

Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

Stadtsanierung Bayreuth

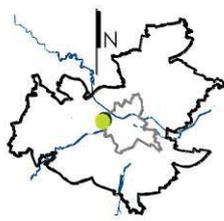
STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNGEN „Kulmbacher Straße“ (Ergänzung)



**EINBEZIEHUNG DES AUFTAKTS
DER KULMBACHER STRASSE IN DAS SANIERUNGSGEBIET „L“
HERZSTÜCKS EINES BAYREUTHER ORIGINALS
RECHTS DER MISTEL...**

KURZBERICHT

AGS - München
Ulrike Färber SRL
Stand 11.01.2016



Inhaltsverzeichnis

- O Einleitung: Aufgabenstellung – Umgriffe

- 1 Sichtung, Aktualisierung und Erweiterung der Analysen
 - 1.1. Sichtung Besiedlungs- und Planungsschichten
 - 1.2. Ergänzende Bestandsaufnahme

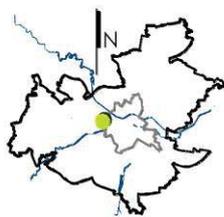
- 2 Konzeptfortschreibung und Sanierungsziele

- 3 Zusammenfassung
 - 3.1 Konzept zur Aktivierung und Erneuerung der Bausubstanz
 - 3.2 Konzept zur Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume
 - 3.3 Tabellarische Maßnahmenübersicht
 - 3.4 Vorschlag zur Sanierungsgebietsabgrenzung

Anhang

Analysepläne (Nutzung, Bausubstanz, Freiraum)

Rahmenplan

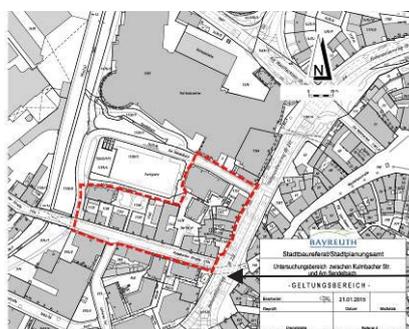


Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

0 Einleitung: Aufgabenstellung – Umgriffe

2014 wurde eine Aktualisierung der städtebaulichen Voruntersuchungen von 2009 für den ehemals „Bierhügel“ bzw. „Kongressensemble“ genannten Bereich um die Kulmbacher Straße durchgeführt. Diese VU führten schließlich zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet „L“ „Kulmbacher Straße“.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus dem Stadtrat wurde gefordert, den ursprünglich mitbetrachteten Bereich entlang der inneren Kulmbacher Straße – einem Teil des ältesten Bayreuther Sanierungsgebiets A1¹ – in den neuen Gebietsumgriff zu integrieren.



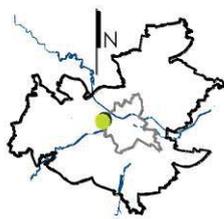
Untersuchungsbereich 2009/2014

Deshalb ist dieser Bereich nun erneut zu erfassen und zu bewerten. Dabei sind die aktuellen Entwicklungen, wie im Bereich der Mistel und des Parkplatzes „Am Sendelbach“, einzubeziehen.

¹ Für die Festlegung des bisherigen Untersuchungsgebiets für die Aktualisierung der VU 2014 war ausschlaggebend, dass der besagte Bereich bereits die Stadterneuerung „durchlaufen“ hatte. Inzwischen wurde das Gebiet abgewickelt, die Aufhebungssatzung beschlossen und umgesetzt:

„Aufhebungssatzung kann eingesehen werden
BAYREUTH – Der Stadtrat Bayreuth hat in seiner Sitzung Ende Januar 2015 eine Satzung zur Aufhebung des innerstädtischen Sanierungsgebietes „A1“ beschlossen. Die einschlägigen Vorschriften können beim Stadtplanungsamt im Neuen Rathaus, Luitpoldplatz 13, Zimmer 908, während der allgemeinen Dienststunden (...) eingesehen werden.

Quelle: Presse, Stadt Bayreuth“



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

1 Sichtung, Aktualisierung & Erweiterung der Analysen

Für die Betrachtung der inneren Kulmbacher Straße im Sinne von städtebaulichen Voruntersuchungen sind deshalb sowohl die Siedlungs- und Baugeschichte wie auch die verschiedenen Planungs- und Umsetzungsphasen der Stadterneuerung von Bedeutung.

Ein Gesamtbild der aktuellen Situation ergibt sich durch die Aktualisierung und Erweiterung der städtebaulichen Analyse zu Nutzung, Bausubstanz und Freiflächen.

1.1. Sichtung Besiedlungs- und Planungsschichten

Auf folgende Planschichten und Planungen wird im Folgenden kurz eingegangen:

Besiedlungsgeschichte

(Urpositionsblätter zur Entstehungsgeschichte)

Stadterneuerung Areal zwischen Erlanger und Kulmbacher Straße

(Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebiet A1 – „Gutachten zur Stadterneuerung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme Bayreuth“ AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung Berlin/München Juli 1975)

Vorbereitende Untersuchungen „Kongressensemble“ 2009

(ohne Ausweisung eines Sanierungsgebiets)

Vorbereitende Untersuchungen „Kulmbacher Straße“ 2014

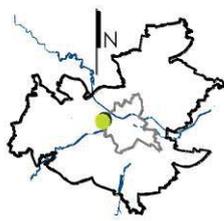
(mit Ausweisung eines Sanierungsgebiets)

Planung Biergarten und Parkplatz „Maisel& Friends“ (S. Eichner)

Gestaltungsvorgaben Mistelsteg (AGS-München)

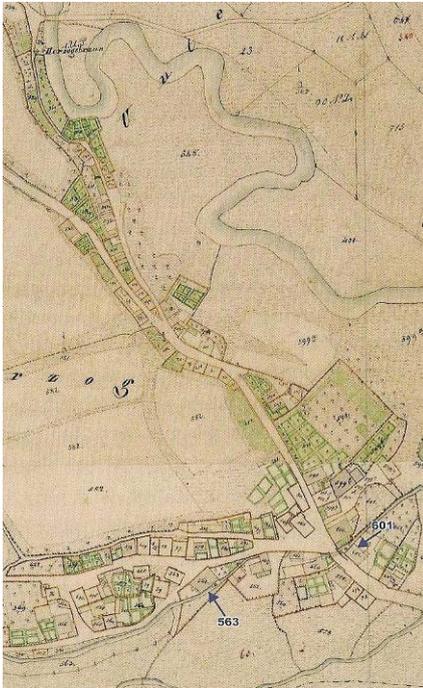
Planung Parkplatz „Am Sendelbach“ (Stadtplanungsamt Bayreuth)

Radwegekonzept der Stadt Bayreuth.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

1.1.1 Besiedlungsgeschichte



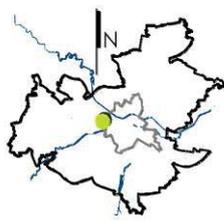
Bereits in der Aktualisierung der Voruntersuchungen wurde beschrieben: „Der Stadtteil Kreuz entstand – so wird angenommen – als eine allmähliche Besiedelung ‚aus der mauerumwehrten Stadt in Richtung Westen‘ ab dem 15. Jahrhundert. Historisch bedeutsam für die Entwicklung des Stadtteils war und ist die Lage am Mündungsbereich der Mistel in den Roten Main und am Übergang zur Innenstadt Bayreuths.

Die Brücke über die Mistel, die Kulmbacher Straße sowie die Mühlen bildeten den Ausgangspunkt bzw. die ‚Initialzündung der Besiedlung‘. Über die 1447 entstandene und 1752 umgebaute Mistelbrücke bestand eine wichtige Handels- bzw. Postverbindung in Richtung Kulmbach.

Die Kulmbacher Straße bildete dabei nicht nur eine der historischen baumbestandenen Chausseen sondern auch das Rückgrat des Quartiers.“

Die Aussagen zur Topographie, welche durch die beiden Flussläufe und deren Ufer bestimmt wird, gelten für den Untersuchungsbereich dieser VU nicht in gleichem Maße: Das Gelände ist deutlich weniger „bewegt“ als im weiteren, äußeren Verlauf der Kulmbacher Straße.

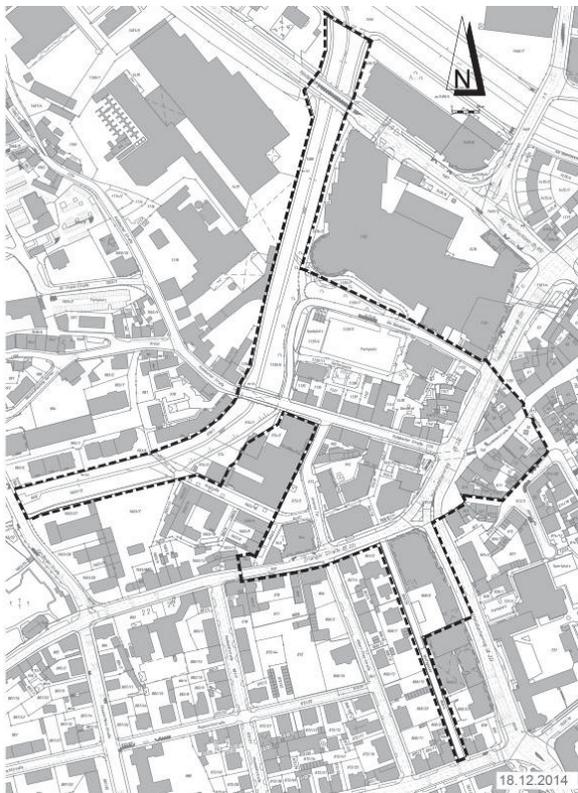
Lediglich das Gelände im Rückraum der nördlichen Bebauung der Kulmbacher Straße fällt leicht in Richtung Sendelbach ab. Der Geländesprung ist jedoch so gering (weniger als eine Geschosshöhe), dass dieser kaum baulich genutzt werden kann. Dadurch stellt er jedoch kaum eine Barriere für die Durchlässigkeit des Quartiers dar.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

1.1.2 Stadterneuerung – ehemaliges Sanierungsgebiet A1

Für das Sanierungsgebiet A1 wurden in den 1970er Jahren bereits städtebauliche Voruntersuchungen durchgeführt. Die Stadterneuerung in den darauffolgenden Jahrzehnten erfolgte südlich der Kulmbacher Straße u.a. mithilfe eines Investors, der ein Karee mit Geschäfts- und Gastronomiegebäuden über einer als Schutzbunker ausgebildeten Tiefgarage errichtete. Der 1973 anstelle der Wolfsgasse geschaffene vierspurige Stadtkernring erhielt an dieser Stelle eine Unterführung, die bis heute anstelle einer Lichtsignalanlage die Kulmbacher Straße an die Innenstadt anbindet.



„Sanierungsverdachtsgebiet A

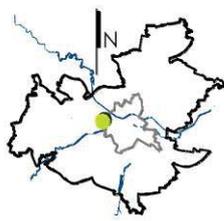
Alle untersuchten Sanierungsmerkmale des Gebietes, auch funktionelle Gesichtspunkte, bestätigen die Auswahl dieses Bereichs als potentielles Sanierungsgebiet. Durch seine Lage am Stadtkernring ist es als City-Erweiterungsfläche prädestiniert, großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wie auch Stellplatzanlagen Raum zu geben. Dabei zielt der Planungsvorschlag darauf ab, den räumlich attraktivsten Teils dieses „Westkopfes“ der City durch eine platzartige Ausweitung der Erlanger Straße innerhalb des Stadtkernringes zu situieren.“
(aus SBT-Stadterneuerung Bayreuth – Gutachten zur Stadterneuerung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme Bayreuth, S. 45, AGS, Juli 1975)



Nördlich der Kulmbacher Straße wurde das Gebiet um den Gerberplatz mit einer Mischung aus modernisierten Altbauten und neuen Gebäuden saniert.



saniertes Gerberplatz (Zustand 2015)



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

1.1.3 Städtebauliche Voruntersuchungen 2009

Die städtebaulichen Voruntersuchungen von 2009 umfassten u.a. die beiden Brauereikomplexe „Maisel“ und „Aktienbrauerei“ an der Kulmbacher Straße. Eine der Zielsetzungen war es, dort das im ISEK der Stadt Bayreuth verankerte Impulsprojekt eines Kongresszentrums mit Tagungshotel als förderwürdiges, qualitätsvolles Stadtentwicklungsprojekt planerisch vorzubereiten.



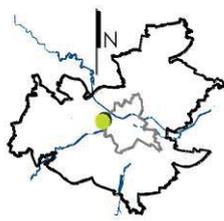
Werte

Mängel



Maßnahmenplan mit besonders gestalteter Wegeverbindung entlang der Hangkante (AGS 2009)

Die herausgearbeiteten Schwerpunkte der VU 2009 lagen sichtbar nicht in der inneren Kulmbacher Straße. Lediglich an der Mistelbrücke und am Übergang zur Innenstadt im Bereich des Hohenzollernring wurden Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

1.1.5 Aktuelle Projekte aus den VU 2014

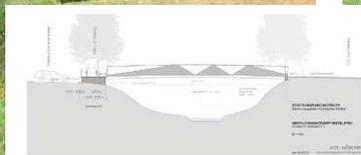
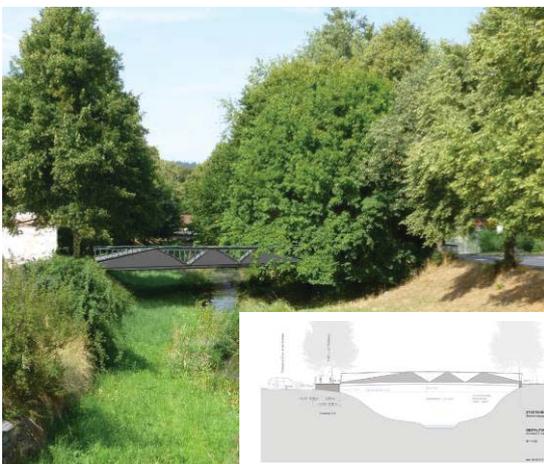
Im mittelbaren Kontext zur inneren Kulmbacher Straße wurden in den VU einige ganz konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die sich derzeit in Planung und teilweise auch schon in Umsetzung befinden, wie z.B.

- der Biergarten „Maisel & friends“



Quelle: Planung es Plan + Gartenwerkstatt eK

- der neue Mistelsteg



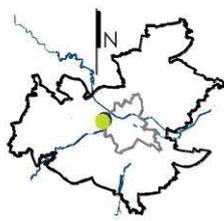
Planungsvorgaben und Visualisierung: AGS-München

- der Parkplatz „Am Sendelbach“

Mit den aktuellen Entwurfsplanungen zur Ausgestaltung des Parkplatzes „Am Sendelbach“ folgt das Stadtplanungsamt den Vorschlägen und Empfehlungen aus den städtebaulichen Voruntersuchungen, den heute provisorischen Parkplatz nicht wieder zu bebauen, sondern mit einem hohen Grünanteil städtebaulich aufzuwerten. Die Planungen, den Spielplatz von der Mistel ins Quartiersinnere zu verlegen, sind in diesem Kontext zu begrüßen.



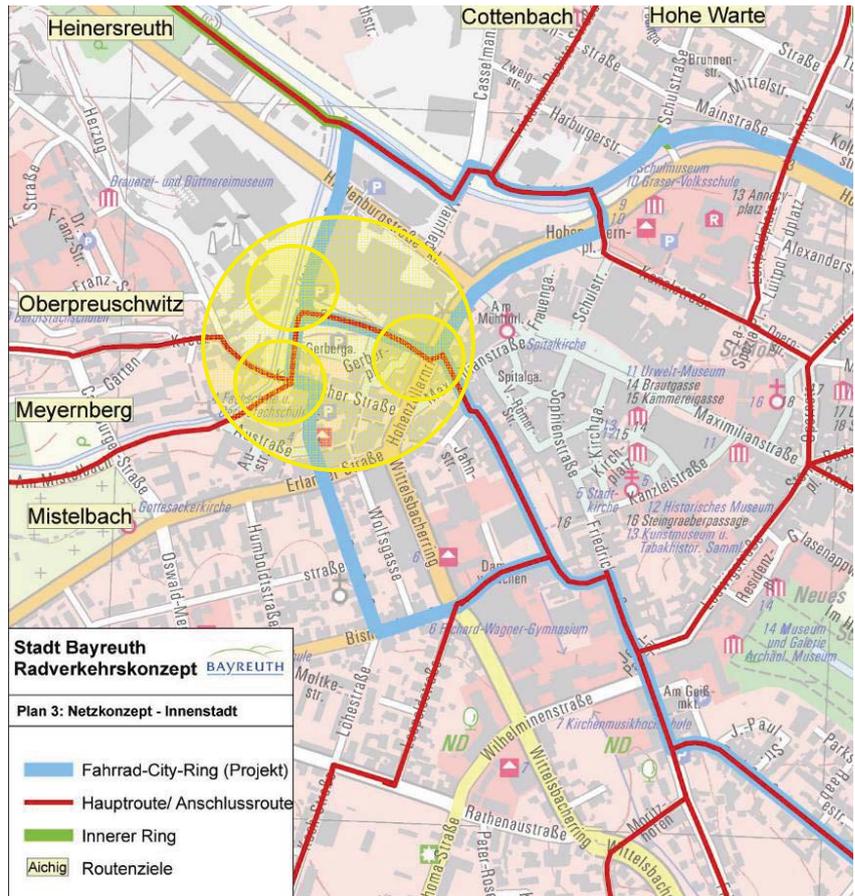
Quelle: Stadtplanungsamt Bayreuth



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

1.1.6 Städtische Radwegeplanung im Kontext der VU

Parallel dazu werden die Vorgaben aus dem Radwegekonzept der Stadt Bayreuth – in Abgleich mit den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet „L“ Kulmbacher Straße – weiter verfolgt und konkretisiert:



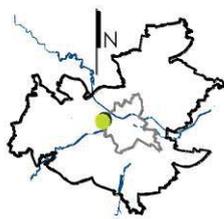
Radwegkonzept Stadt Bayreuth (Quelle: Webseite der Stadt Bayreuth)

Die Verbesserung von neuralgischen Stellen im Radwegenetz („Punktmängel“/„Punktmaßnahmen“) und die Optimierung der Wegeführungen und neue Wegeangebote („Netzkonzept Innenstadt“) werden dabei bestmöglich miteinander kombiniert.

1.2 Ergänzende Bestandsaufnahme Bereich „Am Sendelbach“

Aufgenommen und kartiert (s. Pläne im Anhang) wurden zunächst

- die Nutzung(sentwicklung) und Leerstände
- die Bausubstanz (historische und neu gebaute Bausubstanz)
- der öffentliche Raum mit Grün- und Freiraum mit einem Fokus auf dem Wohnumfeld.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

Nutzung(entwicklung)

In der Nutzungsentwicklung ist festzustellen, dass gegenüber früheren Untersuchungen heute kaum (längerfristige) Leerstände und gleichzeitig mehr Wohnungen in den Erdgeschossen (u.a. in ehemaligen Ladenlokalen) zu finden sind.

So wird die innere Kulmbacher Straße heute nurmehr von wenigen Geschäften bzw. Dienstleistern, einem Café und – glücklicherweise erst auf den zweiten Blick erkennbar – einer Spielstätte geprägt.



Bausubstanz

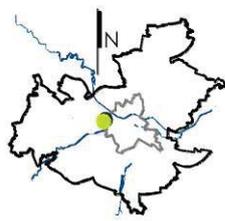
Die historische Bausubstanz mit einem Anteil von rund 60 % vom Gesamtgebäudebestand² wurde in letzten Jahren in der Regel respektvoll und gut saniert und z.T. mit Balkonen, Windfängen etc. ertüchtigt und modernisiert:



Photos: AGS-München

Durchsetzt ist der Straßenzug (v.a. die Südseite) und der Rückraum südlich der Kulmbacher Straße mit Gebäuden aus den 1980/90er Jahren, deren Architektur den damaligen Zeitgeschmack widerspiegelt und an deren Substanz von außen betrachtet keine schwerwiegenden Mängel festzustellen sind (s. folgende Seite).

² Die Hälfte der historischen Bauten im Untersuchungsbereich steht zudem unter Einzeldenkmalschutz, so dass im Gebiet ein Anteil von 30% an Einzeldenkmälern zu verzeichnen ist.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“



Südseite der Kulmbacher Straße - Photos: AGS-München

Lediglich die ehemals denkmalgeschützten Gebäude am Hohenzoller-
nering wirken sanierungsbedürftig und hinsichtlich ihrer Wohnquali-
täten verbesserungswürdig (Lärmschutz, Wohnumfeld etc.).

Öffentlicher Raum/Freiraum

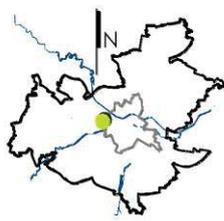
Im vornehmlich als Wohnumfeld genutzten Rückraum der nördlichen
Bebauung der Kulmbacher Straße sind einige Potentiale und Verbes-
serungsbedarfe v.a. bei den Übergängen, der Gestaltung und den
Nutzungsmöglichkeiten der privaten, halböffentlichen und öffentlichen
Freiflächen festzustellen:



Auch die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche um den Gerber-
platz – im Kontext der unterschiedlichen Nutzungsansprüche - sind in
der Durchlässigkeit und Gestaltung verbesserungswürdig.



Photos AGS-München



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

Zusammenfassung der Werte, Qualitäten und Potentiale

Grundsätzlich sind die Aussagen zu den Lagequalitäten aus den bereits vorgelegten VU weiterhin gültig. Lediglich die Ausblicke – Achse Stadtkirchenturm sowie Mistelbrücke/Kreuzbräu – entlang der Kulmbacher Straße seien nochmals betont. Positiv zu werten ist zudem die Klarheit des Straßenraums – durch die fast geschlossene Bebauung und die stringente Straßenführung - der Kulmbacher Straße rechts der Mistel.

Lage & Ausblicke

Relativ viele der traufständigen Gebäude stehen unter Denkmalschutz, sind oder werden gut saniert und prägen mit ihren einander ähnelnden Kubaturen den Stadtraum. Ensembleschutz besteht nicht.

Denkmalschutz & Fassaden

Einige der sanierten Sandsteingebäude in der Kulmbacher Straße stehen unter Denkmalschutz. Auch die Fassaden der überformten historischen Gebäude geben bis heute ein insgesamt stimmiges Bild ab.



Grün- & Freiflächen

Die Baumbestände im Quartier sind großteils noch relativ jung und zumeist erhaltenswert. Einige Einzelbäume wirken gut in den öffentlichen Raum und prägen ihn. Teilbereiche der privat gestalteten und angeeigneten Freiräume weisen einen besonderen Charme auf.

Wege & Verknüpfungen

Schon heute gibt es einige Schleichwege, Durchgänge und parkartig verlaufende Wege, die eine gute Basis für ein attraktives Fußgänger- und Radfahrnetz darstellen.



Photos AGS-München



Zusammenfassung der Mängel und Herausforderungen

Im Untersuchungsgebiet wurden die wesentlichen Mängel auf Basis der Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchungen zum ehemaligen Sanierungsgebiet A1 – teils auch durch Ersatzbauten – beseitigt.

Als wesentliche weiter bestehende oder neu entstandene Mängel bzw. Herausforderungen sind zu nennen:

Bausubstanz/Leerstand

Bei einigen historischen Gebäuden am Hohenzollernring und an vielen (Neben-)Gebäuden in zweiter Reihe sind Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarfe evident.

Eine große Anzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind nicht barrierefrei erschlossen.

Nutzungen

Verstärkt werden heute auch erdgeschossige Räumlichkeiten in historischen Gebäuden zu Wohnzwecken und damit vergleichsweise unter Wert genutzt. V.a. an der Nordseite der Kulmbacher Straße ist eine Umwandlung von Geschäfts- bzw. Gastronomieflächen zu Wohnungen im Gange.

Es ist anzunehmen, dass dieser Trend der allgemeinen wirtschaftlichen Angebots- und Nachfrageentwicklung geschuldet ist: Kleine Geschäfte am Cityrand (David) – hier noch dazu in mittelbarer Nähe zum RotmainCenter (Goliath) – bedürfen heute eines besonderen Unternehmergeists, um Erfolg zu haben. Ein Beispiel vor Ort gibt das sich erweiternde Steiner-Hörgeräte-Geschäft auf der Südseite der Kulmbacher Straße ab.

Frei- & Grünraum

Mängel bzw. Potentiale bestehen vor allem im Freiraum, wie z.B.

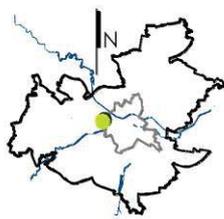
- Wildwuchs (z.T. übermäßiger Baum- und Strauchbestand)
- unklare Verhältnisse im Rückraum im Sinne von fließenden Übergängen zwischen privat – halböffentlich – öffentlich
- übermäßig versiegelte Flächen bzw. Brachflächen
- **insgesamt: verbesserungswürdige Wohnumfeldflächen**

Wege & Verknüpfungen

Die konkreten Mängel bei den Verbindungen und Verknüpfungen bestehen in v.a. ungenügend gestalteten Anschlusspunkten sowie einigen Lücken. Hinzu kommen verbesserungs- und ergänzungswürdige Rad- und Fußwege im örtlichen Netz (z.B. der Übergang über den Hohenzollernring).



Photos AGS-München



2 Konzeptfortschreibung und Sanierungsziele

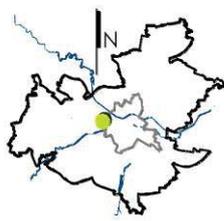
Als Analyseergebnis für den ergänzenden Untersuchungsbereich lassen sich folgende allgemeine Entwicklungsziele formulieren

- Stärkung dieses kleinen historischen Quartiers
- langfristig die Bausubstanz zu erhalten und weiter zu nutzen
- das Wohnumfeld und die öffentlichen Fußgängerräume gestalterisch und nutzungsorientiert zu stärken und aufzuwerten.

Auch in die bislang für das gesamte Gebiet festgelegten Entwicklungsleitlinien fügen sich die o.g. Zielsetzungen gut ein:

- Die Kulmbacher Straße bildet das **Quartiersrückgrat** und ist mit einer **Reihe von Teilmaßnahmen** aufzuwerten.
- **Wohn-, Gastronomie- und sonstige gewerbliche Nutzungen** sind zu stabilisieren und weiterzuentwickeln, und zwar mit barrierereduzierter Zugänglichkeit, Nahversorgungszellen und kleineren Läden.
- Die historischen Gebäude sind so zu revitalisieren, zu sanieren bzw. zu modernisieren, dass ihr **Charakter – z.B. die regionaltypische Back- und Sandsteinbauweise – erhalten und gestärkt** wird.
- Alle Arten von **Vernetzungen** in den Stadtteil Kreuz, in die Naherholungsräume sowie zur Innenstadt sind zu stärken und zu ergänzen.
- Aufgewertete **Wohnumfeldbereiche** und sog. **Pocketparks** bilden zusätzliche Maßnahmeansätze für die Frei- und Grünräume.
- Künftig stehen auch die Querschnittsaufgaben wie Klimaschutz und Energieeffizienz sowie demografischer Wandel (z.B. Barrierereduktion) im historischen Erbe auf der Agenda der zusammen mit den Bürgern zu realisierenden Maßnahmen.
- Unterschiedlichste zukunftsfähige **Wohnangebote** – gerne verknüpft mit innovativen **Nahmobilitätsangeboten** zur Nahversorgung bzw. Teilhabe am städtischen Leben – sollten eines der Leitmotive für das von besonderer Lagegunst geprägte Quartier bilden.
- Weitere Leitmotive der Quartiersentwicklung liegen in der Aufwertung von **Stadt-, Grün- und Wegeräumen** von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sowie in der Biergartenkultur mit einem räumlichen Schwerpunkt an der Mistel **und „Am Sendelbach“ bis hin zur Kulmbacher Straße**

Übergeordnetes Ziel der Quartierssanierung sollte die Bewahrung und Revitalisierung des historischen Erbes als **Mischquartier mit den Schwerpunkten Wohnen und Gastronomie** darstellen.

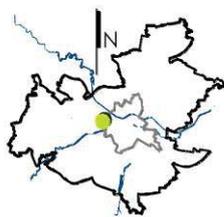


Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

Dies kann und soll mit folgenden Sanierungszielen erreicht werden:

- **Bewahrung und Ertüchtigung der denkmalwerten Stadtstrukturen, Gebäudeensembles und Einzeldenkmäler**, (insbesondere auch im Kontext der besonderen Topographie) für **unterschiedliche Wohnangebote** durch einen Strategiemix aus
 - Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
 - Modernisierung & Schaffung zeitgemäßen Wohnraums
 - energieeffiziente, respektvolle Altbausanierung
 - sorgfältig gestalteten Ergänzungs- bzw. Ersatzbauten
- Schaffung, Stärkung und **Belebung kultureller und traditioneller Orte** und Einrichtungen insbesondere der Gastronomie- und Braukultur
- **Aufwertung der öffentlichen Räume**, v.a. der Plätze mit Versorgungs- und Treffpunktfunktionen und Freiflächen (darunter v.a. die Grünflächen mit wertvollem Baumbestand) zu beliebten Orten und Pocketparks
- **Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier** mit Verbesserung der horizontalen und vertikalen Durchlässigkeit (Passagen, Abkürzungen, Auf- und Abgänge - Stichwort: Barrierereduktion) und der Attraktivität der Fuß- und Radwege
 - in Richtung in Innenstadt,
 - zu den Wohngebieten an der Herzoghöhe und
 - den Talräumen der Mistel und des Roten Mains.

Diesen bereits in der Sanierungssatzung festgeschriebenen Sanierungszielen sind keine weiteren hinzuzufügen.



3 Rahmen- und Maßnahmenplan

Der Sanierungsfokus für den ergänzenden Untersuchungsbereich des Sanierungsgebiets „L“ ‚Kulmbacher Straße‘ liegt auf der Stärkung der historischen Baustrukturen an der inneren Kulmbacher Straße, die zunehmend mit Wohnungsangeboten belegt werden. Aufgrund seiner nahezu unmittelbaren Innenstadtnähe, des bestehenden, ausbau- und gestaltungsfähigen Fußgängernetzes im Quartiersinneren, den nahen Gastronomie- und Einkaufsangeboten liegt der Ausbau zum Quartier der „ganz kurzen Wege“ auch hier nahe.

Im städtebaulichen Rahmenplan wird deshalb das Konzept zum respektvollen Umgang mit der alten Bausubstanz und die Schwerpunktsetzung des innenstadtnahen Wohnens sowie das Konzept zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume weitergeführt:

3.1 Konzept zur Aktivierung und Erneuerung der Bausubstanz

Das historische Erbe entlang der Straßenzüge der äußeren und **inneren** Kulmbacher Straße und Kreuz stellt schon heute einen bedeutenden Beitrag zur Baukultur dar, den es vor allem zu bewahren und respektvoll zu erneuern gilt. Dazu sollen die privaten Eigentümer weiter zur Ertüchtigung und Sanierung der Bausubstanz animiert werden.

Besonders wichtig und ideell wie finanziell förderwürdig ist eine sensible energetische Sanierung des Altbaubestands (z.B. bzgl. Wärmedämmmaßnahmen an Sichtmauerwerkswänden oder regionaltypischer Baudetails und Bauprobleme an Traufe, Gewänden, Sockel etc).

Als finanzielle Förderinstrumente sind neben dem Fassadenprogramm auch die steuerlichen Einsparmöglichkeiten zu nennen, für welche die Stadt Bayreuth die Prüfung der Förderwürdigkeit der Maßnahmen vornimmt und bescheinigt.

3.2 Konzept zur Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume

Die Kulmbacher Straße, die das Herzstück des Untersuchungsbereichs und des bereits ausgewiesenen Sanierungsgebiet „L“ bildet, ist rechts der Mistel durch ihr räumlich stark eingeschränktes, unveränderliches Straßenprofil weniger durch einen Umbau, denn durch eine gut gestaltete Ausstattung und Inszenierung mit Beleuchtung, urbanem Grün und Fassadendetails aufzuwerten.

Umso wichtiger sind die Anbindungen und Vernetzungen in den „Rückraum des Quartiers“: Die Durchlässigkeit, die Qualität der Wege- und Platzräume und die Gestaltung mit Aufenthaltsangeboten (z.B. sog. Bank-Baum-Ensembles als Treff- oder Ruhepunkte) sind wichtige Gestaltungsaufgaben.

Identitätsstiftend und dem halböffentlichen Charakter des Rückraums zuträglich wäre zudem die Anlage eines kleinen Gemeinschaftsgartens (Pocket-parks) am öffentlichen Durchgang zur Gerbergasse.

Parallel zu den VU steht der untersuchte Stadtbereich auch im Fokus der Attraktivierung der Fuß- und Radwege durch das städtische Radwegkonzept – mit einer Schwerpunktsetzung beim Übergang von der Straße „Am Sendelbach“ über den Hohenzollernring. Gestalterisch wäre auch eine Aufwertung der Radwegquerung entlang der Mistel über die Kulmbacher Straße wünschenswert.



Städtebauliche Voruntersuchungen
Kulmbacher Straße – Ergänzung „Am Sendelbach“

3.3 Tabellarische Maßnahmenübersicht

Nr.	Projekttitel	Maßnahme
Erweiterung „Am Sendelbach“ (ergänzende Maßnahmen)		
M1	Pocketpark/Gemeinschaftsgarten im Wohnumfeld Kulmbacher Str.	Neuordnung & Neuausstattung im Unterpflanzungsbereich - Bereitstellung von gärtnerischen Flächen
M2	Aufwertung der inneren Kulmbacher Straße	z.B. durch Erneuerung der Beleuchtung
M3	Wegenetzverbesserungen im Umfeld der inneren Kulmbacher Str.	Öffnung/Schaffung neuer Verbindungen, Beleuchtung, „Bank und Baum“ etc.
M4	Wohnumfeld-Programm	Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen, Barriere-reduktion, nutzungsorientierte (halb-)private Freiräume
M5	Fassadenförderprogramm	im gesamten Quartier, möglicher Schwerpunkt entlang des Hohenzollernrings
M6	Integrierte Spielplatzplanung – Raumerlebnis für Passanten	Planung und Umsetzung eines neuen Spielplatzes im Quartiersherz gegenüber des RMC, Einbindung in das Wegenetz (s. M3)
M7	Erhalt und Ergänzung der Baumreihe an der Gerbergasse	Ausbau und Pflege der bestehenden Baumreihe als „Filter“ zu den Wohnbauten und zum Wohnumfeld

Priorität 1	Priorität 2	Daueraufgabe
-------------	-------------	--------------

3.4 Vorschlag zur Sanierungsgebietsabgrenzung

Der Untersuchungsbereich – Sanierungsgebiet „L“ - für die bereits vorgenommene Aktualisierung der städtebaulichen Voruntersuchungen umfasste die Handlungsorte, die besondere Handlungsbedarfe aufwiesen.

Im behandelten Untersuchungsbereich mit seinen Anwesen an der inneren Kulmbacher Straße, einem Teilgebiet des bisherigen Sanierungsgebiets A1, sind derzeit keine eklatanten städtebaulichen Missstände zu konstatieren.

Die Stadt- und Quartierserneuerung mit dem sich zunehmend manifestierenden Schwerpunkt „Wohnen“ stellt jedoch eine essentielle Daueraufgabe der Stadtsanierung Bayreuth dar.

Konkrete Handlungsbedarfe gibt es vor allem im privaten, halböffentlichen und öffentlichen Raum des Quartiers. Zusammen mit den in Planung befindlichen Maßnahmen im Bereich „Am Sendelbach“ und an der Mistel können hier synergetische Aufwertungserfolge, z.B. mit einem Pocketpark, erzielt werden.

Zudem fügt sich das Quartier nahtlos in das Leitmotiv des Sanierungsgebietes ‚L‘, nämlich das **Traditionsquartier für Gastronomie und Wohnen – ein zukunftsfähiges Bayreuther Original** am Rande der Innenstadt, ein.

Es wird deshalb vorgeschlagen, im Sinne einer Abrundung des Gebiets und einer präventiven Stadterneuerung das Untersuchungsgebiet in das Sanierungsgebiet „L“ ‚Kulmbacher Straße‘ zu integrieren und förmlich als Teil des Sanierungsgebiets festzulegen.