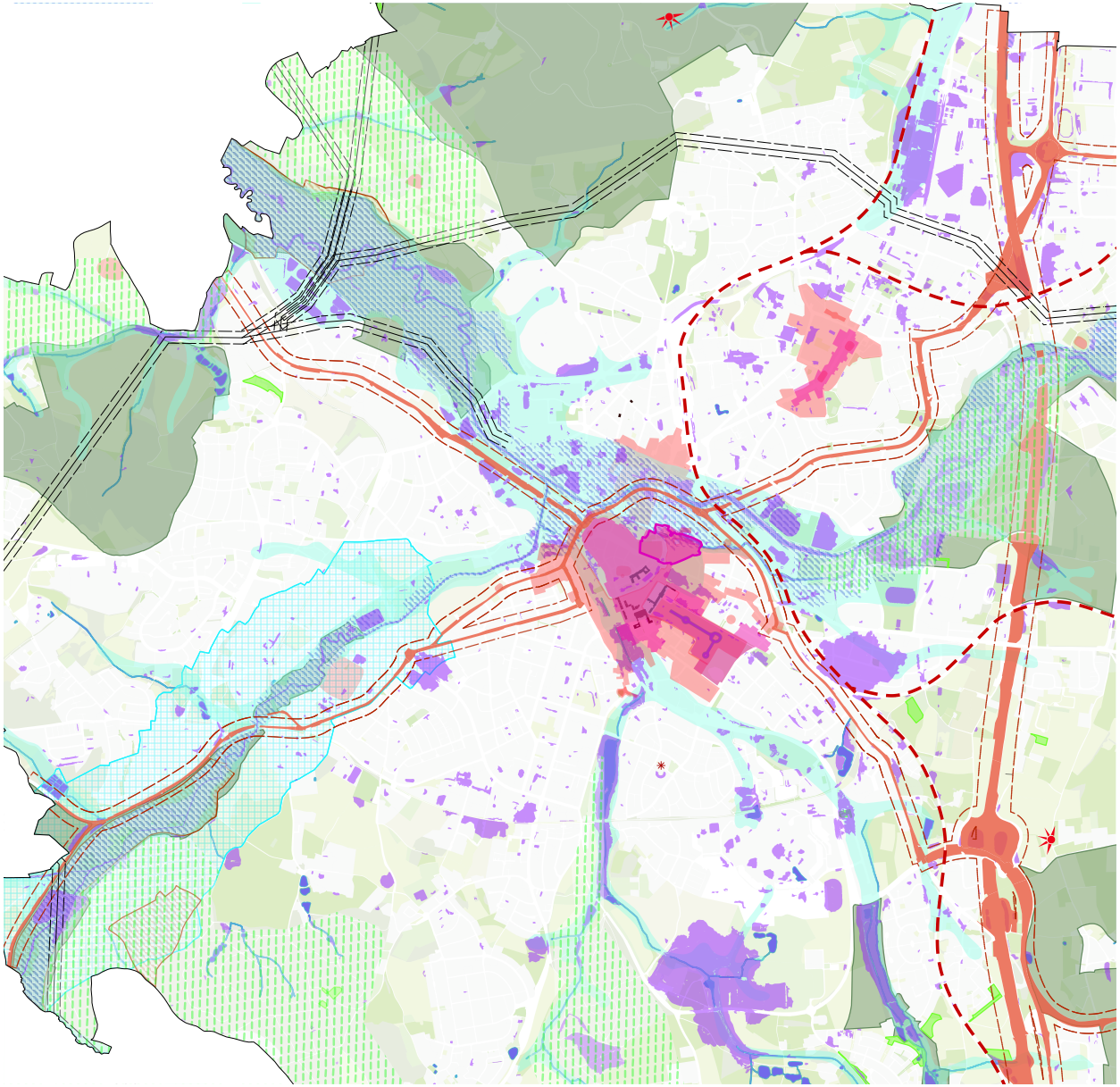
Zentrale Angebote für Versorgung und Infrastruktur



- Fokus Einzelhandel in der Innenstadt
- Schulen im gesamten Stadtgebiet verteilt; Bündelung am Schulzentrum Ost und Schulzentrum Adolf-Wächter-Straße
- überörtliches Bildungsangebot durch die Universität Bayreuth
- Das Klinikum Bayreuth stellt die medizinische Versorgung sicher

Wohnbauflächen (FNP)
Mischflächen (FNP)
Gemeinbedarfsflächen (FNP)
Sondergebiete (FNP)
Naherholungsgebiete (FNP)
Gewerbe (FNP)
Innenstadtabgrenzung (SEEK)
Nahversorgungszentren/ ZVB (SEEK)
Vollsortimenter/ Discounter, 500 m Einzugsradius
Kinderbetreuung
Grundschulen
Weiterführende Schulen
Universität
Betreuung für Senioren und Menschen mit Behinderung
Feuerwehr
Medizinische Versorgung (Klinikum)
Stadtgebiet

Restriktionen - z.B. Landschaftsschutzgebiete und Wasserschutz



- Themen der Kernstadt: Hochwasser sowie wassersensible Bereiche
- Innenstadt: Bodendenkmal, Denkmalensemble, UNESCO-Pufferzone

Restriktionen Gewässer

- Hochwassergefahrenfl.HQ100
- Hochwassergefahrenfl. HQextrem
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Potentielle Aufstaubereiche
- Trinkwasserschutzgebiet
- Wassersensible Bereiche

Restriktionen Naturraum

- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Heinersreuther Forst
- Naturwald Heinersreuther Forst
- Regionale Grünzuge
- Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH)
- Ökoflächenkataster
- Vorranggebiet Bodenschätze

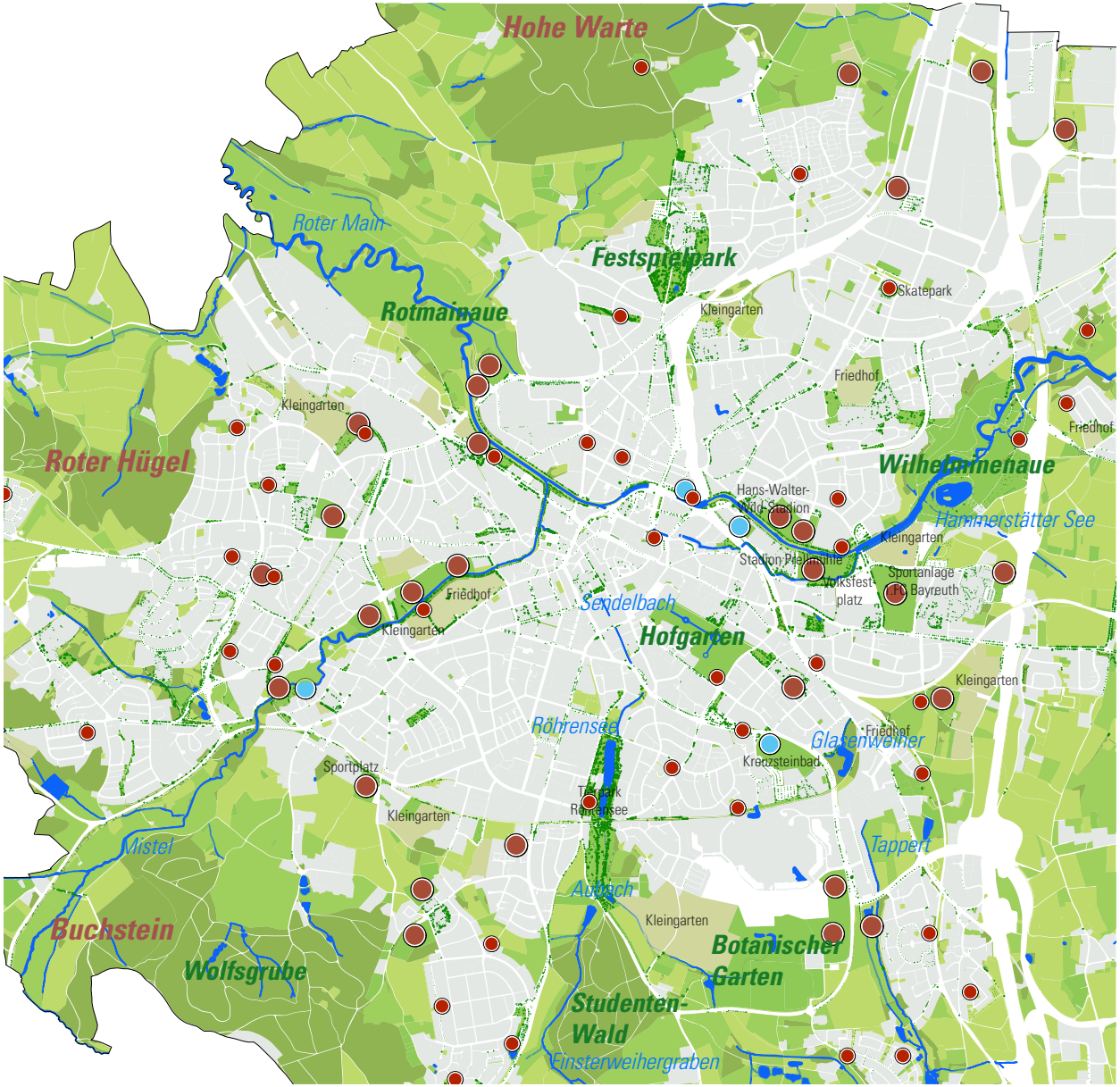
Restriktionen Denkmalpflege

- Bodendenkmäler
- Ensemble
- UNESCO-Pufferzone

Sonstige Restriktionen

- Hauptverkehrsstr., anbaufreie Zone
- Bahntrasse
- Stromleitung, Freihaltetrassen
- Aussichtspunkt, von Sichthindernissen freihalten

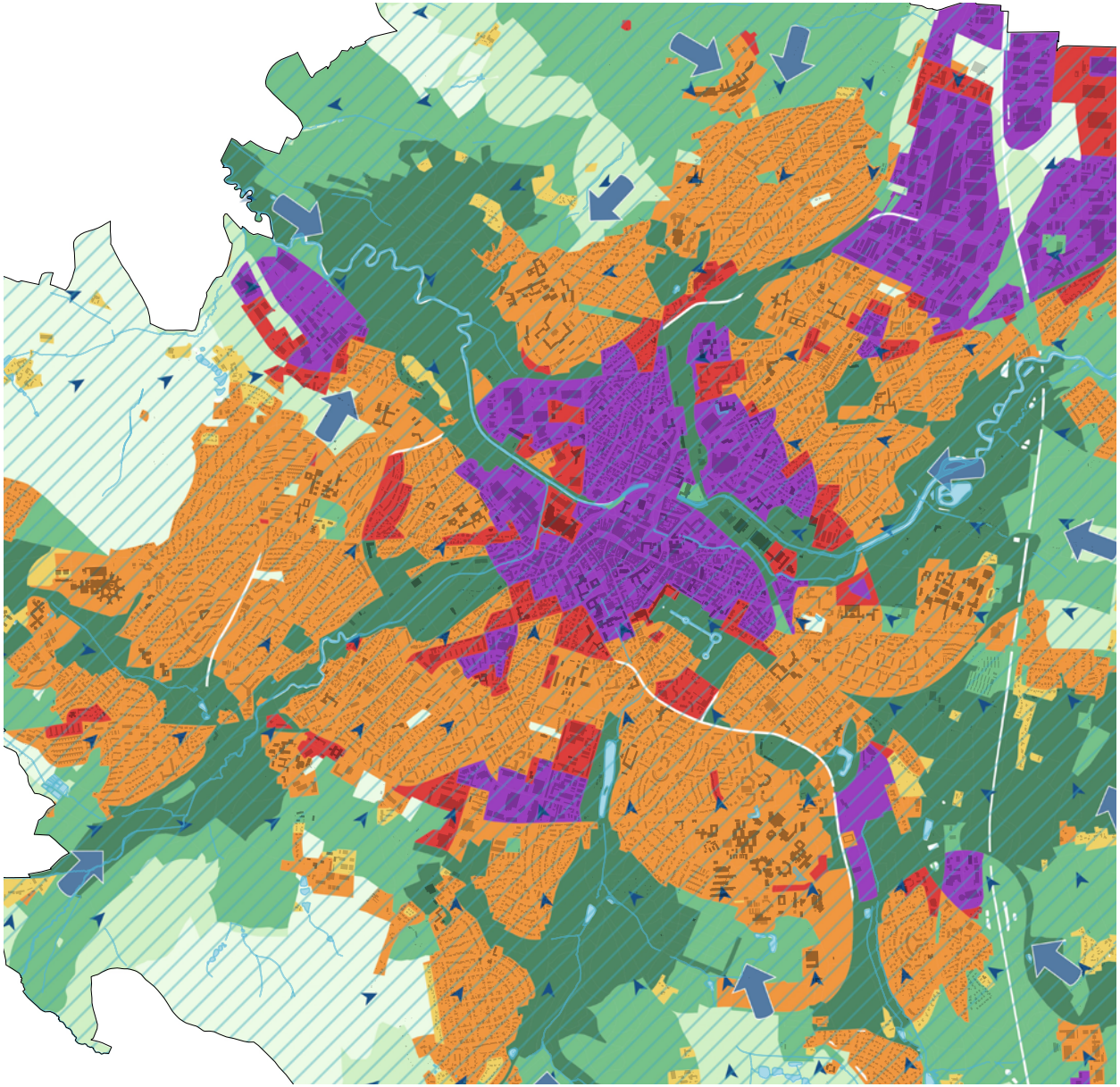
Freiraumstruktur - prägende Landschaftsadern ziehen sich bis in die Kernstadt



- Freiräume mit Gewässern ziehen sich in Korridoren/Fingern in die Innenstadt und verbinden diese mit dem Landschaftsraum (auch: positive Auswirkung auf Kaltlufteintrag)
- Roter Main verläuft im Kanal bzw. teilweise überdeckt in der nördlichen Innenstadt; östlich und westlich der Bebauung verläuft er noch bzw. wieder mäandrierend und bildet Auenbereiche als attraktive Freiräume aus (Rotmainaue, Landschaftspark Wilhelminenaue)
- Ökologisch-Botanischer Garten im Süden
- *„Bayreuths lebendiger Süden“* als wichtiges Projekt der Stadtentwicklung
- Hammerstätter See, Glasenweiher, Röhrensee
- Spiel- und Sportplätze als Freizeitorte

- Prägende Waldflächen und Gehölzgruppen
- Vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen/ Grünland
- Freizeit- und Erholungsflächen
- Schwimmbäder
- Spielplätze
- Sportplätze/ Bolzplätze
- Kleingartenanlagen/ Friedhof
- Weitere Grünflächen
- Gewässer
- Erschließungsflächen

Stadtklima - Hohe Belastung im Wirkraum der Innenstadt



Anmerkung:
Diese Betrachtungen von der Klimafunktionskarte von 2001 decken sich nicht komplett mit den neueren Messnetzdaten. Beispielsweise bricht der Kaltluftstrom durch die Wilhelminenaue am Wehr weitestgehend ab; inwiefern die Bahntrasse tatsächlich eine Kaltluftschneise ist, ist ebenfalls fraglich; St. Georgen ist nicht als Hotspot identifiziert.

Wirkraum (Nachtsituation)
Siedlungsflächen und Öffentlicher Raum
Bewertung der bioklimatischen Belastung

- geringe Belastung
- mittlere Belastung
- hohe Belastung
- sehr hohe Belastung

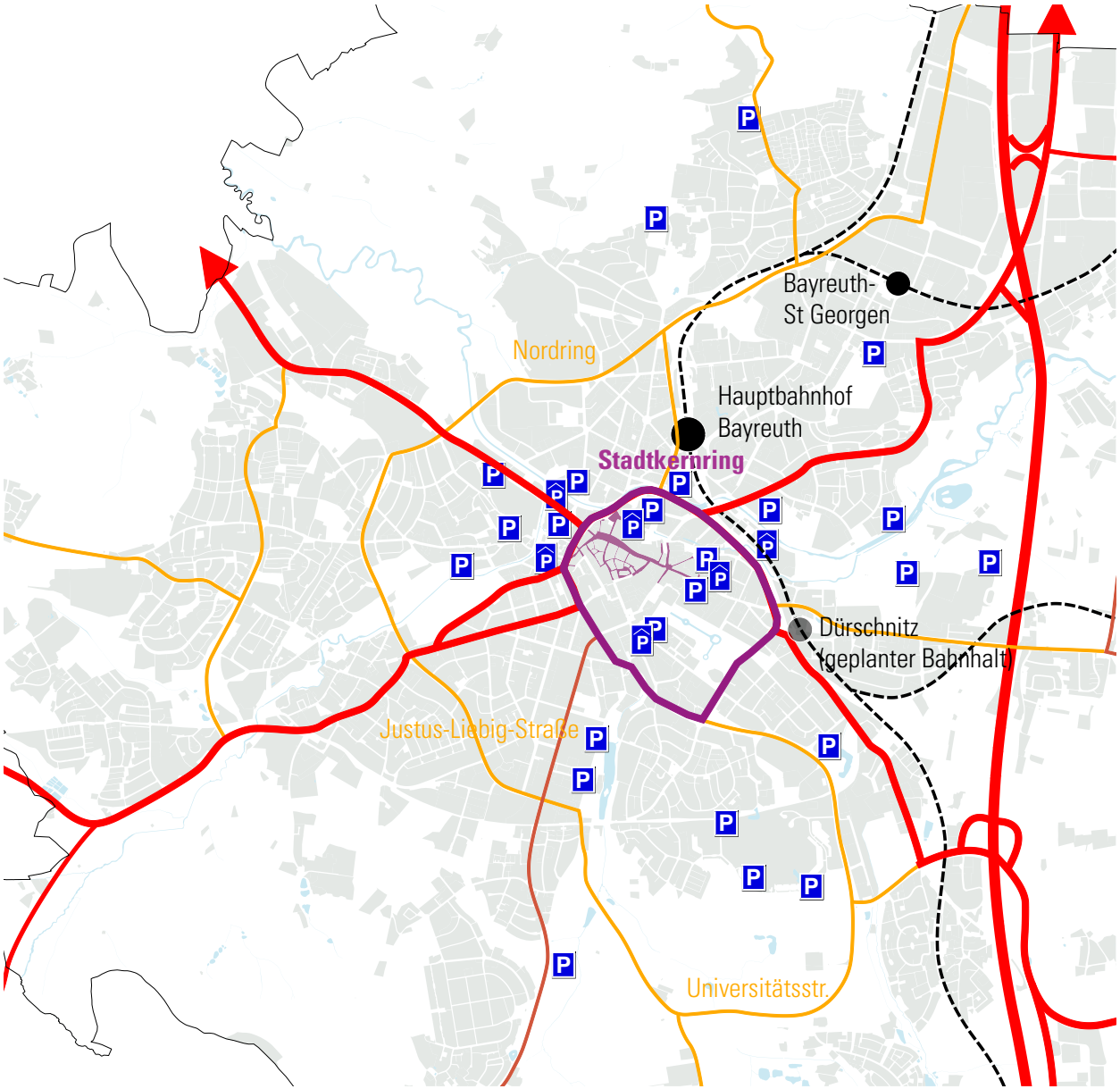
Ausgleichsraum (Nachtsituation)
Grün und Freiflächen
Humanbioklimatische Bedeutung für den Wohnungsraum

- sehr hohe Bedeutung
- hohe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- geringe Bedeutung

Kaltluftprozessgeschehen

- Kaltluftabfluss Richtung Wirkraum
- Fließrichtung Kaltluft
- Regionales Kaltluftströmungs-system

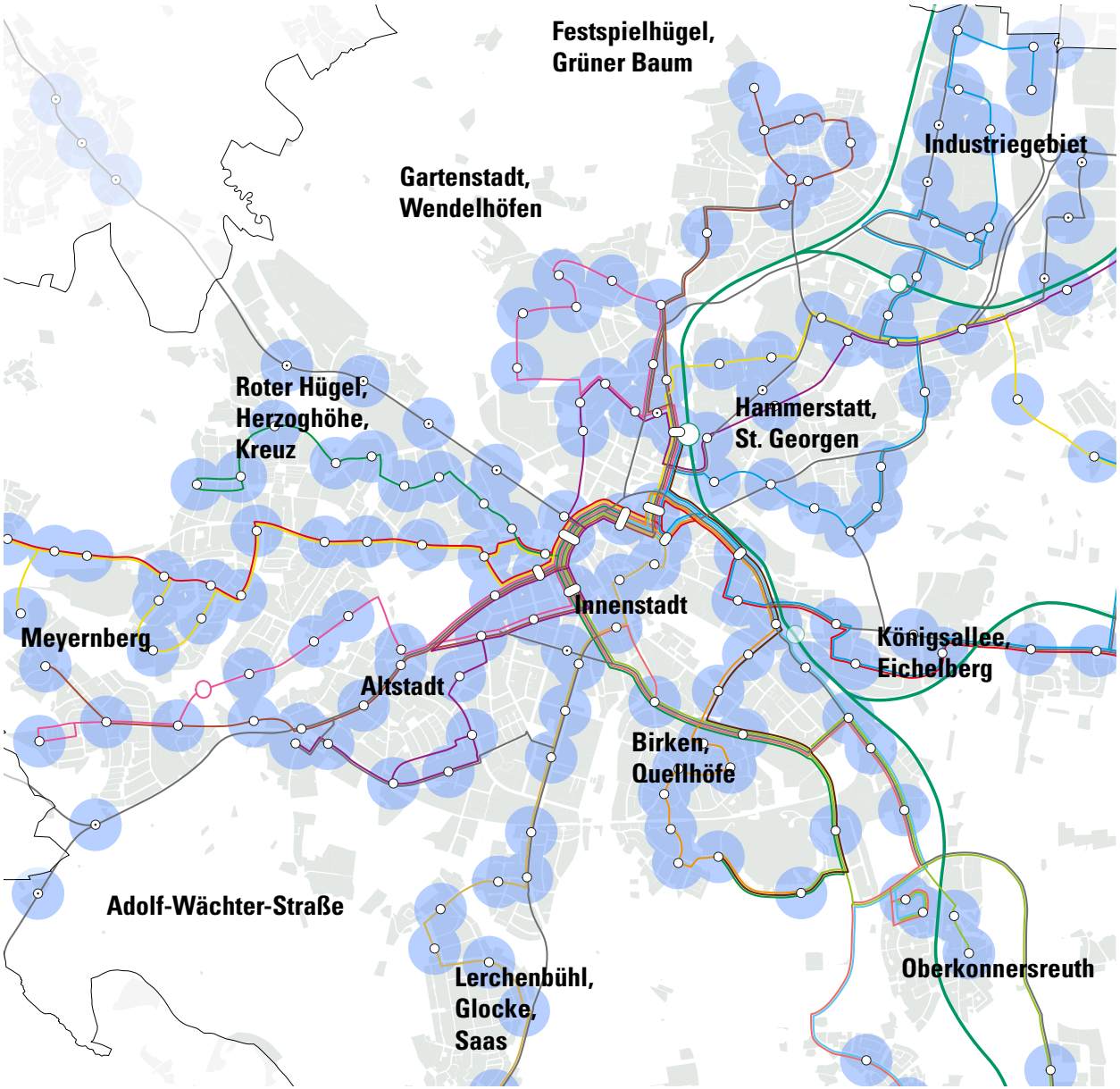
Organisation über den Stadtkernring mit zentralen Parkraumangeboten



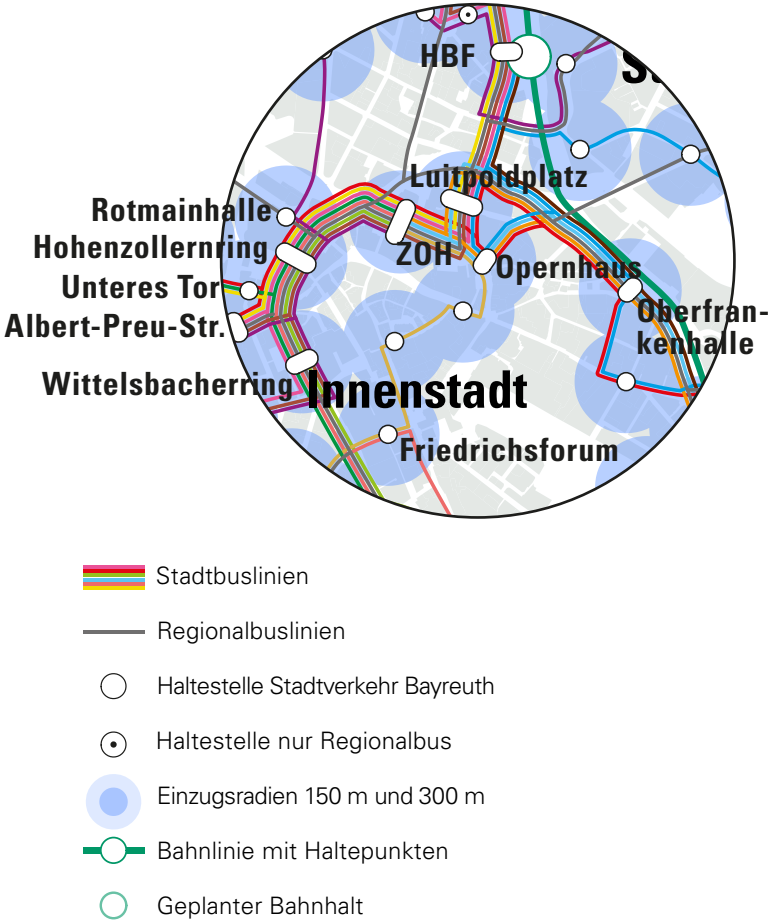
- Stadtkernring als leistungsfähige Umfahrung der Innenstadt mit Verteilerfunktion nach Außen
- Öffentliche Parkplätze und Parkhäuser sind im Zentrumsbereich vorhanden, jedoch keine ausreichenden Parkkapazitäten im Umfeld Hbf
- Großzügige Fußgängerzone im zentralen innerstädtischen Bereich

Bundesstraßen: überregionale Anbindung
Staatsstraße
Kreisstraße
Sammelstr. / wichtige Stadtstraße
Stadtkernring
Überregional: Bahn / Bahnhof
Geplanter Bahnhalt
Fußgängerzone Innenstadt
Öffentliches Parken: Parkhäuser, Tiefgaragen
Öffentliches Parken: Parkplätze
Gewässer
Siedlungsflächen
Stadtgebiet

ÖPNV Erschließung der Kernstadt mit ZOH



- Dichtes Netz an ÖPNV-Haltestellen in der Kernstadt
- ZOH als zentraler Busbahnhof nördlich der historischen Innenstadt



Planungsmethode

Erarbeitung der Konzeption in 4 Bearbeitungsschritten

Schritt 1: Potenzialanalyse

Rahmenbedingungen
(Trends und Megatrends, Lage im Raum, Interkommunale Verflechtungen)

Städtebauliche Analyse

Schritt 2: Bewertung

Stärken - Schwächen - Analyse
(Räumliche und funktionale Begabungen und Missstände)

Schritt 3: Entwicklungsziele

Leitbild
(Leitlinien zur zukünftigen Entwicklung der Gesamtstadt und Kernstadt)

Schritt 4: Handlungskonzept

Handlungskonzept und Projektbausteine

Die Bewertung sowie die Leitbilder werden derzeit erarbeitet und befinden sich in Abstimmung mit der Verwaltung