



Stadt Bayreuth

Vorbereitende Untersuchungen

zur Ausweisung des Sanierungsgebietes
Rathausumfeld

Kurzbericht

Stand 20.02.2014

bearbeitet von
Projekt 4 GBR, Büro für Stadt- & Freiraumplanung



Allersberger Str.185/L1a 90461 Nürnberg
Tel 0911-4744081 Fax 0911-4744082
info@projekt4.net www.projekt4.net

in Zusammenarbeit mit
Höhen & Partner, Ingenieursaktiengesellschaft



Hainstraße 18a 96047 Bamberg
Tel 0951-98081-0 Fax 0951-98081-33
info@hoehlen-partner.de

Untersuchungsgebiet und Aufgabenstellung

Gegenstand der vorliegenden Untersuchungen ist das Umfeld des Neuen Rathauses am nördlichen Innenstadtrand zwischen Kanalstraße, Luitpoldplatz, Kolpingstraße und Hohenzollernring. Das Untersuchungsgebiet mit ca. 4,7 ha stellt insgesamt einen wesentlichen Teilbereich der nördlichen Bayreuther Innenstadt und der Verbindung Innenstadt – Bahnhof dar.

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB sollen Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit, über die Zielsetzungen und über die Durchführbarkeit der Sanierung ergeben. Die städtebaulichen Handlungsfelder Baualter, Eigentümerstruktur, Gebäudenutzung, Grundstücksnutzung mit Freiflächen, Gebäudezustand, Dachlandschaft, Stadtbild und Grünstrukturen werden durch Projekt 4, Nürnberg bearbeitet. Die verkehrfachplanerischen Leistungen werden vom Büro Höhen und Partner, Bamberg erbracht.

Neben der Prüfung ob **Sanierungstatbestände** vorliegen, ist hier die besondere Aufgabe die vielfältigen Ansprüche hinsichtlich verkehrlicher Belange (ruhender und fahrender Verkehr in Verbindung mit einer verbesserten Fußwegeanbindung an die Innenstadt) mit den weiteren städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen (Rathausenerweiterung, verbesserte Anbindung an die Innenstadt) in Einklang zu bringen.

Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse

Insgesamt liegen für das Untersuchungsgebiet vollflächig städtebauliche Defizite vor.

Stadtbild und Siedlungsgefüge: Das Untersuchungsgebiet ist durch ein relativ uneinheitliches städtebauliches Gefüge mit hohem Nutzungsmix geprägt. Durch die Vielfalt der Anforderungen an die Gebäude und Freiflächen besteht eine städtebauliche Gemengelage ohne eigenen Charakter. Das direkte Umfeld des Neuen Rathauses weist weder wesentliche historische noch zeitgenössische bzw. architektonische Qualität auf.

Gebäudezustand: An 2 Hauptgebäuden wurden (nach Außenbegehung) größere bauliche Mängel vermutet. Weitergehende gravierende Mängel am Sparkassengebäude Luitpoldplatz 11. (erhebliche Betonschäden, Brandschutztechnische Defizite) und konstruktive Mängel in Teilbereichen der Tiefgarage wurden nachrichtlich übernommen.

Gebäudeleerstand: Ein Hauptgebäude (Luitpoldplatz 9) steht vollständig leer und im Anwesen Luitpoldplatz 7 besteht ein Teilleerstand. In weiteren Gebäuden werden Teilleerstände oder Unternutzungen vermutet. In den angrenzenden Bereichen (Kanalstraße, östlicher Luitpoldplatz, Kolpingstraße) ist ebenfalls offensichtlicher Leerstand zu erkennen. Insgesamt weist die hohe Leerstandsquote besonders am nördlichen Innenstadtrand (Kanalstraße) auf städtebauliche Defizite hin.

Grünstrukturen und Grundstücksnutzung: Der Parkdruck der Innenstadt und der öffentlichen Verwaltung wirkt sich trotz der Tiefgarage und Mainüberdachung negativ auf das Untersuchungsgebiet aus. Die bestehenden Freiflächen werden fast ausschließlich zum Parken genutzt. Die Flächen weisen in der Regel einen übermäßigen Versiegelungsgrad, starke gestalterische Defizite und nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Der Luitpoldplatz, als größter Platzraum im Untersuchungsgebiet, ist geprägt durch umfließenden Verkehr und einen Grünbereich mit altem Baumbestand. Er stellt eine wichtige Leitlinie dar und fungiert als Bindeglied zwischen Bahnhofsviertel und Innenstadt. Der Platzraum und das Mobiliar werden der Bedeutung des Platzes als Eingangsbereich zur Innenstadt nicht gerecht. Der Anneyplatz nördlich des Mains ist ebenfalls sanierungsbedürftig und wird in seiner Funktion und Gestaltung dem Bezug zur Partnerstadt nicht gerecht.

Verkehr: Der Verkehr mit seinen unterschiedlichen Flächenansprüchen stellt die Schlüsselrolle in der Entwicklung des Rathausumfeldes dar und wird im Wesentlichen von den Faktoren Parken/ Parksuchverkehr, ÖPNV und die Anbindung der Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt geprägt:

- Die **Parkraumsituation** im Gebiet ist teils sehr angespannt und die vorhandenen Parkstände dominieren das ganze Untersuchungsgebiet.
- Der **Busverkehr** mit dem erhöhten Bedarf an Haltestellen dominiert den gesamten Bereich zwischen ZOH – Kanalstraße und westlichen Luitpoldplatz. Speziell zur Mittagszeit an Schultagen wird die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht. Adäquate, überdachte Wartebereiche oder Sitzgelegenheiten sind an den Haltestellen am Luitpoldplatz nicht vorhanden.

- Das **quartiersinterne Wegesystem** ist für Fußgänger und Radfahren in seiner Bedeutung als rückwärtige Anbindung an die Innenstadt nicht ablesbar und zeigt deutlichen Gestaltungs- und Sanierungsbedarf. Insgesamt weisen alle Gehwegverbindungen problematische Querungssituationen bzw. Gefahrenpotentiale durch Parksuchverkehr auf.

Funktion und Gestaltung: Das Quartier ist gekennzeichnet durch seine Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt. Das bedeutet, hier finden sich Nutzungen (Gemeinbedarf, Verwaltung, Banken, Schule, Parken, Grünbereiche, Zufahrtsbereiche, flankiert durch Geschäftsstrukturen und Gastronomie), die die in der Innenstadt angesiedelten Nutzungen ergänzen.

- Oberste Priorität besitzt die **Ergänzungsfunktion Parken**. Neben den erforderlichen Stellplätzen für die Nutzungen im Gebiet selbst, die größtenteils in der Tiefgarage untergebracht sind, werden zusätzlich Stellplatzflächen für den Inneren Innenstadtbereich bereitgestellt. Der ruhende Verkehr nimmt gemeinsam mit der Erschließung den Großteil der bestehenden nicht überbauten Flächen ein. In diesen Bereichen bestehen Defizite in der Gestaltung.
- **Ergänzungsfunktion Anbindung an die Innenstadt:** Das Untersuchungsgebiet hat hohe Bedeutung für die Anbindung der Besucher an die Altstadt/ Innenstadt. Das quartiersinterne Wegesystem über den Rathausparkplatz stellt fußläufig die rückwärtige Anbindung über die Kanalstraße an die Innenstadt dar. Diese Wegebeziehung ist weder attraktiv noch ablesbar.
- **Aufenthaltsqualität im Stadtquartier als ergänzende Funktion:** Durch den starken Parkdruck und die hohe Verkehrsdichte aus Individualverkehr und Verkehr des ÖPNV bestehen Mängel in der gestalterischen Qualität und in der Aufenthaltsqualität. Alle Straßenräume, Parkplatzflächen und Platzbereiche im Untersuchungsgebiet zeigen - gerade im Vergleich mit den angrenzenden sanierten Altstadtbereichen - eine geringe Aufenthaltsqualität.
- **Ergänzungsfunktion Anbindung an die Quartiere nördlich des Hohenzollernrings:** Der Luitpoldplatz ist Teil der Nord – Südverbindung Bahnhof – Innenstadt. Der Luitpoldplatz und der Anecyplatz stellen wesentliche Aufenthaltsbereiche in der Platzabfolge der Festspielachse dar. Die Gestaltung wird ihrer Bedeutung nicht gerecht.

Vorgaben Rahmenplanung (Rahmenbedingungen)

Aufgabe der Rahmenplanung ist es, die für die gewünschte Entwicklung des Untersuchungsgebietes entscheidenden Ziele grundsätzlich als "allgemeine Zielsetzung" zu formulieren. Die Rahmenplanung stellt ein langfristiges Konzept dar, das durch die prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen nur stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten der Stadt Bayreuth realisiert wird.

Neben der Funktion als Fläche für den Ruhenden Verkehr soll das Rathausumfeld durch gestalterische Maßnahmen eine klare Wegeführung und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Quartiersfunktionen wie eine attraktive Wegeverbindung in die Innenstadt bzw. ein sicherer Schulweg zur Graserschule in Kombination mit innenstadtnahen (möglichst zahlreichen) Parkplätzen und (begrünten) Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität für das Rathaus stellen insgesamt ein Wirkungsgefüge dar, das im Rahmen einer zu **priorisierenden Zielsetzung** untereinander abzuwägen ist.

Weiter gilt es in diesem Rahmen zu klären, inwieweit die **Erweiterungsoptionen für das „Rathaus II“** (Bebauungsplan Nr. 4/67) realisiert werden sollen. Standortalternativen im Umfeld des Rathauses (Untersuchungsgebiet) bestehen derzeit nicht. Inwieweit eine Rathausenerweiterung an anderer Stelle z.B. unmittelbar am Hohenzollernring möglich wäre bedarf einer statischen Prüfung des Baugrundes (Tiefgarage) und der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes und eine Bebauung analog seiner Darstellung würden eine Parkplatznutzung in diesem Bereich oder alternativ eine Gestaltung des Rathausumfeldes als Aufenthaltsbereich weitestgehend ausschließen.

Um hierzu belastbare Lösungen darstellen zu können ist eine **Gegenüberstellung verschiedener Planungsvarianten**, ihre Beurteilung in Bezug zur Realisierbarkeit und Qualität sowie eine abschließende **Abwägung und Gewichtung** durch die Entscheidungsträger der Stadt Bayreuth notwendig. So kann dann das weitere Vorgehen zur Gestaltung des Rathausumfeldes in Bezug zu seiner ergänzenden Funktion für die Innenstadtentwicklung konkretisiert und in der Maßnahmenplanung weiter verfolgt werden.

Parkraumkonzepte

Als wesentliche Zielsetzung ist eine Verbesserung der gesamten Parksituation durch eine mögliche Erhöhung der Stellplatzanzahl bei Optimierung der Aufenthaltsqualität für das Untersuchungsgebiet sowie für die gesamte Innenstadt anzustreben. Hierzu wurden gemeinsam mit der Stadt Bayreuth und in Abstimmung mit dem Fachplaner Verkehr Planungsvarianten für Parkraumkonzepte¹ formuliert, grafisch dargestellt und in den Abwägungsprozess eingebracht.

- Sanierung der bestehenden Tiefgarage und Realisierung eines weiteren TG-Geschosses
- Realisierung eines Parkhauses am Hohenzollernring im nördlichen Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes
- Ersatzparkplätze durch Erweiterung der Überdeckung des Mains

Die Realisierung eines Parkhauses am Hohenzollernring im nördlichen Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist nicht möglich, da die notwendigen Flächen nicht vorhanden sind. Die Idee wurde nach Prüfung nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen der Abwägung sollten die beiden verbleibenden bzw. eine Variante weiterverfolgt werden. Es wird empfohlen durch Machbarkeitsstudien mit Kostenermittlung konkretere Abwägungsunterlagen zu erhalten. Erst nach Abschluss des Abwägungsprozesses stehen die Rahmenbedingungen für ein Gestaltungskonzept im rückwärtigen Bereich des Rathauses fest.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Bayreuth werden daher die in direktem Zusammenhang mit der Stellplatzneuordnung stehenden Bereiche vorerst aus dem Gestaltungskonzept herausgenommen.

Rahmenplanung

Folgende **Ziele** (Auszug) sind bei der Entwicklung des Rathausumfeldes und des Luitpoldplatzes zu berücksichtigen:

Berücksichtigung der wesentlichen Rahmenbedingungen

- Sicherung der Anzahl der bestehende Stellplätze
- Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeit des Rathauses II
- Berücksichtigung weiterer nutzungsabhängiger Rahmenbedingungen wie Stellplätze, Zufahrten, Halte-/Warteflächen für den Busbetrieb etc...

Verbesserung der Aufenthaltsqualität

- Aufwertung des Luitpoldplatzes als Eingangsbereich in die Innenstadt
- Gestaltung des Annecyplatzes
- Gestaltung des Vorplatzes Rathaus und des rückwärtigen Bereiches
- Verbesserung der Aufenthaltssituation insbes. für Schüler im Bereich der Bushaltestellen am Luitpoldplatz

Verbesserung der Wegebeziehungen

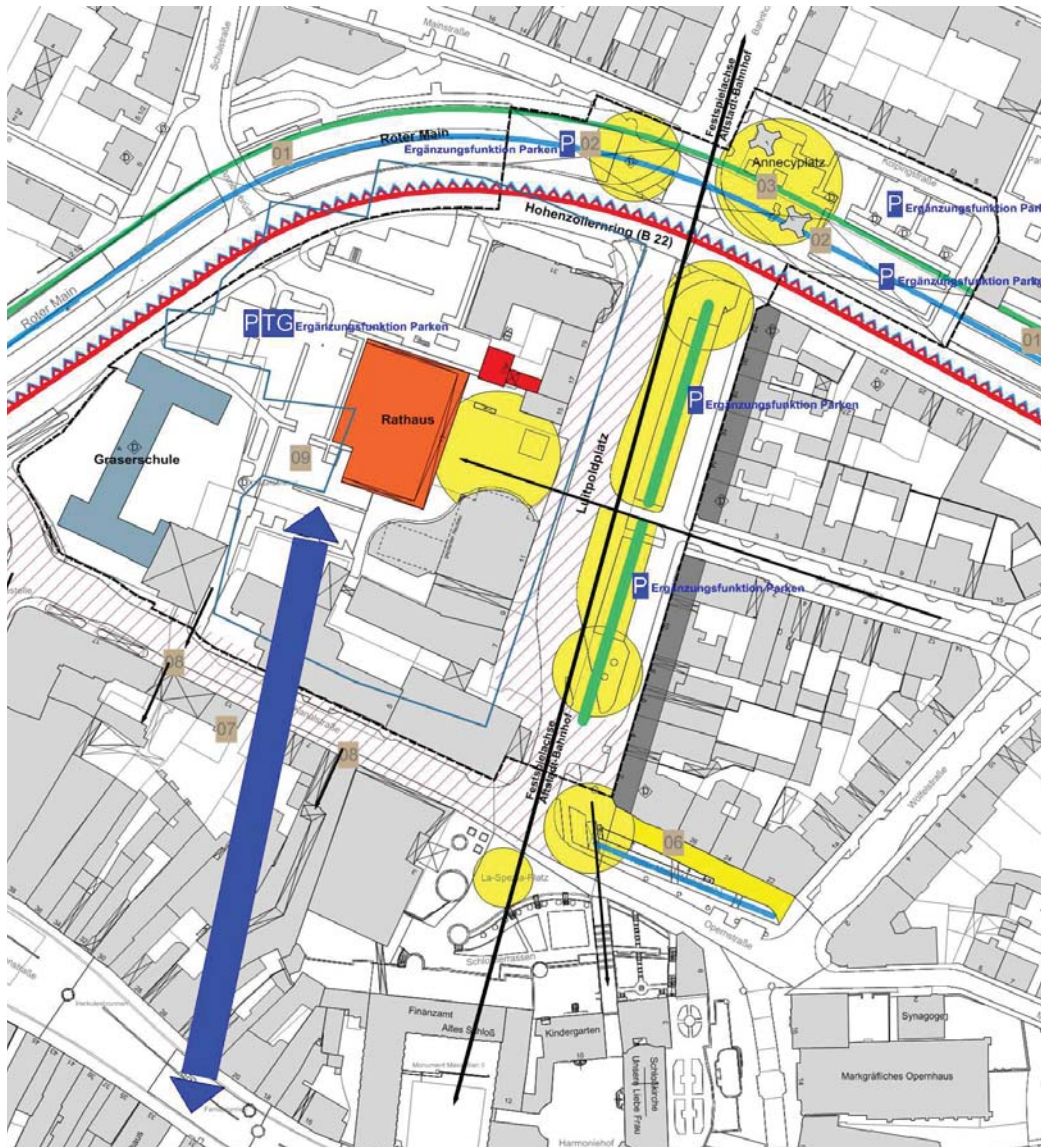
- Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof im Bereich Luitpoldplatz, durch die Verbesserung der Aufenthaltssituation
- Verbesserung und Aufwertung der Wegeführung Rathausvorplatz - rückwärtiger Rathausbereich - Graserschule/Kanalstraße als weiterer Eingangsbereich in die Innenstadt

Optimierung des Stadtbildes

- Entwicklung einer Raumkante im Bereich des Hohenzollernringes
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen und privaten Raums
- Reduzierung der Versiegelung

¹ Die Überlegungen einer Stellplatzreduzierung im Untersuchungsgebiet bzw. die Realisierung von Stellplätzen zum Ausgleich eines Verlustes außerhalb des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet wurden als Alternativen ausgeschlossen bzw. nicht weiter verfolgt.

Anlage: Karte 09. Stadtbild und Quartiersfunktionen



- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Gebietsgröße ca. 4,7 ha)
- Bereich Bodendenkmal (ungefähre Abgrenzung)
- denkmalgeschütztes Gebäude im Untersuchungsgebiet
- fernwirksamer Solitärbau
- Wohngebäude der 20er/30er Jahre, wirkt als Fremdkörper in der umgebenden Bebauung
- historisch-gestalterisch hochwertige Gebäudezeile mit attraktiven Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben
- prägende Grünstrukturen
- prägende Wasserläufe
- funktional bedeutende Verkehrsstraße/ Innenstadtring
- Barrierewirkung durch Verkehr und Wasserlauf
- Straßen-/ Platzraum stark geprägt durch ÖPNV Funktion
- wichtige Fußwegeachsen und Blickbeziehungen
- Öffentliche Platzräume und Aufenthaltsbereiche
- Platzabfolge "Festspielachse" (Verbindung Bahnhof - Innenstadt)
- P Straßen-/Platzraum stark geprägt durch ruhenden Verkehr
=> Ergänzungsfunktion Parken