

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/143/2025

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum: 01.09.2025
		AZ: R4/PL 100.6140.3

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	16.09.2025	öffentlich

ISEK-Teilfortschreibung; hier: Aktueller Sachstand

Ausgangslage:

Das ISEK 2009 war und ist der Masterplan für eine abgestimmte Stadtentwicklung. Die darin erarbeiteten 30 impulsgebenden Leitprojekte und besonders die Leuchtturmprojekte wurden konsequent angegangen und umgesetzt, z. B. die Landesgartenschau. Im Jahr 2017 wurden durch den Stadtrat weitere Handlungsfelder definiert, die im Rahmen der ISEK-Fortschreibung verstärkt bearbeitet und kontinuierlich fortgeschrieben werden sollen. Hier der aktuelle Sachstand zu den Handlungsfeldern:

1. Universitäts-, Forschungs- und Wissensstandort mit der Technologieachse im Universitätsumfeld

- **Bebauungsplan Nr. 1/24 „Technologieachse an der Universitätsstraße Teilbereich Nord – Änderung MI zu WA“**
 - Mit dem B-Plan-Verfahren wurde Planungsrecht für ein weiteres Studentenwohnheim geschaffen. Auf diese Weise soll ein Impuls für die Bebauung östlich der Universitätsstraße gesetzt werden. Der Bebauungsplan ist am 07.02.2025 in Kraft getreten.
- **Festlegung des Bereichs zw. Universitäts- und Nürnberger Straße als Stadtumbaugebiet**
 - Planerische Vorbereitung einer künftigen Rad- und Fußwegeverbindung über den Glasenweiher in die Innenstadt (beginnend mit einer Machbarkeitsuntersuchung).
 - Grundlage für die flankierende Förderung von Maßnahmen im Zuge des Baus des Landschaftsparks Tappertau mit Mitteln der Städtebauförderung.

2. Attraktiver Wirtschaftsstandort

▪ **Entwicklungskonzept für gewerbliche Bauflächen (G) / (G-EK)**

- Die gezielte Planung, Sicherung und nachhaltige Entwicklung gewerblicher Bauflächen sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit des Oberzentrums Bayreuth und damit für die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt und der Region. In Anbetracht der vorherrschenden und zunehmenden Knappheit an gewerblichen Bauflächen hat die Stadt Bayreuth eine Stadtentwicklungskonzeption beschlossen, mit der
 - die grundsätzliche Zielsetzung (Entgegenwirken gegen Knappheit gewerblicher Bauflächen) definiert,
 - die Bestandssituation analysiert,
 - Handlungsempfehlungen entwickelt und
 - die planerische Konzeptumsetzung aufgezeigt

werden soll. Das G-EK bildet die Grundlage der Stadtentwicklungsplanung zur Flächensicherung und -vorsorge für industrielle und gewerbliche Betriebe in Bayreuth. Mit seinem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept wurde das G-EK zu einem selbstbindenden Planungs- und Abwägungsbelang, der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung und deren Umsetzung zu berücksichtigen ist (Stadtratsbeschluss vom 26.03.2025).

▪ **Regionales Innovations- und Gründerzentrum (RIZ)**

- Zur Stärkung und Attraktivierung der gesamten Wirtschaftsregion Bayreuth soll auf dem Campus der Universität Bayreuth ein Gründer- und Innovationszentrum errichtet und betrieben werden. Der Betrieb wird in Partnerschaft zwischen Landkreis und Stadt Bayreuth erfolgen. Nachdem zwischenzeitlich in den Haushaltsverhandlungen 2024 das Projekt RIZ im Kreistag keine Mehrheit mehr fand, musste auch die Stadt Bayreuth den Vergabeprozess stoppen und alternative Konzepte entwickeln. Auf Basis einer geringfügigen Modifikation des baulichen Konzeptes und der resultierenden, verbesserten Kostenstruktur im Dezember 2024 bestätigten die Gremien des Kreistages Bayreuth und des Stadtrates Bayreuth die Fortführung des Projektes in der angestrebten Partnerschaft. Mittlerweile ist auch die vertragliche Basis hinsichtlich des Grundstückes und auch der Beteiligung des Landkreises verabschiedet und unterzeichnet. Somit konnte der Vergabeprozess der Bauleistungen wiederaufgenommen werden. Die Inbetriebnahme des Gründer- und Innovationszentrums ist nun für das 3. Quartal 2028 vorgesehen.

▪ **Regelmäßige Jourfixe zwischen WiFö, GR, BOA und PL (Gewerbe-Jourfix)** zur Abstimmung von gewerblichen Planungen sowie Unterstützung gewerblicher Ansiedlungs-/Erweiterung-/Änderungsvorhaben.

▪ **B-Plan Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobsang“**

- Ausweisung eines Gewerbegebietes in Oberobsang (gewerbliches Entwicklungspotenzial gem. FNP); konkret: neuer Produktionsstandort einer örtlichen Brauerei; Satzungsbeschluss im Juli 2025 erfolgt, Inkrafttreten bis Ende 2025 angestrebt.

- **B-Plan Nr. 1/21 „Bündelung Stadtwerke am Standort Eduard-Bayerlein-Straße“**
 - Überplanung des bestehenden STW-Werksgeländes in der Eduard-Bayerlein-Straße (Gewerbegebiet); konkret: Konsolidierung und Konzentration verschiedener STW-Nutzungen (Verwaltung, Busdepot, Lager, Werkstätten etc.) an diesem Standort; Satzungsbeschluss im Juni 2025 erfolgt, Inkrafttreten für Herbst 2025 angestrebt.
- **B-Plan Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße“**
 - Der seit Jahrzehnten bestehende Industrie- und Gewerbebestandort im Ortsteil Aichig soll erhalten werden und dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit einer Entwicklung in Form einer (flächenmäßig begrenzten) Betriebserweiterung unter Berücksichtigung lagespezifischer Besonderheiten, insbesondere entsprechender Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz, eingeräumt werden. Satzungsbeschluss im Juni 2025 erfolgt, Inkrafttreten 15.08.2025.

3. Gesundheits-, Reha- und Wellnessstandort an der Lohengrin-Therme

- **B-Plan Nr. 11/16 „Reha-Klinik Therme“**
 - Das Bebauungsplanverfahren für die neue Reha-Klinik an der Lohengrin-Therme wurde mit Satzungsbeschluss des Stadtrates am 29.03.2023 abgeschlossen. Der B-Plan trat am 19.05.2023 in Kraft. Die DRV hat mittlerweile mit dem Bau des Großprojektes begonnen. Mit der Baufertigstellung ist im Jahr 2027 zu rechnen (Stand DRV: August 2025).

4. Zukunftsfähiges gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept

- **Beschluss der Fortschreibung des städtischen Nahversorgungskonzeptes im September 2025 vorgesehen.** Fortschreibung dient in erster Linie der Anpassung der Bestandsaufnahme an zwischenzeitlich erfolgte Entwicklungen (Zu- und Abgänge von Nahversorgungsangeboten), neue planerische Festlegungen sind nicht vorgesehen. Das Nahversorgungskonzept hat sich bewährt.
- **B-Plan Nr. 4/21 „Nahversorgungsstandort Laineck“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/06a und Nr. 1/14)**
 - Änderung bestehenden Planungsrechts (B-Plan Nr. 1/14) zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Laineck, Verbesserung der Nahversorgungsqualität für diesen ansonsten nicht bzw. unterversorgten Stadtteil, Inkrafttreten des Bebauungsplans am 15.03.2024, Eröffnung des Marktes am 03.04.2025.

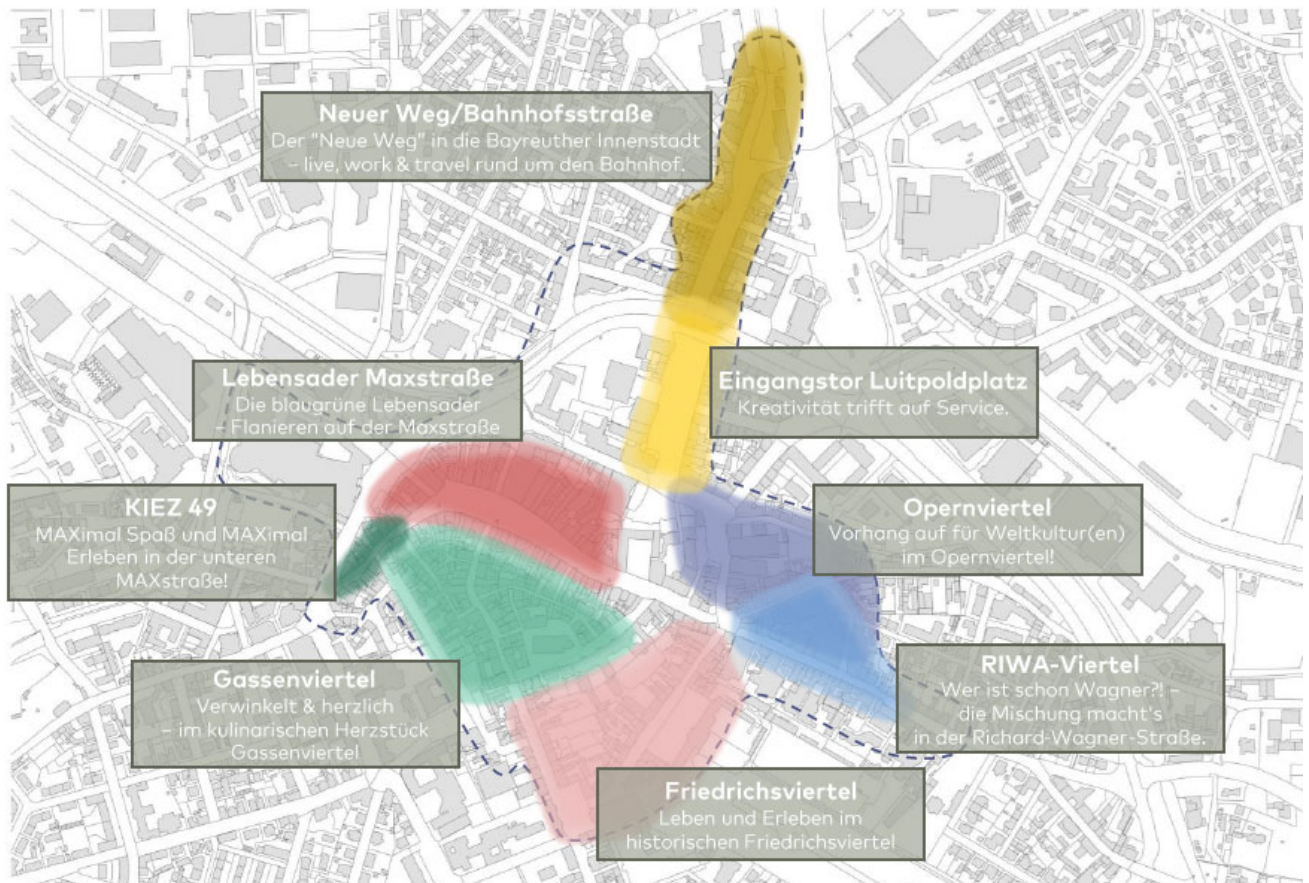
5. Baukultur: Bewahrung und behutsamer Umgang mit dem historischen und (bau)kulturellen Erbe insbesondere in der Innenstadt und in den Sanierungsgebieten

- **Kommunales Denkmalkonzept für das Gassenviertel**

- Modul 1 (Darstellung und Vermittlung denkmalpflegerischer Werte im siedlungsräumlichen und -strukturellen Kontext) und Modul 2 (Formulierung städtebaulich-denkmalpflegerischer Leitlinien) wurden 2020 erstellt.
- **Kommunales Denkmalkonzept für das Areal Opernstraße/Badstraße/Münzgasse**
 - Zur Sicherung einer weiterbeverträglichen Entwicklung bei der Neuentwicklung des Areals wurde in Abstimmung mit der Bayerischen Schlösserverwaltung, LfD, ICOMOS, dem Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst und der Reg. v. Oberfranken im März 2023 ein KDK erstellt, die Erkenntnisse fließen u.a. in das B-Plan-Verfahren Nr. 3/23 ein (s.u.).
- **Rahmenplanung Solaranlagen für Denkmal-Ensembles in Bayreuth**
 - Für sieben denkmalgeschützten Bereiche (insbesondere auch das Umfeld des UNESCO-Welterbes Markgräfliches Opernhaus) wurden Leitlinien zu Lage, Maß und Gestaltung von Solaranlagen entwickelt. Konkret wurden Regelungen zur Anbringung von Solaranlagen in Abhängigkeit von denkmalrechtlicher Wertigkeit, Sichtbarkeit und möglicher negativer Beeinträchtigungen erarbeitet.
- **B-Plan 3/23 Kulturquartier**
 - Aufstellung des B-Planverfahrens Nr. 3/23 „Urbanes Quartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“ (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1/65) im beschleunigten Verfahren am 20.12.2023. Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte vom 15.01. bis einschließlich 29.01.2024.
 - Aktuell intensive Abstimmungen und Vorbereitungen für die Einbringung des Billigungsbeschlusses in die politischen Gremien.
- **Innenstadtprozess**
 - Für eine attraktive, multifunktionale und lebenswerte Innenstadt, die auch in Zukunft den Mittelpunkt der Stadt und der Bayreuther darstellen soll und von allen Gruppen der Gesellschaft gern besucht wird, stellte sich die Frage „Wohin soll sich die Bayreuther Innenstadt entwickeln?“ und „Wie könnten Leitlinien für eine gemeinschaftliche Innenstadtentwicklung aussehen und unterstützt werden?“
 - Der Strategieprozess wurde durch das Stadtplanungsbüro Stadt + Handel moderiert und gestaltet.
 - Projektstart war Februar 2023, Ende des Innenstadtprozesses Anfang 2. Quartal 2024, derzeit befindet sich die Verwaltung in der Phase der Verstetigung und Umsetzung der Projekte aus dem Innenstadtprozess.
 - Ziele und Ergebnisse: Es wurde ein Innenstadtleitbild, eine DNA, mit Zukunftsvisionen und Entwicklungsstrategien für die Innenstadt von

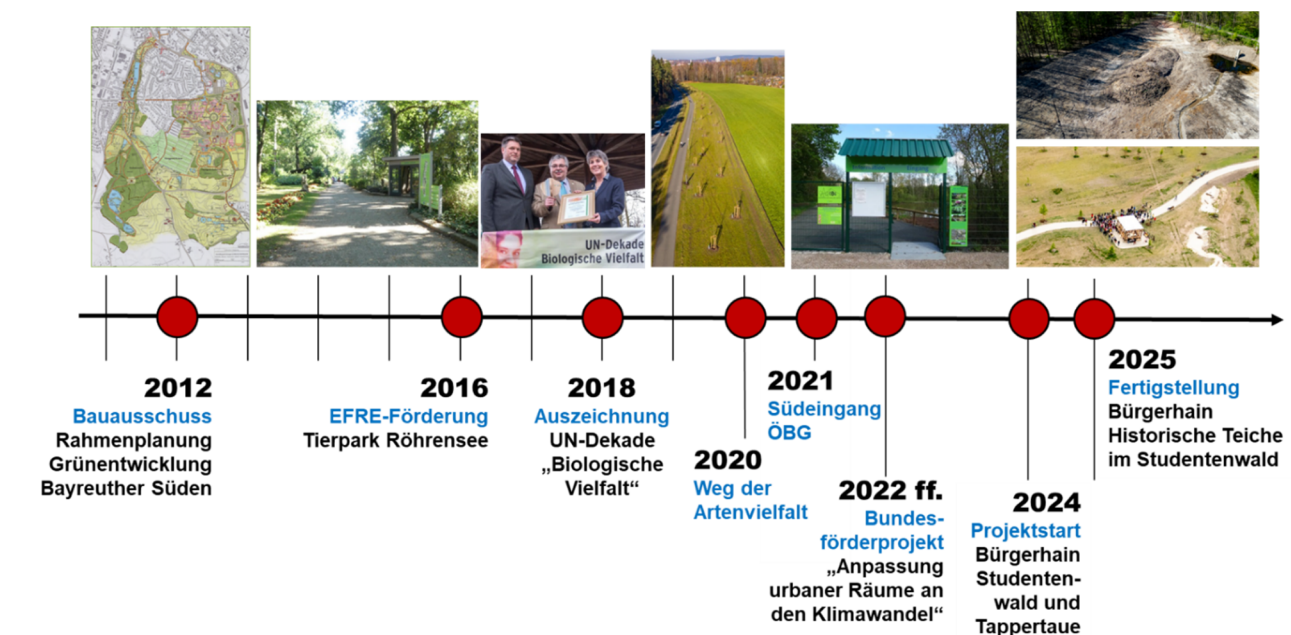
Bayreuth entwickelt mit dem Leitspruch „Bayreuths Innenstadt – Zwischen Wagner und Wundertüte“.

- Mittels einer Innenstadtprofilierung wurden acht Bayreuther Quartiere ausgearbeitet, für die ebenfalls Handlungsempfehlungen sowie Projekte zur Profilierung der Quartiere entwickelt wurden. Jedes Quartier verfolgt perspektivisch über individuelle Nutzungsschwerpunkte und Zielgruppenausrichtungen. In ihrer Gesamtheit bilden die acht Innenstadt-Quartiere ein zusammenhängendes Bild – entsprechend dem Motto „Bayreuths Innenstadt – Zwischen Wagner und Wundertüte“. Die acht Quartiere sind:
 - Die blaugrüne Lebensader – Flanieren auf der Maxstraße
 - Wer ist schon Wagner?! – die Mischung macht's in der Richard-Wagner-Straße
 - Verwinkelt & herzlich – im kulinarischen Herzstück Gassenviertel
 - KIEZ 49: MAXimal Spaß & MAXimal Erleben in der unteren MAXstraße!
 - Der „Neue Weg“ in der Bayreuther Innenstadt – live, work & travel rund um den Bahnhof
 - Eingangstor Luitpoldplatz: Kreativität trifft auf Service.
 - Opernviertel: Vorhang auf für Weltkultur(en) im Opernviertel!
 - Leben und Erleben im historischen Friedrichsviertel
- Der Innenstadtprozess wurde unter sehr enger Abstimmung und im Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Bayreuth erarbeitet.
- Derzeit läuft die Phase der Verfestigung und der Entwicklung der Innenstadt auf Quartiersebene in Zusammenarbeit mit der (teils noch zu bildenden) Quartiersgemeinschaft.



6. Grüne Infrastruktur für eine dauerhaft hohe Lebensqualität

- **Masterplan zur Grünentwicklung im Bayreuther Süden – Projekt Bayreuths lebendiger Süden**
 - Der Zeitstrahl zeigt die bisherige Entwicklung des Projektes:



- Im Bayreuther Süden existieren mit dem Tierpark Röhrensee, dem Ökologisch-Botanischen Garten der Universität Bayreuth und dem Umweltschutz-Informationszentrum Lindenhof drei Einrichtungen, von denen jede für sich bereits Erholungs-, Bildungs-, Forschungs- und Naturschutzaufgaben mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung wahrnimmt. Diese drei Einrichtungen bilden das Grundgerüst für die Grünstruktur. Bisher fehlte weitgehend eine gute räumliche Vernetzung dieser Einrichtungen sowie die Vervollständigung zu einem großflächigen Grünzug, der insbesondere im östlichen Bereich bisher noch lückenhaft ist. Das für Bayreuth charakteristische, Orts- und Landschaftsbild prägende Netz an gewässerbegleitenden Talräumen mit einem topographisch bewegten Umland zeigt sich insbesondere im Süden Bayreuths.
- Am 9. Dezember 2022 erhielt die Stadt Bayreuth die Förderzusage im Rahmen des Bundesprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“, so dass 2023 mit der Umsetzung des Projektes begonnen werden konnte. Das Projekt „Bayreuths lebendiger Süden“ umfasst drei Teilprojekte:
 - **Teilprojekt 1 Bürgerhain**
Das Ziel ist die Erhöhung der Klimawirksamkeit einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche durch die **Anlage eines lockeren Baumbestandes** und **artenreichen Grünland** als Bodenbewuchs. Der Bürgerhain wurde 2025 baulich umgesetzt und am 16. Mai 2025 eröffnet.
 - **Teilprojekt 2 Aubachtal und Studentenwald**
Beim zweiten Teilprojekt wird die **Renaturierung des begradigten Aubaches** im Bereich Schwedenbrücke planerisch vorbereitet. Das Umfeld wird künftig den Grünzug ergänzen und vervollständigen. Bereits 2025 werden dort rund anderthalb Hektar **artenreicher Mischwald** aufgeforstet. Als weitere Maßnahme wurde im Studentenwald die **historische Teichlandschaft** durch Instandsetzung der Dämme in Teilen wiederhergestellt, wodurch neue Feuchtgebiete entstehen. Beide Maßnahmen werden dazu beitragen, vorhandene Kaltluftentstehungsgebiete zu stärken und den Luftaustausch zur Innenstadt zu verbessern. Die Baumaßnahmen an den Teichen wurden im 1. Halbjahr 2025 abgeschlossen. Für eine weitere Optimierung der Kaltluftschneisen wird im Rahmen einer **Machbarkeitsstudie** geprüft, ob sich die Beseitigung eines Straßendamms am Nordrand des Röhrenseeparks positiv auf das Stadtklima auswirken würde.
 - **Teilprojekt 3 Renaturierung Tappertaue**
Auf einem ehemaligen Industrieareal wird derzeit ein neues Wohngebiet mit **Parkanlage** entwickelt. Ergänzend wird durch die **Freilegung und Renaturierung des Tappert** die klimatische Wirkung der Anlage erhöht werden. Durch die teilweise **Entfernung eines Lärmschutzwalls** wird die Durchgängigkeit und damit auch die Möglichkeit zum Luftaustausch in die Innenstadt hergestellt. Die Maßnahmen befinden sich zum momentanen Zeitpunkt (August 2025) in Umsetzung.

▪ Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

- Neuaufstellung eines Mobilitätskonzepts für alle Verkehrsarten und Verkehrsteilnehmer unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit speziellem Fokus auf der Förderung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr).
- Der Bauausschuss hat das Zielkonzept mit Leitbild und den inhaltlichen und räumlichen Zielen für die künftige Verkehrsentwicklung in Bayreuth am 02.07.2024 beschlossen.
- Nach Festlegung des Zielkonzeptes wurde – begleitet von einem für die Aufgabe eingerichteten Lenkungskreis - ein umfangreiches Maßnahmenprogramm erarbeitet, welches die Grundlage für die Umsetzung des Mobilitätskonzepts in den nächsten Jahren bilden soll. Entsprechend dem Leitbild „Mobilität in Bayreuth: sicher für die Menschen, gut für die Umwelt“ sind 25 Maßnahmenpakete, zusammengefasst in sieben Handlungsfeldern, entwickelt worden. Eine abschließende Behandlung und Beschlussfassung des Mobilitätskonzeptes in den Stadtratsgremien ist im September 2025 vorgesehen.

▪ Maßnahmenprogramm zur Radverkehrsförderung:

- Bismarckstraße, Erlanger Straße: Erstellung von Planungen ab Februar 2022 für die Anlage stadtauswärtiger Radverkehrsführungen in beiden Einbahnstraßen, Erneuerung der bestehenden stadteinwärtigen Radverkehrsführung in der Bismarckstraße gemäß der geltenden technischen Richtlinien; planfeststellungersetzendes Bebauungsplanverfahren mit rechtskräftigem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 18.12.2024 und Inkrafttreten des Bebauungsplans am 07.02.2025. Im Weiteren wird die Förderkulisse zur Umsetzung des Projekts fortlaufend beobachtet und geprüft.
- Casselmannstraße, Gutenbergstraße: Erstellung von Planungsvarianten für die Anlage von beidseitigen Schutzstreifen (im Zusammenhang mit den Planungen zum Umbau des Berliner Platzes in eine Kreisverkehrsanlage).
- Robert-Koch-Straße, Leuschnerstraße: Einbeziehung in Tempo-30-Zonenregelung der Straßen im Umfeld bei entsprechender baulicher und markierungstechnischer Anpassung (Planungen insb. von Straßenbegrünung).
- Abbau von Barrieren und Hindernissen: Es erfolgte eine umfassende Prüfung und ein weitgehender Abbau von sog. Umlaufsperrern. An der Kreuzung des Inneren Radrings mit der Karl-von-Linde-Straße konnte in 2025 ein erweiterter Umbau mit Bevorrechtigung des Rad- und Fußverkehr abgeschlossen werden.
- In den letzten Jahren wurden zahlreiche neue Fahrradabstellanlagen an wichtigen Orten wie dem Hauptbahnhof und in der Innenstadt bereitgestellt. Auch an den Schulen im Stadtgebiet wurde das Fahrradparken sukzessive verbessert. Insgesamt wurden seit 2020 mehr als 1000 neue bzw. verbesserte Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen.

- Fahrrad-Cityring: Fortsetzung der Überlegungen und Planungen
- **Radverkehrskonzept für Pendlerstrecken im Stadt-Land-Verflechtungsbereich**
 - Fertigstellung des Konzepts, Zwischenbericht im Regionalausschuss am 22.07.2021, Endbericht und Beschlussfassung im Stadtrat am 20.07.2022 erfolgt. Die Umsetzung des Maßnahmenprogramms erfolgt sukzessive, insbesondere im Rahmen von laufenden Sanierungs- und Unterhaltsmaßnahmen.

8. Sportband entlang des Roten Mains

- Projekt läuft: integrierte Betrachtung und Berücksichtigung insbesondere bei Standortfragen zu bestehenden Sporteinrichtungen und im Zusammenhang mit Einzelveranstaltungen (Mainauenlauf findet jährlich statt).
- Optimierung der städtischen Spiel- und Sportstätten als Infrastruktur für eine lebendige und vielfältige Vereinskultur.

9. Stadtklimagerechte Planung / Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Handlungsfeld „Stadtklimagerechte Planung / Klimaschutz und Klimaanpassung“ wurde nachträglich als Handlungsfeld in das ISEK aufgenommen. Eine Konkretisierung von Maßnahmen in diesem Handlungsfeld erfolgt durch das Klimaschutzkonzept mit seinen Einzelmaßnahmen und darüberhinausgehende Projekte im Bereich Klimaanpassung.

- **Klimaschutzkonzept**
 - Am 27.04.2022 wurde das integrierte Klimaschutzkonzept vom Stadtrat beschlossen. Es dient der Etablierung des Klimaschutzgedankens über viele Themenbereiche als Querschnittsaufgabe in der Verwaltung und Stadtgesellschaft. Das Konzept enthält folgende Informationen:
 - klimatische und klimapolitische Ausgangssituation
 - territoriale Treibhausgasbilanz für die Jahre 1990, 2010 und 2019
 - Potenzialstudien in den Bereichen eigene Liegenschaften, Straßenbeleuchtung, Mitarbeitermobilität und kommunale Flotte, Abfall und Abwasser, Beschaffungswesen, IT-Infrastruktur und Klimafolgenanpassung
 - Klimaziele und eine Strategie zur Erreichung der Ziele und deren Controlling
 - Maßnahmenplan mit über 100 detailliert ausgearbeiteten kurzfristigen und weiteren mittel- bis langfristigen Maßnahmen in elf Handlungsfeldern

Besonders in folgenden Bereichen wurden in den letzten Jahren bedeutende Fortschritte gemacht, Auswahl mit Planungs-/Raumrelevanz:

- Ausweitung des Energiemanagements, sowohl personell als auch in der Anzahl der betreuten Gebäude
- LED-Straßenbeleuchtung (2461 Leuchten in 16 Stadtteilen mit Förderung durch die Kommunalrichtlinie des Bundes und den Freistaat Bayern)

- Energetische Einzelmaßnahmen an eigenen Liegenschaften
 - erneuerbare Energien:
 - PV-Potenzialanalysen für städtische Liegenschaften
 - Neuauflage des Online-Solarrechners und Informationsveranstaltungen Solarenergie
 - Planungsgrundlagen für FFPV und Agri-PV sowie Denkmalensembles (s.o.)
 - Einbringung potenzieller Windenergiestandort in die Suche nach Vorranggebieten in der Region des Planungsverbandes Oberfranken-Ost
 - Einbindung von energetischen und klimaanpassungsfreundlichen Kriterien in städtebauliche Verträge (flankierend zur Bauleitplanung)
 - Untersuchung der Versickerungsfähigkeit von Böden im Stadtgebiet zur Förderung von Schwammstadtansätzen
 - Trinkwasserkampagne (Sommer/ Herbst 2025)
 - Einführung einer Klimawirkungsprüfung für alle Gremienbeschlüsse
 - Hitzeanpassungsstrategie für einen Stadtteil und Umsetzung von Einzelmaßnahmen, u.a. Errichtung von Trinkwasserbrunnen (siehe unten)
 - Einführung einer Web-Plattform zur transparenten Innen- und Außendarstellung der Maßnahmenfortschritte im Klimaschutz und in der Klimaanpassung und Treibhausgasentwicklung der Stadt (ab Ende 2025)
- **PV-Steuerungskonzept:**
- Mit dem Ziel, die Standorte und die Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FFPV) und Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV) im Stadtgebiet aktiv und positiv zu steuern, hat der Bayreuther Stadtrat in seiner Sitzung am 20.12.2023 das PV-Steuerungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept befasst sich hierbei mit den beiden Anlagentypen, die aufgrund ihrer Flächenintensität besonders raumbedeutsam und potenziell konfliktbehaftet sind (FFPV/Agri-PV). Basis für das Konzept war eine Studie zur integrierten PV-Doppelnutzung vom Fraunhofer-Institut für solare Energietechnik. Auch Parkplätze, Bolzplätze und Freizeitplätze wurden auf ihr Solarpotenzial geprüft.
- **Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 36 „Freiflächen-/ Agri-Photovoltaikanlagen: Vorrangräume und Sondergebiete Solarparks Saas“**
- Das o.g. PV-Steuerungskonzept und seine Ergebnisse sind - zunächst auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan umzusetzen. Gegenstand der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist daher konkret die Darstellung v.a. von Vorrangräumen für Photovoltaikanlagen an den durch das Steuerungskonzept festgelegten Standorten (Fokusräume). Es handelt sich hierbei um eine überlagernde Darstellung, d. h., die darunterliegende bisherige Darstellung der Flächennutzung (deutlich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft, vereinzelt Grünflächen) wird beibehalten.

- Im Sommer 2024 fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) statt. Als Ergebnis der gebotenen Vorabwägung werden vrs. nur geringfügige Anpassungen in der Abgrenzung der Vorrangräume vorzunehmen sein.
 - Derzeit werden jedoch anstehende Gesetzesänderungen (insb. BauGB-Novelle) abgewartet, bevor das Verfahren mit der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt wird. Es steht in Aussicht, dass mit einer entsprechenden „Qualifizierung“ der aktuellen Planungen (neue Darstellungsmöglichkeit „Beschleunigungsgebiete für Solarenergie“, Aufnahme von geeigneten Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen bereits auf FNP-Ebene) die bisherige Bebauungsplan- und Sondergebietspflicht solcher Anlagen entfällt und sich der Genehmigungsaufwand deutlich verringert.
- **Bebauungsplanverfahren Nr. 2/23 „Sondergebiet Photovoltaikanlage ‚Solarpark Saas‘“**
- Gegenstand der Planung ist ein „Sondergebiet Photovoltaikanlage ‚Solarpark Saas‘. In diesem Sondergebiet soll auf einer Fläche von ca. 136 000 m² eine Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV) mit einer Modulkapazität von ca. 18 000 kWp errichtet werden. Der Bayreuther Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.12.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und im Sommer 2024 fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) statt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit durch den Vorhabenträger ausgewertet und gewürdigt. Der Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung anzupassen sein, um eine ausgewogene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange sicherzustellen. Ferner wird ein Durchführungsvertrag zu erstellen sein.
- **Bebauungsplanverfahren Nr. 3/24 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Bürgersolarpark Saas“**
- Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit den dazugehörigen Anlagenkomponenten und Zufahrten. Mit dem Projekt soll eine Photovoltaikanlage im Bayreuther Südwesten mit einer Fläche von rd. 6 ha umgesetzt werden. Der Standort des Vorhabens liegt im mit dem PV-Steuerungskonzept vom 27.11.2023 (beschlossen am 20.12.2023) bestimmten „Fokusraum südlich der Saas/Bärenleite“. Der Bayreuther Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.04.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Fortsetzung des Verfahrens, wenn ein Vorhabenträger entsprechende Planung konkretisiert.
- **Konzeptstudie wassersensible Planung:**
- Um angesichts der Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung seitens der Stadt Bayreuth vorbereitend aktiv zu werden, wurde das Stadtgebiet hydrogeologisch auf die Versickerungsfähigkeit der Böden geprüft. Die Studie bildet für künftige Planungen eine gute Basis für

darauf aufbauende konkrete Entwässerungskonzepte, z.B. für quartiersbezogene Modellprojekte. Die Studie soll zu einem schonenden Umgang mit dem Wasser in der Stadtentwicklung beitragen. Für die Studie wurde das Ingenieurbüro GeoTeam - Gesellschaft für umweltgerechte Land- und Wasserwirtschaft mbH aus Bayreuth beauftragt.

- **Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung**
 - Stadtratsbeschluss zur Bildung eines „Beirats für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung“ am 13.05.2020 gefasst. Schwerpunktmäßig werden fachliche Empfehlungen des Gremiums zu laufenden Bauleitplanverfahren abgegeben; diese können somit in den Planungsprozess einfließen.
 - Die konstituierende Sitzung des Beirates fand am 26.01.2021 statt. Seitdem tagt der Beirat regelmäßig zweimal jährlich.
 - Prof. Dr. Thomas als Vorsitzender des Beirats hat über die Arbeit des Klimabeirats im Stadtrat am 30.11.2022, sowie am 25.06.2025 berichtet. Der Beirat leistet einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen, dateninformierten und zukunftsichernden Stadtentwicklung; durch Wirken des Klimabeirats werden wichtige Impulse im Sinne Klimaschutz und –anpassung gegeben (z.B. durch die Freihaltung einer Schneise für den Kaltluftabfluss beim B-Plan Scheffelstraße, die größere Öffnung des Lärmschutzwalls beim B-Plan Kreuzstein, Standortüberlegungen Feuerwehr-West). Geprüft werden immer 4 Themenfelder: Stadtklima, Wasser, Mobilität, Energie.
 - Der Beirat wird seitens der Politik als beratendes Gremium geschätzt, die Empfehlungen fließen in die Planung und die Sitzungsunterlagen ein.
- **Weiterführung und Ausbau eines Meteorologischen Messnetzwerkes im Stadtgebiet im Anschluss an das abgeschlossene Verbundprojekt Klimawandel und Gesundheit – Minderung städtischer Klima- und Ozonrisiken (MiSKOR)**
 - Zusammenarbeit Stadt Bayreuth und Universität Bayreuth, Abteilung Mikrometeorologie (Prof. Dr. Christoph Thomas)
 - Zunächst Aufstellung von 15 automatischen und autarken Mikrowetterstationen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet. Dieses Messnetzwerk dient a) der Erfassung der kleinräumigen Unterschiede des städtischen Mikroklimas (Sonnenlichtstärke, Lufttemperatur und -feuchte, Niederschlag, Luftdruck, Windrichtung und Geschwindigkeit, Blitzanzahl und Blitzentfernung) und b) als Grundlage für die computerunterstützten Stadtklimasimulationen.
 - Aktuell sind 17 permanente automatische Wetterstationen aufgestellt (Stand: Juli 2025):
1 Markt, 2 Kämmerei, 3 St. Georgen, 4 Altstadt, 5 Spinnerei, 6 Mistelbach, 7 Hofgarten, 8 Wilhelminenaue, 9 Röhrensee, 10 Eichelberg, 11 Ökologischer Botanischer Garten, 12 Glasenweiher, 13 Bindlach, 14 Klinikum West, 15 Friedhof St. Georgen, 16 Bürgerhain, 17 Großer Haasenweiher.
 - Zusätzlich wurden im Rahmen der Hitzeanpassungsstrategie zur Demografiefesten Kommune weitere Messstationen temporär aufgestellt, sowie durch mobile Fahrradmessungen durch die Universität Bayreuth ergänzt, zur Erfassung des Mikroklimas im Stadtteil St. Georgen/Burg.

- **Demografiefeste Kommune: Teilprojekt quartiersbezogene, partizipativ erarbeitete Klimaanpassungsstrategie mit Fokus Hitze für St. Georgen und Burg**
 - St. Georgen und Burg zählen aufgrund ihres starken Versiegelungsgrades und die damit verbundene Tendenz zur Wärmeenergiespeicherung zu den überhitzten Stadtteilen Bayreuths. Die Gesundheitsgefährdung während Hitzewellen, insbesondere für bestimmte vulnerable Gruppen, ist in St. Georgen/ Burg daher gesteigert.
 - Projektidee: Durch partizipative Entwicklung von Maßnahmen im Sinne des Hitzeschutzes und der Erhöhung des Versickerungspotenzials und der Verdunstungsleistung im Quartier sollen Akzeptanz für Klimaanpassungsmaßnahmen erhöht, Transparenz zwischen Verwaltung und Bürgern etabliert und Selbstwirksamkeitsgefühl und demokratischer Gedanke gestärkt werden.
 - Ein Bürgerrat mit rund 40 Mitgliedern (etwa die Hälfte durch Zufallswahl und die andere Hälfte Multiplikatoren aus dem Quartier) traf sich quartalsweise (23.09.2024, 16.01.2025, 12.05.2025, 09.09.2025). Neben den sieben Grundprinzipien der Strategie wurden für drei größere städtebauliche Umgestaltungen auf städtischen Flächen Visionen entwickelt, sowie sieben Sofortmaßnahmen mit kurzfristiger Umsetzung bis Anfang 2026, fünf ortsgebundene Einzelmaßnahmen und sechs übergeordnete Maßnahmen identifiziert. Auch die Übertragbarkeit auf andere Stadtgebiete wurde mitgedacht. Dabei zielen einige Maßnahmen primär auf Gesundheitserhalt bei Hitze ab, andere auf die Verminderung des Wärmeinseleffektes des Stadtteils.
 - Über das Projekt wurde am 18.01.2024, 30.07.2024 und 15.01.2025 im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung, am 21.10.2024 im Umweltausschuss, am 12.12.2024 im AK Wohnen und am 22.07.2025 in einer Veranstaltung für Verwaltung und Träger öffentlicher Belange berichtet.
 - Gefördert vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat.

10. Zukunftsfähiges Wohnen in Bayreuth

- Wohnbaustrategie

- Die Bayreuther Wohnbaustrategie wurde in der Stadtratssitzung am 28.10.2020 beschlossen.
- Die Umsetzung der Ziele der Wohnbaustrategie (Mindestanteil an gefördertem Wohnraum, Übernahme Planungskosten, Abtretung öffentlicher Flächen, Verpflichtung zur Umsetzung des neuen Planungsrechts) erfolgt durch den Abschluss städtebaulicher Verträge (erfolgreich abgeschlossene Verträge z.B. Kreuzstein, Oberobsang, Moritzhöfen, Eichelberg und – parallel zu den lfd. Bebauungsplanverfahren - in Bearbeitung (z.B. Scheffelstraße, Insel, Opernquartier).

- Der beratende AK Wohnen (Federführung R3/SVWA) mit Experten im Wohnungsbereich tagt einmal im Jahr (23.11.2023, 12.12.2024). Folgende Themen wurden u.a. behandelt:
 - Qualifizierter Mietspiegel (SVWA)
 - Angebots-/Nachfragesituation öffentlich geförderter Wohnungen, Belegung von Neubauten
 - Neufassung Stellplatzsatzung
 - Übersicht lfd. Wohnbauprojekte und Planungsverfahren
 - Erfahrungsaustausch Anwendung der Wohnbaustrategie
- **Demografiefeste Kommune: Teilprojekt integrierte strategische Sozialraumplanung und begleitendes Sozialmonitoring**
 - Indikatorengestützte Analyse sozialer Lagen auf der Ebene der 20 Stadtbezirke, um Quartiere mit Unterstützungsbedarf frühzeitig zu erkennen und präventiv handeln zu können.
 - Ziel: Kleinräumige Vergleiche, um spezifische Herausforderungen in einzelnen Stadtbezirken sichtbar zu machen.
 - Über eine Bürgerbefragung wurden u.a. Zufriedenheit, Erreichbarkeit von Angeboten, Engagement im Quartier, Wohnraumaspekte und Lebensqualität in den Bezirken untersucht.
 - Über ein selbstentwickeltes digitales Monitoringtool werden die Daten nach ausgewählten Indikatoren und demografischen Filtern ausgegeben und visualisiert.
 - Gefördert vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat.
- **Lebensabschnittsgerechtes Wohnen**
 - Wifö und SIWI planen in Kooperation mit UA/KSM eine konkrete Kampagne zu lebensabschnittsgerechtem Wohnraum ab 2025.

Abgeschlossene Bauleitplanverfahren / hier: Stand der Umsetzung

- **B-Plan Nr. 2/19 „Wohnen und Arbeiten in Moritzhöfen“**
 - Ca. 390 Wohneinheiten.
 - In Moritzhöfen entsteht ein neues urbanes Quartier mit Schwerpunkt geförderter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau), Kita, Parkgarage und Verwaltungsgebäude. Der städtebauliche Vertrag wurde am 06.07.2023 geschlossen und notariell beurkundet.
 - Der Bebauungsplan ist am 31.10.2024 in Kraft getreten.
 - Der erste Bauabschnitt wird derzeit errichtet (2025).
- **B-Plan Nr. 3/21 „Urbanes Wohnen am Sendelbach“**
 - Ca. 80 Wohneinheiten.
 - Auf den Flächen des aktuellen Schotterparkplatzes, der sich im Eigentum der Stadtwerke Bayreuth (STW) befindet, wurde Planungsrecht für eine urbane Nachverdichtung (Geschosswohnungsbau) geschaffen.
 - Der Bebauungsplan ist am 22.11.2024 in Kraft getreten. Parallel wurde ein städtebaulicher Vertrag zur baulichen Umsetzung (inkl. Bauverpflichtung) geschlossen.

- **B-Plan Nr. 4/18 „Neues Misch- und Wohnquartier Kreuzstein“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/76 und 6/76a):**
 - Ca. 700 Wohneinheiten.
 - Schaffung von Planungsrecht für ein Wohn- und Mischgebiet sowie eines Gewerbegebietes mit hoher baulicher Dichte (Geschosswohnungsbau, Geschossflächenzahl für neues Quartier von rd. 70.000 m², IV-VIII Geschosse), ergänzt durch einen großzügigen neuen öffentlichen Landschaftspark mit renaturiertem Tappert.
 - Städtebaulicher Vertrag notariell beurkundet am 30.09.2022
 - Der Bebauungsplan ist am 23.12.2022 in Kraft getreten.
 - Erschließung ist abgeschlossen. Baubeginn wird im nächsten Jahr (2026) angestrebt.

- **B-Plan Nr. 3/19 „Wohngebiet an der Hohlmühlleite“**
 - Ca. 50 Wohneinheiten.
 - Schaffung von Planungsrecht für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und 8 Reihenhäuser auf städtischem Grund.
 - Der Bebauungsplan ist am 05.04.2024 in Kraft getreten.
 - Die Erschließungsmaßnahme für eine künftige bauliche Umsetzung anvisiert für 2026 (abhängig von HH 2026).

- **B-Plan Nr. 6/16 „Wohngebiet am Eichelberg/Panoramaweg“**
 - ca. 60 Wohneinheiten.
 - Es wurde Planungsrecht für ein Wohngebiet landschaftlicher Prägung mit differenzierten Wohnungsangeboten (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser,) geschaffen.
 - Der Bebauungsplan ist am 21.07.2023 in Kraft getreten.
 - Erschließung abgeschlossen, Baugrundstücke werden aktuell bebaut.

Laufende Bebauungsplanverfahren:

- **B-Plan Nr. 2/24 „Urbanes Gebiet / Insel“**

Das Areal der ehem. Nagelfabrik soll gemeinsam mit einem Teil des angrenzenden städtischen Grundstücks (Flurstück Nr. 2569/4, Gemarkung Bayreuth) durch einen privaten Vorhabenträger im Sinne eines standortgerechten Nutzungsmix entwickelt werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Wohnnutzung, ergänzt durch gewerbliche sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Die derzeitige Nutzung stellt eine faktische städtebauliche Unternutzung dar.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt und wurde am 17.07.2024 mit Beschluss des Stadtrates eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 12.08. – 24.09.2024 statt und die Bauleitplanung soll nach der Abstimmung aller erforderlichen Grundlagen und des städtebaulichen Vertrages Ende 2025 fortgeführt werden.

- **B-Plan Nr. 2/25 „Wohn- und Mischgebiet Walküre“**

Das Areal der ehem. Porzellanfabrik Walküre stellt ein bedeutendes

städtebauliches Entwicklungspotenzial in stadtfunktional guter Lage dar (Nähe Festspielpark, angrenzend Nahversorgungszentrum etc.). Die aktuell fast vollständig versiegelte Fläche einer ehemaligen Gewerbe-/Industriebrache ist deutlich untergenutzt und bedarf einer städtebaulichen Wiedernutzung und Revitalisierung.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt und wurde am 26.03.2025 mit Beschluss des Stadtrates eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 05.05 – 02.06.2025 statt und die Bauleitplanung soll nach Vorlage aller erforderlichen Gutachten in 2025/2026 fortgeführt werden.

- **B-Plan Nr. 5/25 „Wohnquartier untere Herzoghöhe“**

Das Areal zwischen Rankestraße, Fröbelstraße, Scheffelstraße und Dr.-Würzburger-Str. soll städtebaulich mit hoher baulicher Dichte neu strukturiert werden. Die Grundstückseigentümerin ist vorrangig an einer nachhaltigen energetischen Quartiersentwicklung interessiert. Der Baubestand soll hierzu abgerissen und durch energieautarke „Sonnenhäuser“ ersetzt werden. Die vorhandenen Wohnbauflächen sollen planungsrechtlich gesichert und für diese erhöhten Baurechte ermöglicht werden. Um das Flächenpotenzial und die Sonnenenergie optimal zu nutzen, ist eine viergeschossige Bebauung mit Punkthäusern im Großteil der Baufelder vorgesehen.

Im Einklang mit den Zielen der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung „Herzoghöhe“ (Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2015) sollen bei der Quartiersentwicklung Grünräume gestärkt sowie wichtige Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers weiterentwickelt werden. Es soll somit eine dreifache Innenentwicklung planerisch ermöglicht werden. Das Verfahren wurde im Juli 2025 eingeleitet und wird im Regelverfahren durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan möglichst schnell zur Rechtskraft zu bringen, damit mögliche Fördergelder durch die GBW in Anspruch genommen werden können.

- **Plan Nr. 3/25 „Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße“**

Die GEWOG plant rund um den Menzelplatz in Bayreuth eine maßvolle Nachverdichtung, um dringend benötigten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig sollen Freiflächen, Wohnumfeld und Nahmobilität verbessert werden. Das Gebiet hat gute Verkehrsanbindung und wird städtebaulich integriert entwickelt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Untersuchung zu Freiraum- und Klimathemen, um ökologische Missstände zu erkennen und gezielt zu verbessern. Ein einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren soll die rechtlichen Grundlagen schaffen; der Abschluss des Verfahrens ist in der ersten Hälfte 2026 vorgesehen.

- **Plan Nr. 2/14 TB2 „Scheffelstraße/Am Mühlgraben“**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen vielfältige Wohnnutzungen (u.a. sozialer Wohnungsbau, barrierefreier und seniorengerechter Wohnungsbau) und weitere mischgebietstypische Nutzungen realisiert werden. Aktuell findet die Überarbeitung des B-Plan-Entwurfes in enger Zusammenarbeit mit den Projektbeteiligten statt. Die Verfahrensfortsetzung ist für Winter 2025/26 anvisiert.

- **B-Plan Nr. 1/19 „Urbanes Quartier auf dem Post-Areal“**

Nach möglicher Absiedlung verschiedenster Postdienstleitungen im Bereich hinter dem Hauptpostgebäude (dieses steht unter Denkmalschutz) soll das innenstadtnahe Nachverdichtungspotenzial für Wohnnutzungen, Gewerbe und sozial-kulturelle Nutzungen entwickelt werden. Das Bauleitplanverfahren wurde 2019 eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung fand 2019 statt. Aktuell liegt ein Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2022 vor, der die Fortführung des Verfahrens auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des Büros Greim Architekten vorsieht. Das Verfahren kann jederzeit bei entsprechend parallelen Abstimmungen zum städtebaulichen Vertrag wieder aufgegriffen werden.

- **B-Plan Nr. 1/25 „Wohngebiet Hirschbaumstraße-Ost“**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/25 „Wohngebiet Hirschbaumstraße-Ost“ erfolgt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet, insbesondere im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat der Stadtrat am 23.07.2025 erteilt und gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Es ist eine maßvolle städtebauliche abschließende Arrondierung des bestehenden Wohngebiets „An der Hirschbaumstraße“ am östlichen Stadtrand des Stadtteils Wolfsbach vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und es ist somit im gesamtstädtischen Planwerk schon eine entsprechende perspektivische Entwicklung vorgedacht worden. Die Fläche soll künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit rd. 20 Bauparzellen ausgewiesen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der berührten Träger öffentlicher Belange findet im Sommer 2025 statt.

Fortschreibung des ISEK 2026

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) dient der Stadt Bayreuth seit über 15 Jahren als zentrales Steuerungsinstrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Es bildet eine förderrechtlich und fachlich erforderliche Grundlage für die Beantragung und Gewährung von Städtebaufördermitteln. In Anbetracht sich verändernder Rahmenbedingungen ist eine Fortschreibung des bestehenden ISEK erforderlich, um auch in Zukunft auf Städtebaufördermittel zurückgreifen zu können.

Gründe für die Fortschreibung:

a. Neue Fördervoraussetzungen:

Wesentlicher Anlass für die Aktualisierung ist das Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 24. April 2025, welches die geänderten Städtebauförderrichtlinien erläutert. Künftig ist die integrative konzeptionelle Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im ISEK zwingende Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen der Städtebauförderung. Es müssen künftige Maßnahmen aus den Zielen des (neuen) ISEK abgeleitet werden können. Das

bestehende ISEK erfüllt diese Anforderungen nicht in ausreichendem Maß.

b. Veränderte Rahmenbedingungen:

Neben den geänderten Förderkriterien haben sich auch die städtebaulichen, gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen gewandelt. Zu nennen sind unter anderem:

- neue Anforderungen einer nachhaltigen Mobilität (Mobilitätskonzept u.a.),
- die Notwendigkeit zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels,
- zunehmende Bedeutung der Digitalisierung im städtischen Raum und
- sich wandelnde Bedürfnisse der Bevölkerung (z. B. demografischer Wandel, Wohnraumbedarf, soziale Infrastruktur)

c. Beteiligung der Öffentlichkeit und breite Akzeptanz:

Mit einer Bürger- und Akteursbeteiligung soll das ISEK die Akzeptanz in der breiten Bevölkerung erlangen. Bei der Aufstellung soll darauf geachtet werden, dass auch die Interessen kommender Generationen berücksichtigt werden.

Zielsetzung der Fortschreibung

Die Fortschreibung des ISEK verfolgt somit folgende Ziele:

- Anpassung des ISEK an aktuelle stadtentwicklungspolitische, ökologische und soziale Anforderungen,
- Stärkung der strategischen Steuerungsfähigkeit der Stadtentwicklung,
- Sicherstellung der Förderfähigkeit zukünftiger Maßnahmen durch Integration klimarelevanter Handlungsfelder in das interdisziplinäre Konzept,
- Evaluation der bisherigen Umsetzungserfolge und Identifikation offener Handlungsfelder,
- Erarbeitung in einem partizipativen Prozess

Ein externes Planungsbüro soll mit der Erarbeitung des Konzeptes und der Moderation des Aufstellungsprozesses beauftragt werden.

Weiteres Vorgehen:

Die ISEK-Ausschreibung soll aufgrund des dringenden und unabweisbaren Bedarfs noch 2025 erfolgen. Die Bearbeitungszeit wird voraussichtlich bis Ende 2026 gehen.

Haushaltsmittel sind auf dem Produktkonto 5.1.1.1.1 529100 (PL) für 2025 verfügbar bzw. sind bei der Haushaltsplananmeldung auf dem o.g. Produktkonto eingeplant.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)			
nein	☐	ja	☒
falls ja:			
einmalig:	(Gesamtbetrag)	ca. 60.000,00 €	
	im Haushaltsjahr:	2026 ff.	

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?	
X	Ja, positiv		Ja
	Ja, negativ		Nein
	Nein, keine Auswirkung		
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: Die Fortschreibung des ISEKs wirkt sich positiv auf den Klimaschutz aus, da eine abgestimmte Planung ermöglicht und dadurch klimafreundliche Maßnahmen zielgerichtet umgesetzt werden können.			

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht des Referates in der Sitzung und den Bericht des Referates Planen und Bauen vom 01.09.2025 zur Kenntnis.

Die Notwendigkeit der Fortschreibung des ISEK wird anerkannt und die Verwaltung beauftragt, die ISEK-Fortschreibung zu veranlassen und entsprechend erforderliche Haushaltsmittel im Haushalt 2026 einzustellen.