BAYREUTH

Luftbild, Quelle: Stadt Bayreuth / Foto: Hajo Dietz (2023)

Vorbereitende Untersuchungen (VU) für die Innenstadt Süd

Abschlussbericht

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

IMPRESSUM

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schimer Architekten + Stadtplaner GmbH
Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg
Fon 0931 . 794 07 78 0
info@schirmer-stadtplanung.de . www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter
Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029 . Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner
M.Sc. Nina Hofmann
Rosa Keßler

2024/2025
Im Auftrag der Stadt Bayreuth
Stand des Berichts: 29. September 2025

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm mit
Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

INHALT

1 EINLEITUNG 004
Anlass und Aufgabenstellung 006
Methodik 007

2 RAHMENBEDINGUNGEN 010
Übergeordnete Planungen 012
Vorhandene Planungen im Untersuchungsgebiet 018

3 BESTANDSANALYSE 020
Das Quartier und seine Bewohner 022
Räumlicher Bestand 024
Geschichtliche Entwicklung 026
Baukulturelles Erbe 028
Stadtbild und Stadtstruktur 030
Haupt- und Nebengebäude 032
Städtebauliche Dichte 034
Geschossigkeit 038
Nutzungsstruktur 040
Gebäudezustand 042
Freiflächenstruktur 044
Versiegelung 046
Stadtboden 048
Mobilität und Verkehr 050
Planungsrechtliche Situation 052
Eigentumsstruktur 054

4 BEWERTUNG 056
Die Schwächen 058
Die Stärken 068

5 ZIELE 076
Zielkorridore und Oberziele 078
Räumliches Entwicklungsleitbild für die Innenstadt Süd 082

6 PROJEKTE UND MASSNAHMEN 092
Städtebaulicher Rahmenplan 094
Projektkatalog 096
Kosten- und Finanzierungsübersicht 140
Evaluation und Monitoring 145

7 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE 146
Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB 148
Begründung der Verfahrenswahl 150
Öffentliches Interesse (Auswirkungen für die privaten Eigentümer) 151
Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet 154

8 PLANUNGSDIALOG (ANHANG)

EINLEITUNG

1

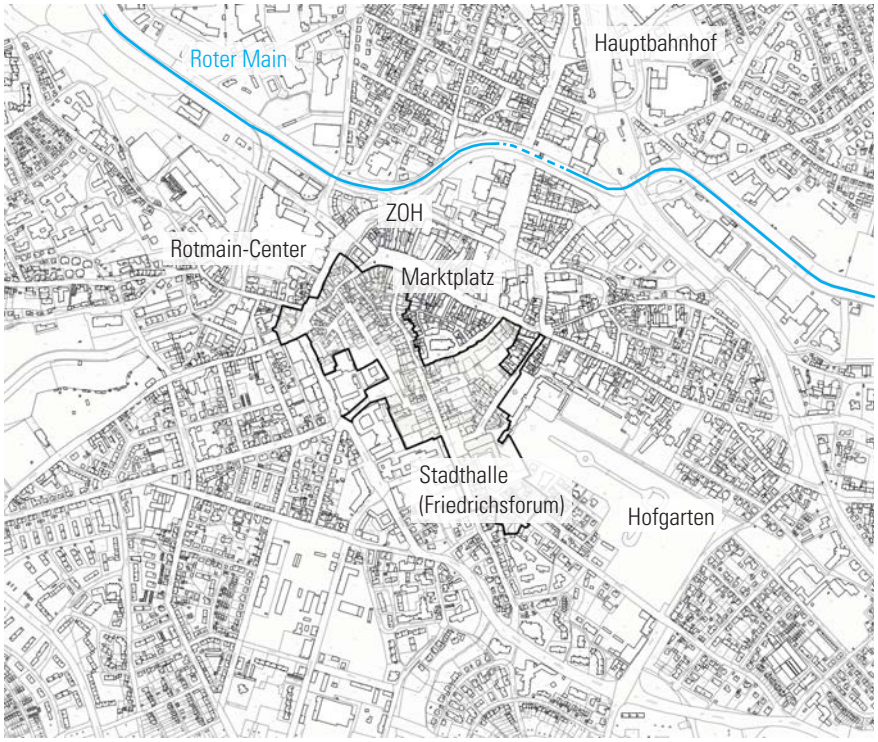
Anlass und Aufgabenstellung
Methodik

EINLEITUNG

Anlass und Aufgabenstellung

Anlass

Die Stadt Bayreuth beabsichtigt die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für den Untersuchungsbereich „Innenstadt Süd". Das Gebiet befindet sich südlich des historischen Marktplatzes (Maximilianstraße) und ist stadträumlich durch seine zwei historischen Achsen geprägt.



Lage des Untersuchungsgebietes in der Bayreuther Innenstadt

„Der südliche Bereich der Bayreuther Innenstadt ist vom Stadtrat mit Beschluss vom 27.10.2010 förmlich als (Sanierungsgebiet „C" Innenstadt Süd) festgelegt worden. Dieser Teil des Stadtzentrums hat sich in den zurückliegenden Jahren unter dem Leitmotiv „Zuhause in der Stadt" als Wohnstandort profilieren können. Die Bereitstellung von modernem Wohnraum war und ist ein wichtiges Sanierungsziel. Darüber hinaus ging und geht es auch darum, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, indem öffentliche Räume aufgewertet werden und die Funktionsvielfalt in der Innenstadt (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur) erhalten und gestärkt wird.

In den vergangenen Jahren konnten zahlreiche Maßnahmen der Städtebauförderung im Bayreuther Innenstadtbereich umgesetzt werden. Zum Beispiel wurden mehrere Gebäude saniert und Plätze wie der zentrale Marktplatz (Maximilianstraße) umgestaltet. Inzwischen zeigen sich aber verschiedene neue Anforderungen, insbesondere an die öffentlichen Räume. U.a. ist eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels in den nächsten Jahren zu erreichen.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und angesichts des absehbaren Ablaufs der Frist für die Sanierung im Oktober 2025 hat der Stadtrat der Stadt Bayreuth in seiner Sitzung am 28.02.2024 beschlossen, durch eine Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Innenstadt Süd die Handlungserfordernisse für die nächsten Jahre feststellen zu lassen. Ein besonderer Fokus soll dabei auf die öffentlichen Räume gelegt werden, die in Hinblick auf eine multifunktionale Nutzung gerade im stark verdichteten Stadtzentrum von Bayreuth angesichts wachsender Herausforderungen, u.a. durch den Klimawandel (Anpassung durch blaugrüne Infrastrukturen) und eine alternde Bevölkerung (Barrierefreiheit), neuen und zum Teil mit Nutzungskonflikten (z.B. zwischen dem Wohnen und potenziell störenden Aktivitäten auf den Straßen und Plätzen) verbundenen Ansprüchen gerecht werden müssen.

Deshalb sollen die Sanierungsziele für den Bereich Innenstadt Süd inhaltlich angepasst werden. Zudem soll eine Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes vorgenommen werden. (...)"
(Auszug Angebotsaufforderung)

Aufgabenstellung: Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen

Mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird das Untersuchungsgebiet betrachtet und im Hinblick auf aktuelle Rahmenbedingungen analysiert. Ziel ist es, den aktuellen Handlungsbedarf durch Ermittlung der städtebaulichen Missstände aufzuzeigen, Entwicklungsziele zu definieren und abgestimmte Projekte und Maßnahmen zu erarbeiten.

Das Konzept wird im Sinne eines Handlungsleitfadens für die nächsten 15 Jahre die wesentlichen räumlichen und thematischen Handlungsfelder, zentrale Zielaussagen, Maßnahmen und Projekte sowie Prioritäten für die Umsetzung der Maßnahmen benennen.

Hierbei bauen die Vorbereitenden Untersuchungen auf bereits bestehende übergeordnete Konzepte auf, u.a. das ISEK, das im Jahr 2009 erarbeitet und 2023 teilfortgeschrieben wurde. Auch bestehende, teilräumliche Konzepte werden integriert.

Schritt 1: Potenzialanalyse

Rahmenbedingungen

Bestandsanalyse
(Baustruktur, Leerstand, Nutzungsgefüge, öffentlicher Raum, Freiflächen, Verkehr)

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

Schritt 2: Ziele und Leitlinien

Leitbild
(Leitbild Schwerpunktbereich, Fortschreibung von Themenbereichen)

Schritt 3: Handlungskonzept

Rahmenplan Schwerpunktbereich
(Projektplan mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht)

Integriertes Handlungskonzept
(Zusammenfassung der Ergebnisse und Festlegung eines Sanierungsgebiets)

Stufenweise planerische Konzepterarbeitung

Das stufenweise Vorgehen gewährleistet eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Strategien, Konzepten und Maßnahmen auf der Grundlage einer Stärken/Schwächen- bzw. Potenzial/Risiko- Analyse.

Die Bestandsaufnahme bildet hierfür eine fundierte Basis. Dabei stehen neben der Identifizierung der Probleme insbesondere auch die spezifischen Gebietsqualitäten und die Entwicklungspotenziale im Mittelpunkt. Die Analyse ist die Argumentationsgrundlage für die Herleitung der Entwicklungsziele. Daraus lassen sich wiederum entsprechende Handlungsempfehlungen für die Umsetzung dieser Ziele ableiten.

Die Anforderungen an die Konzeption lassen sich inhaltlich in folgende Arbeitsschritte gliedern:

» Schritt 1: Voruntersuchungen, Rahmenbedingungen, Bestandsaufnahme
» Schritt 2: Bewertung der Bestandssituation (Stärken-Schwächen Analyse)
» Schritt 3: Entwicklungsziele
» Schritt 4: Städtebauliches Rahmenkonzept, Handlungsfelder und Projektbausteine

Methodik

2024 Juni

Kick-Off per Videokonferenz am 12. Juni 2024

Juli

August

Stadtspaziergang am 14. August 2024

September

Erarbeitung Umsetzungsbilanz

Oktober

Erarbeitung Bestandsanalyse

Lenkungsgruppe zur Umsetzungsbilanz am 16. Oktober 2024

November

Dezember

Erarbeitung Leitbild und erste Ziele

2025 Januar

Verwaltungsrunde per Videokonferenz am 28. Januar 2025

Februar

Zukunftswerkstatt mit der Bürgerschaft am 19. Februar 2025

März

Erarbeitung Rahmenplan und erste Projekte

April

Erarbeitung Vertiefungsbereiche

Lenkungsgruppe am 29. April 2025

Mai

Erarbeitung Projekt- und Maßnahmenkatalog

Juni

Juli

Werkstatt mit dem Stadtrat und der Lenkungsgruppe am 01. Juli 2025

August

September

Oktober

Vorstellung der Ergebnisse im Stadtentwicklungsausschuss am 14. Oktober 2025

November

Beschluss der Sanierungssatzung durch den Stadtrat am 29. Oktober 2025

Meilensteine im Bearbeitungszeitraum

Interdisziplinärer Ansatz

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte in einem integrierten Gesamtkonzept erfordert naturgemäß einen interdisziplinären Arbeitsansatz. Die fachlich breite Aufstellung aus den Bereichen Stadt- und Regionalplanung, Städtebau, Architektur, Geografie sowie Geovisualisierung ermöglicht eine integrierte Bearbeitung und fachliche Abstimmung mit Verwaltung und Behörden.

Kooperatives Arbeiten: Dialog als Methode

Das kooperative Vorgehen ist Voraussetzung für die Akzeptanz der Planung in Politik und Bürgerschaft und damit auch für eine erfolgreiche Umsetzung. Damit eine tragfähige Konzeption entstehen und wirksam werden kann, bedarf es der Berücksichtigung von Gesichtspunkten aus verschiedenen Blickwinkeln. Daher ist die Information und aktive Einbindung des politischen Gremiums, der Verwaltung und der Bürgerschaft essentiell.

Vorbereitend wurde durch die Stadt Bayreuth im Zeitraum vom 25.03.2024 bis 10.05.2024 eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Projekt startete im Anschluss mit einer Ortsbegehung im Zuge der „Lenkungsgruppe mit Stadtspaziergang". Hierbei wurden die Orte mit Handlungsbedarf aus Sicht der Verwaltung und der weiteren Mitglieder der Lenkungsgruppe vorgestellt und identifiziert. In der „Lenkungsgruppe zur Umsetzungsbilanz" wurden Projektvorschläge aus bestehenden Konzepten evaluiert und auf ihre Aktualität und ihren Umsetzungsstatus überprüft.

Am 19.02.2025 fand in der Black Box im RW 21 eine Zukunftswerkstatt mit der Bürgerschaft statt. Vorgestellt wurden die Bestandsanalyse, die Bewertung der Stärken und Schwächen sowie erste Zielformulierungen für vier räumliche Schwerpunktbereiche. Diese Schwerpunktbereiche durften durch die Bürgerinnen und Bürger im Workshop in Kleingruppen vertieft bearbeitet werden.

Am 01.07.2025 fand im Rathaus eine Werkstatt mit einigen Mitgliedern des Stadtrats und der Lenkungsgruppe statt. Nach der Vorstellung der erarbeiteten Projektvorschläge wurden diese durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit Punkten priorisiert und auf dem Zeitstrahl angeordnet.

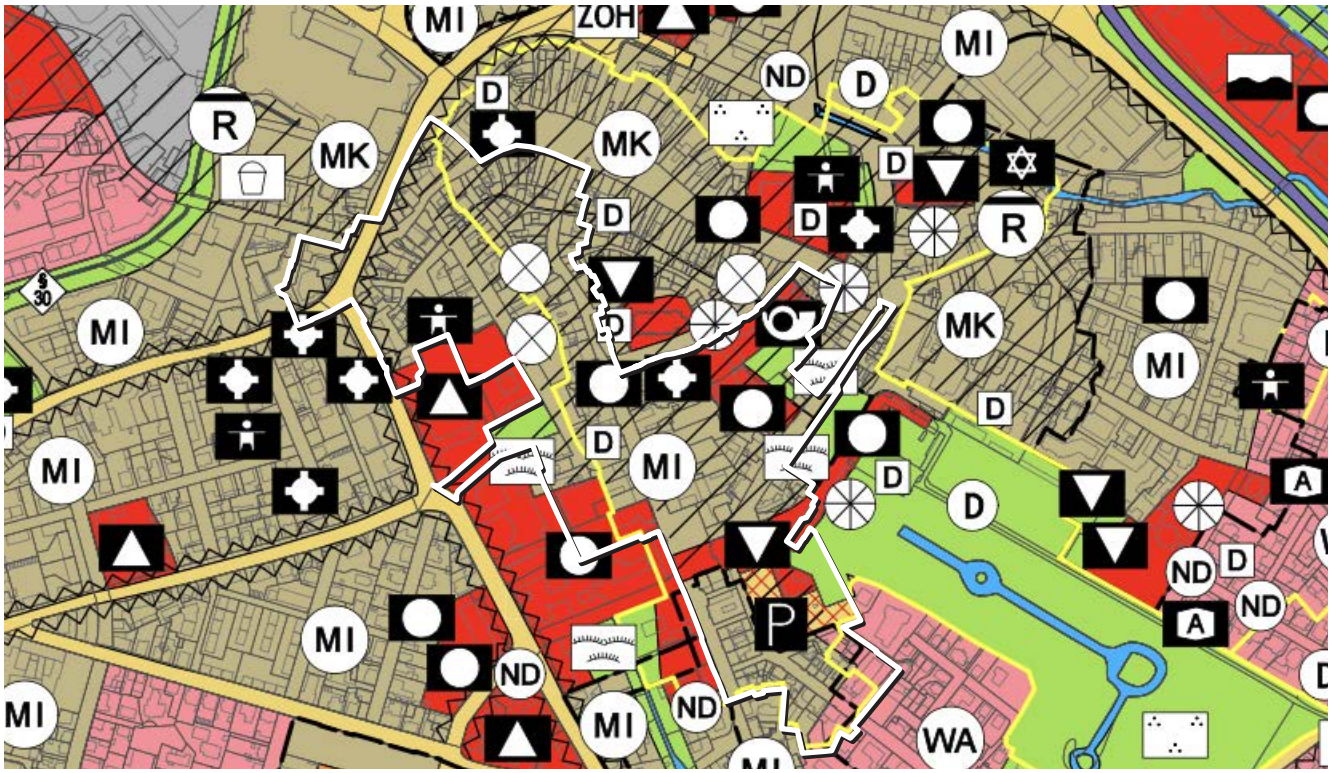
Am 14.10.2025 wurden die Ergebnisse der VUim Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und am 29.10.2025 ist die Sanierungssatzung durch den Stadtrat beschlossen worden.

RAHMENBEDINGUNGEN

2

Übergeordnete Planungen
Vorhandene Planungen im Untersuchungsgebiet

Flächennutzungsplan



Auszug FNP der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan, Quelle: Stadt Bayreuth

Flächennutzungsplan

Die aktuelle Fassung des Flächennutzungsplans kennzeichnet im Untersuchungsgebiet folgende Flächen:

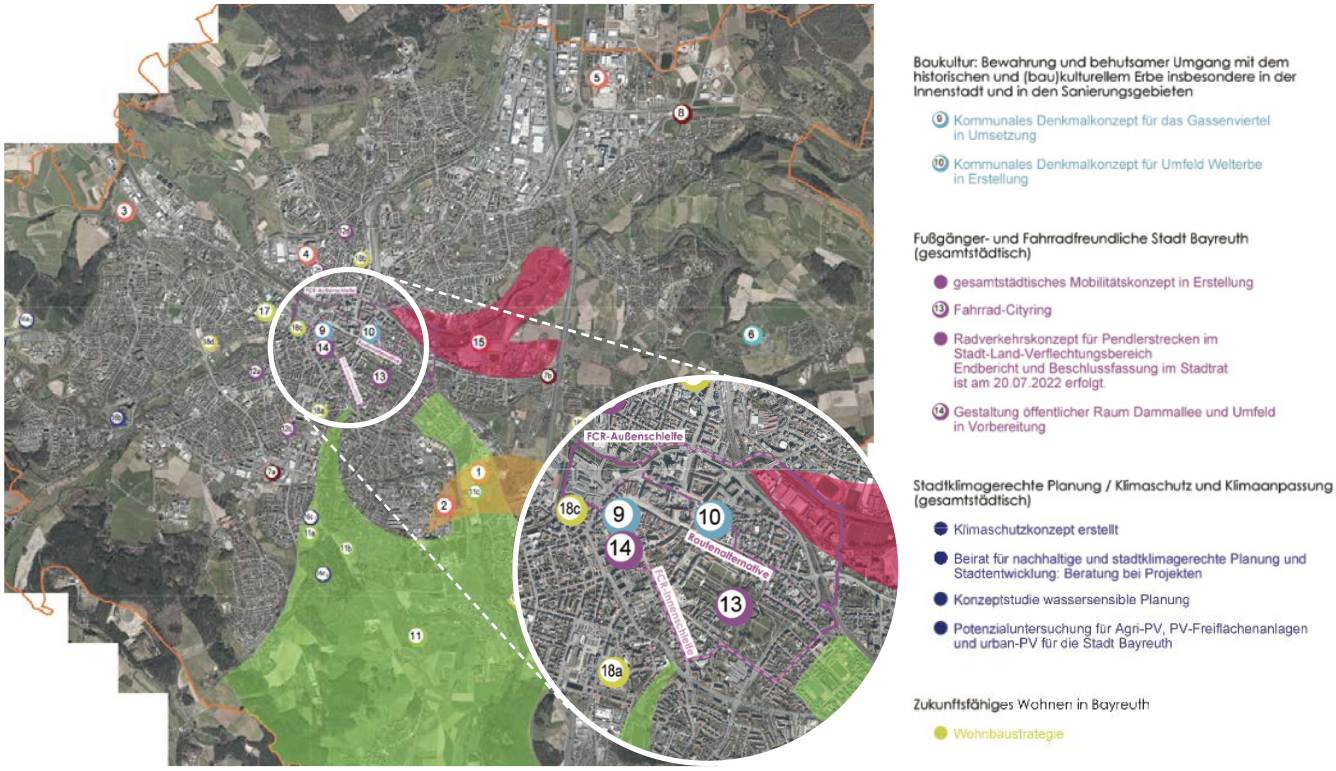
Vorwiegend befinden sich dort gemischte Bauflächen (MI). Im Bereich um die Sophienstraße verweisen Icons auf „erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden". Im Süden schließt allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Flächen für den Gemeinbedarf durchziehen das VU-Gebiet im Süden. Hierbei handelt es sich um die Stadthalle (Friedrichsforum) zwischen Ludwigstraße und Am Geißmarkt, die als Gebäude für kulturelle/soziokulturelle Zwecke gekennzeichnet ist. Angrenzende Bereiche sind als Fläche für den ruhenden Verkehr markiert.

Weitere Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich im Osten des Untersuchungsgebietes. In einigen Gebäuden entlang der Kanzleistraße und Ludwigstraße sind die Regierung von Oberfranken und das Urwelt-Museum Oberfranken untergebracht. In der Kanzleistraße liegt außerdem das evang.-luth. Dekanat Bayreuth-Bad Berneck Süd. Weitere Flächen für den Gemeinbedarf tangieren das VU-Gebiet westseitig, im Bereich der Dammallee. Hier befinden sich Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, die Deutsche Rentenversicherung Nordbayern sowie das Gericht.

Zwei als Grünanlagen gekennzeichnete Grünflächen befinden sich im Untersuchungsgebiet. Bei der Fläche an der Dammallee im westlichen Bereich des VU-Gebiets handelt es sich um das Dammwäldchen als öffentliche Parkanlage. Die zweite Grünfläche im östlichen Bereich ist der Garten der Regierung von Oberfranken.

ISEK



Auszug Projektübersicht, ISEK Teilfortschreibung, 2023 basierend auf dem ISEK 2010 von AGS, München, Quelle: Stadt Bayreuth

ISEK

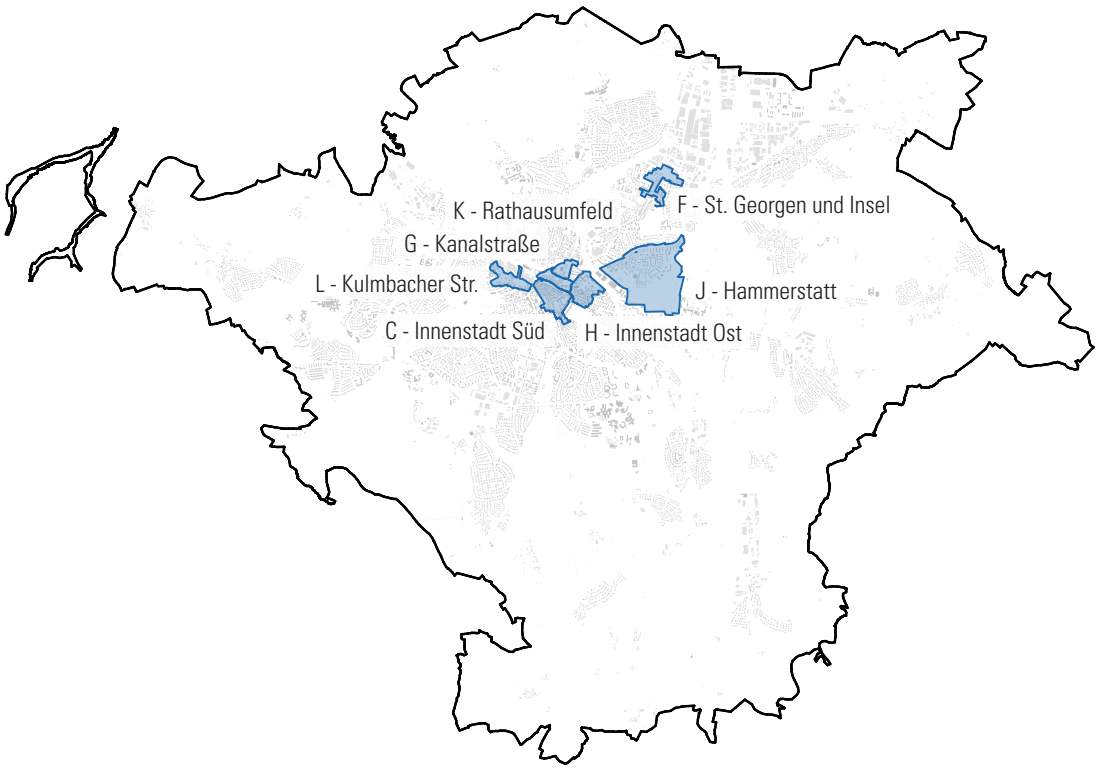
Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für Bayreuth von 2009, das durch das Planungsbüro AGS München erarbeitet wurde, beinhaltet folgende drei Leit- und Impulsprojekte im Umgriff des Untersuchungsgebietes:

» Aufwertung der öffentlichen Räume entlang der Opernachse
» Pocketpark-Programm für die Innenstadt und weitere öffentliche Nutzfreiräume
» Tagungs- und Kongresshaus

2023 wurde das ISEK teilfortgeschrieben. Vorbereitend definierte der Stadtrat im Jahr 2017 Ziele als Grundlage für die weitere Stadtentwicklung. Die Folgenden haben Relevanz für das VU-Gebiet:

» Zukunftsfähiges gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept
» Baukultur: Bewahrung und behutsamer Umgang mit dem historischen und (bau)kulturellen Erbe insbesondere in der Innenstadt und in den Sanierungsgebieten
» Grüne Infrastruktur für eine dauerhaft hohe Lebensqualität
» Fußgänger- und fahrradfreundliche Stadt Bayreuth
» Stadtklimagerechte Planung/ Klimaschutz und Klimaanpassung
» Zukunftsfähiges Wohnen in Bayreuth

Bestehende Sanierungsgebiete



Bestehende Sanierungsgebiete im Bayreuther Stadtgebiet

Bayreuther Untersuchungsgebiete

Im Bayreuther Stadtgebiet sind insgesamt sieben Bereiche als Sanierungsgebiete ausgewiesen, wovon fünf in der Innenstadt liegen. Die einzelnen Sanierungsgebiete werden wie folgt profiliert:

Innenstadt Süd („C“), 2010
Schwerpunktmäßige Profilierung als Wohnstandort:
Leitmotiv “Zuhause in der Stadt”

Kanalstraße („G“), 2010
Profilierung als Einzelhandels- und Versorgungsstandort:
“Versorgung, Einzelhandel und Kultur nördlich des Markts”

Innenstadt Ost („H“), 2025
Leitmotiv “Kultur & Stadtgestalt”

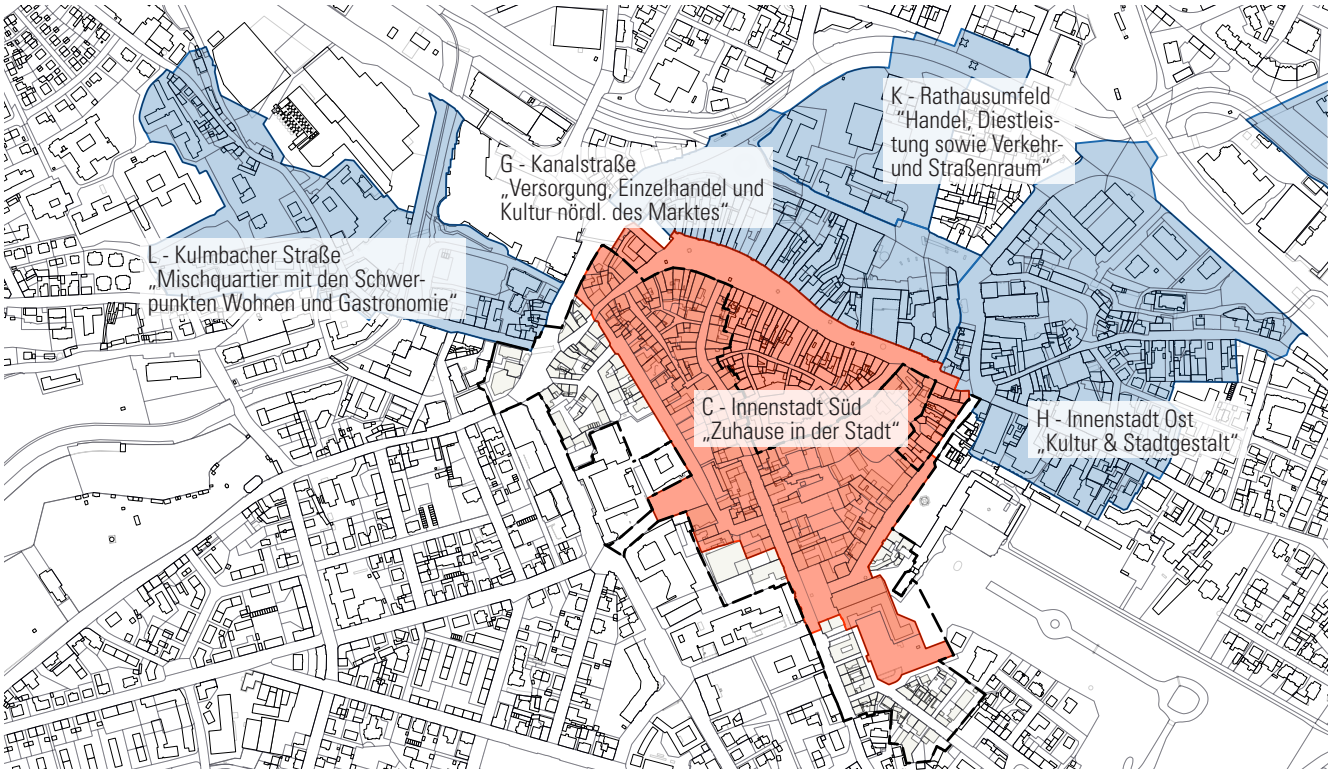
Rathausumfeld („K“), 2014
Schwerpunkt: “Handel, Dienstleistung sowie Verkehr- und Straßenraum”

Kulmbacher Straße („L“), 2024
Bewahrung und Revitalisierung des historischen Erbes: „Mischquartier mit den Schwerpunkten Wohnen und Gastronomie“

St. Georgen und Insel („F“), 2021
Das Sanierungsgebiet liegt nordöstlich des Bayreuther Hauptbahnhofs und reicht vom früheren sozialen Brennpunkt „Insel“ mit Spiel- und Skateranlage bis zur Bernecker Straße.

Hammerstatt („J“), 2013
Schwerpunktmäßige Profilierung als Wohnstandort:
Leitmotiv “Hammerstatt zurück an den Puls der Zeit”

Sanierungsgebiet C



Sanierungsgebiete in der Innenstadt Bayreuth; Sanierungsgebiet C

Sanierungsgebiet C

Vorgänger des Bereichs für den Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden ist das im Jahr 2010 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet C, dessen Sanierungszeitraum Ende 2025 abläuft.

Folgende Ziele und Leitlinien wurden vor 15 Jahren für das Gebiet formuliert:

„Sanierungsfokus ist die Zielstellung "Zuhause in der Stadt", d.h. die Aufwertung der Innenstadt Süd als Wohnstandort für unterschiedlichste Zielgruppen. Dazu ist neben der Schaffung von Wohnraum mit einem attraktiven Umfeld gleichzeitig die Stärkung der Innenstadt in ihren oberzentralen Funktionen, ihrer Versorgungsaufgabe und insbesondere als Ort der Kultur im engen wie auch weiten Sinne (z. B. die gastronomische Kultur) unabdingbar.

Daraus leiten sich die folgenden Sanierungsziele ab:

- *Sanierung der vorhandenen Bausubstanz mit Fokus Modernisierung zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums, um die Nachfrage zu erhöhen, innerstädtisches Wohnen zu fördern und die Bindung der Bewohner an das Quartier zu stärken*
- *Aufwertung der öffentlichen Räume, v. a. der Plätze mit Versorgungs- und Treffpunktfunktionen*
- *Aufwertung und ggf. Freilegung historischer Hofstrukturen (urbane Gärten, Gastronomiehöfe)*
- *angemessene Lösungen für den ruhenden Verkehr (Quartiersgarage)*
- *Aufwertung und Ergänzung des Wegesystems durchs Quartier – verbesserte Durchlässigkeit (Passagen, Abkürzungen, Stadtmauerwegeabschnitte)*
- *Schaffung von kleinen, gemeinschaftlich nutzbaren öffentlichen Grünflächen (Pocketparks)"*

Quelle: AGS, München, 2010

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Städtische Entwicklungskonzepte

Einige übergeordnete Planungen, die für das Stadtgebiet oder Teile des Stadtgebiets von Bayreuth vorhanden sind, tangieren das Untersuchungsgebiet:

Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)

Das Konzept von Stadt+Handel, Dortmund, aus dem Jahr 2013 definiert folgende zentrale Ziele:

» Oberzentrale Versorgungsfunktion
» „Stadt der kurzen Wege"
» Möglichst flächendeckende Nahversorgungsstrukturen
» Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB)
» Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
» Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe
» Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)

Das Konzept wurde 2019 teilfortgeschrieben.

Belebung der Sophienstraße

Im Jahr 2016 wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München, ein Konzept zur Belebung der Sophienstraße erarbeitet. Analysiert wurde die Nutzungsstruktur inkl. Sortimentschwerpunkte, Verkaufsflächen, Qualitätscheck, Öffnungszeiten und Passantenfrequenz. Eine Anliegerversammlung fand statt und Eigentümergespräche wurden geführt.

Für das Handlungsfeld zur Optimierung der Gestaltungsqualität wurden folgende Maßnahmenansätze definiert:

» Masterplan/ Gestaltungskonzept für das Gassenviertel (Begrünungskonzept, Lichtmasterplan, Möblierungskonzept, Freiraumkonzept für Platz- und Hofsituationen, Denkmalkataster)
» Weiterführung der Möblierungselemente der Maxstraße in die Sophienstraße (Umsetzung/ Weiterführung der Gestaltungsrichtlinie)
» Erstellen von Informationsbroschüren (Förderfibel, Umsetzung der Gestaltungsrichtlinie)

Klimaschutzkonzept

Das Konzept aus dem Jahr 2022 soll dazu beitragen dass die Stadt Bayreuth sommerlichen Extremtemperaturen, Starkniederschlägen sowie Dürreperioden und Stürmen vorbereitet begegnen kann. Es basiert auf folgenden Prinzipien:

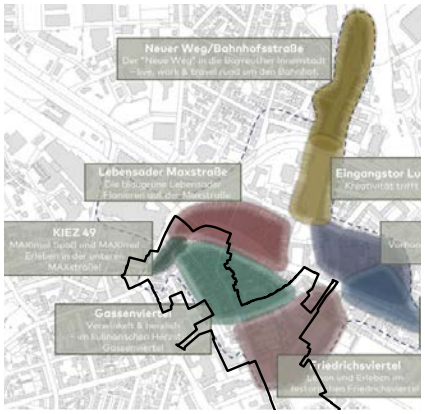
» Abmilderung von Hitzeballung im innerstädtischen Bereich
» Wasserspeicherung und Bewässerung von Stadtgrün bei Hitzeperioden
» Stadtgrün bremst Windgeschwindigkeiten ab bei Sturmrisiko

Zentrale Maßnahmenvorschläge, die für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt Süd hohe Relevanz haben, sind u.a. die qualifizierte Innenentwicklung, die Entsiegelung und Begrünung innerstädtischer Bereiche sowie die Initiative „Grün-Blaue-Infrastruktur".

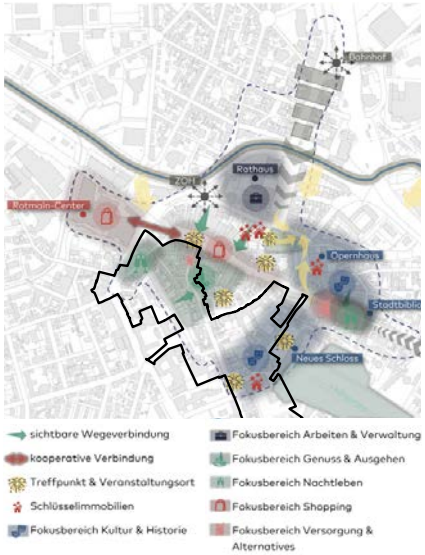
Weitere übergeordnete Planungen

Daneben liegen zahlreiche weitere Konzepte vor, die das VU-Gebiet tangieren und ebenfalls im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind, u.a.:

» Kommunales Denkmalkonzept (KDK) für das Gassenviertel
» Kulturentwicklungsplan
» Rahmenplan PV
» Mobilitätskonzept
» Radverkehrskonzept



Quartiersprofilierungen, Quelle: Strategieprozess/ Handlungskonzept, Stadt+Handel, Dortmund, 2023/24



Innenstadtleitbild Innenstadtprozess, Quelle: Stadt+Handel, Dortmund, 2023/24

Innenstadtprozess

Im Jahr 2023/24 wurde durch das Büro Stadt+Handel, Dortmund, der sog. Innenstadtprozess durchgeführt. Im Zuge einer SWOT-Analyse wurden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken identifiziert. Quartiersprofilierungen für unterschiedliche Bereiche der Bayreuther Innenstadt wurden definiert und durch die Formulierung einer Zukunftsvision charakterisiert. Vier der insgesamt acht definierten Quartiere tangieren den Bereich des Untersuchungsgebietes:

» Lebensader Maxstraße – *„Die blaugrüne Lebensader – Flanieren auf der Maxstraße"*
Zukunftsvision: Flaniermeile – Einkaufen, Genießen, entspanntes Verweilen, ansprechende Einzelhandelslage und Gastronomie, Marktplatz als Veranstaltungs- und Aufenthaltsort mit (blau-grünen) Wohlfühloasen

» KIEZ 49 – *"MAXimal Spaß und MAXimal Erleben in der unteren MAXstraße"*
Zukunftsvision: Etablierung als Schwerpunkt der Nachtökonomie, vielfältiges Angebot zwischen Nachtleben und Begegnungskultur

» Gassenviertel – *„verwinkelt & herzlich – im kulinarischen Herzstück Gassenviertel"*
Zukunftsvision: kulinarisches Herzstück mit Altstadtcharme, „Wohnzimmer und Küche" der Bayreuther Innenstadt, Genuss, Entdecken, Wohnen, kleine liebevoll gestaltete Geschäfte – Individualität und Spezialisierung, Kirchplatz als Platzsituation, Flanieren

» Friedrichsviertel – *„Leben und Erleben im historischen Friedrichsviertel"*
Zukunftsvision: Kunst, Kultur, Historie – Schwerpunkt Hochkultur, Erholung im Hofgarten, Jean-Paul-Platz mit Begrünung sowie unkommerziellen Sitzmöglichkeiten und Außengastronomie und Sommerbühne

Darüber hinaus wurde ein Innenstadtleitbild erarbeitet: *„Bayreuths Innenstadt – Zwischen Wagner und Wundertüte"*.

Für das VU-Gebiet relevante Ziele sind:

» Weiterentwicklung von Schlüsselimmobilien

» Qualifizierung der Platzsituationen als Treffpunkte und (kleine) Veranstaltungsorte

» Sichtbarkeit von Wegeverbindungen, die Erreichbarkeit und intuitive Wegeführung positiv beeinflussen

Planungen im Untersuchungsgebiet

Stadtmauerrundweg

Im Jahr 2020 wurde das Konzept zum stadtmauerbegleitenden Rundweg erstellt. Es zeigt die Bereiche, in denen bereits heute ein Fußweg entlang der Stadtmauer und der Zwingermauer besteht sowie Stellen, an denen dies perspektivisch möglich sein könnte. Außerdem sind Standpunkte im Stadtgefüge markiert, die einen Blick auf die historische Mauer eröffnen.

Fahrrad-Cityring

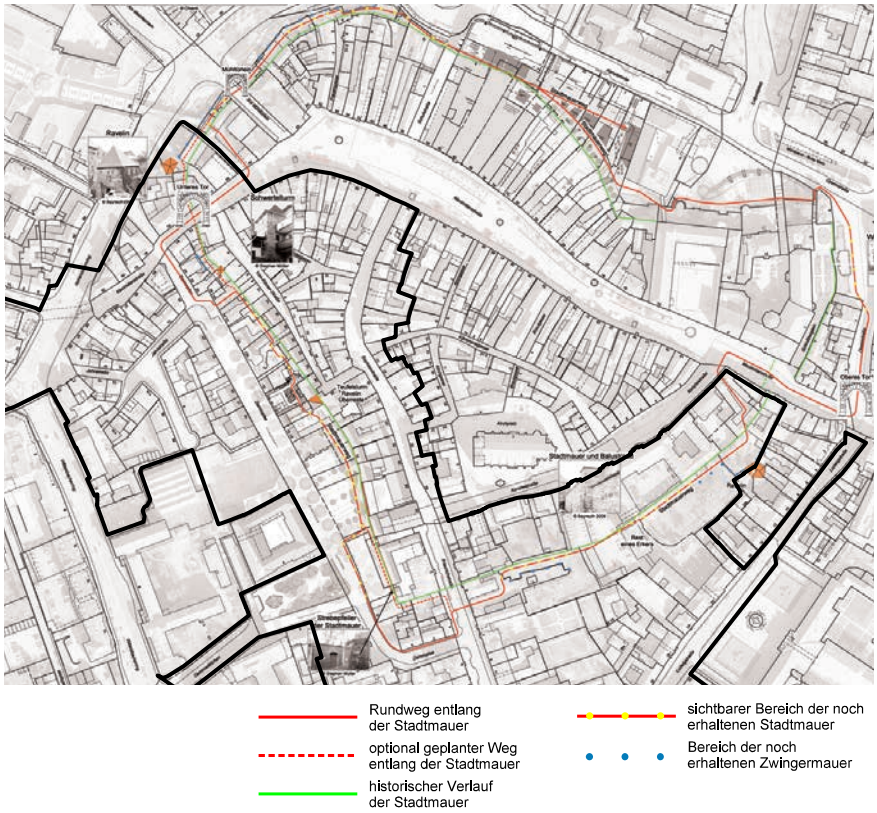
Ziel der Realisierung des Fahrrad-Cityrings ist es, eine sichere und zügige Umfahrung der innerstädtischen Fußgängerzone zu schaffen. Das Maßnahmenkonzept, das auf einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 basiert und derzeit fortgeschrieben wird, soll schrittweise umgesetzt werden. Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen verläuft der Fahrrad-Cityring in den Bereichen Am Pauschenberglein - Dammallee - Friedrichstraße.

Planungen Jean-Paul-Platz

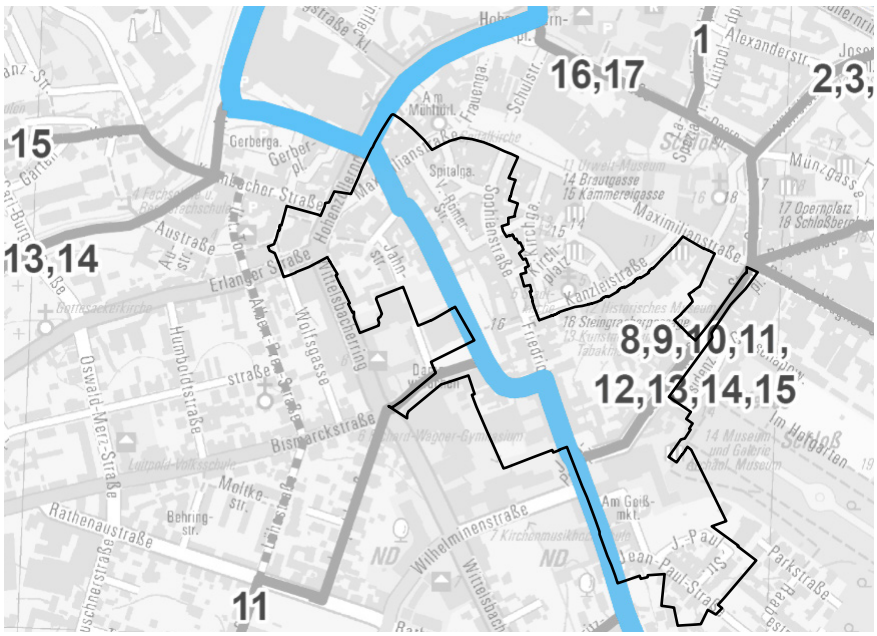
Die Planung zur Neugestaltung des Jean-Paul-Platzes sowie der Integration von Grün liegt vor und wird derzeit bereits schrittweise umgesetzt.

Planungen Stadthalle und Umfeld

Im Zuge der Sanierung der Stadthalle (Friedrichsforum) werden auch die Freianlagen neugestaltet. Ein zentrales



Stadtmauerbegleitender Rundweg, Quelle: Stadtplanungsamt Bayreuth, 2020



Geplanter Verlauf des Fahrrad-Cityrings, Quelle: Stadt Bayreuth

Konzeptvorschlag für die Dammallee, Quelle: Artgineering, 2022

Thema hierbei ist auch die Sicherstellung der Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr und das Vorhandensein einer ausreichenden Zahl an Pkw-Stellplätzen. Die unterirdische Tiefgarage stellt eine Restriktion für die Platzgestaltung und Bepflanzung der Platzfläche dar.

Planungen Dammallee und Dammwäldchen

Schon viele Jahre gibt es Bestrebungen das Dammwäldchen umzugestalten. Daher wurde im Jahr 2012 durch das Büro Umbau Stadt, Weimar, ein Beteiligungsprozess durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen wurden 3 Gestaltungsvarianten erarbeitet.

2022 gab es einen weiteren Workshop. Das Ergebnis wurde durch das Büro Artgineering visualisiert, mit folgenden Details:

- Dammallee: „aktive Mobilitätsachse“
- „Wasser-Park“ im Bereich der Parkplätze
- „Musik-Garten“ als neue, grüne Verbindung in Richtung Friedrichstr.
- Erweiterung Dammwäldchen in Richtung Stadtkernring „als moderater Filter“
- Sammelgarage am Gymnasium

Verlagerung Bushalt Friedrichstraße

Die Bushaltestelle „Friedrichsforum“ wurde jüngst in die Wilhelminenstraße verlegt und dort barrierefrei errichtet.

BESTANDSANALYSE

3

Das Quartier und seine Bewohner
Räumlicher Bestand
Geschichtliche Entwicklung
Baukulturelles Erbe
Stadtbild und Stadtstruktur
Haupt- und Nebengebäude
Städtebauliche Dichte
Geschossigkeit
Nutzungsstruktur
Gebäudezustand
Freiflächenstruktur
Versiegelung
Stadtboden
Mobilität und Verkehr
Planungsrechtliche Situation
Eigentumsstruktur

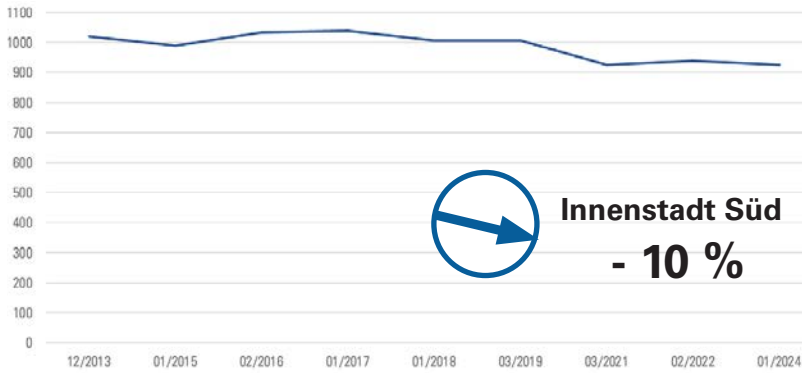
Das Quartier und seine Bewohner

Bevölkerungsentwicklung

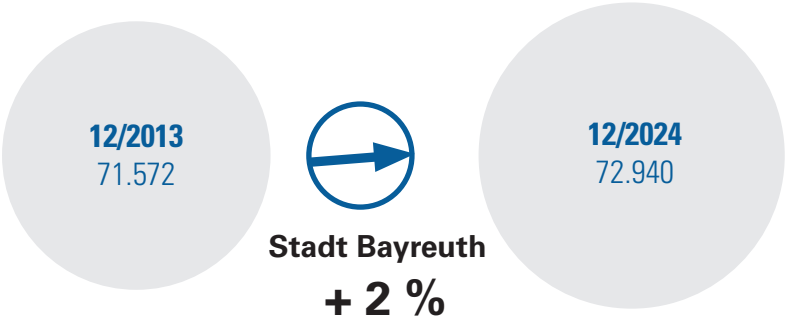
Bei der Entwicklung der Bewohnerzahl in der Innenstadt Süd variieren die in den jeweiligen Jahren abgefragten Zeitpunkte/ Monate.

Der Trend ist dennoch erkenntlich: In den letzten Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt Süd negativ. Im Jahr 2024 wohnten 94 Personen weniger im VU-Gebiet als Ende des Jahres 2013*; die Bewohnerzahl verringerte sich innerhalb von 10 Jahren von 1.019 auf 925, was einer Abnahme von ca. 10 % entspricht. Einer der Gründe für diese Entwicklung könnte die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sein.

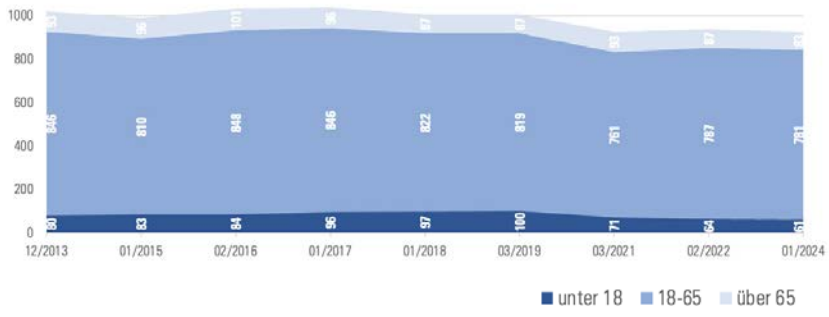
Auf gesamtstädtischer Ebene ergibt sich ein anderes Bild. Die kreisfreie Stadt Bayreuth verzeichnete im Dezember 2013 einen Bevökerungsstand von 71.572, im Dezember 2024 lebten 72.940 Menschen in Bayreuth. Hieraus ergibt sich eine geringe Zunahme von knapp 2 %.**



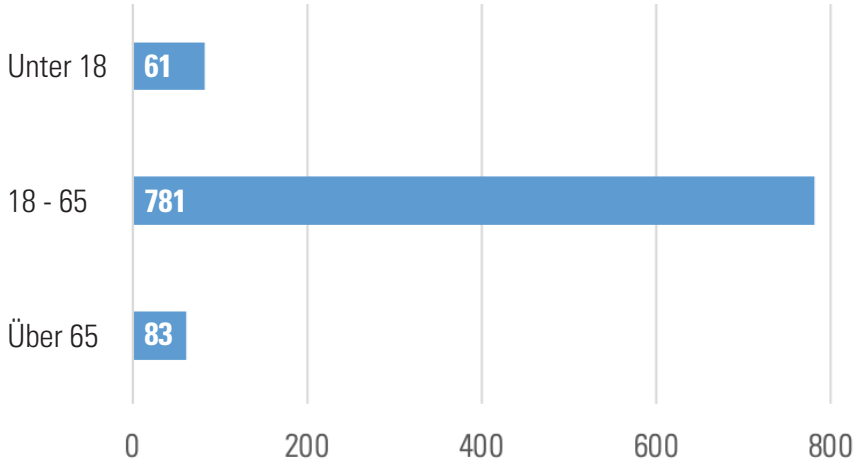
Bevölkerungsentwicklung VU-Gebiet Innenstadt Süd 2013 - 2024*



Bevölkerungsentwicklung Stadt Bayreuth 2013 - 2024**



Altersstruktur VU-Gebiet Innenstadt Süd 2013 - 2024*



Altersstruktur VU-Gebiet 2024*

Altersstruktur

Die Grafik zur Altersstruktur für die Innenstadt Süd zeigt eine relativ konstante Aufteilung in die Altersgruppen der Unter-18-Jährigen, der 18- bis 65-Jährigen sowie der Über-65-Jährigen. Bei der Betrachtung der Grafik fällt auf, dass die Unter-18-Jährigen bis 2019 deutlich zugenommen und in den darauffolgenden Jahren wieder deutlich abgenommen haben.

Bevölkerungsprognose und demographischer Wandel

Für die Stadt Bayreuth rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik in den kommenden Jahren mit einer Stagnation der Bevölkerungszahl, bzw. einem geringfügigen Rückgang.* Gleichzeitig wird sich auch der demographische Wandel in der Altersstruktur abzeichnen.

Die Über-65-Jährigen

Generell weist die Innenstadt Süd einen hohen Anteil älterer Bevölkerungsgruppen auf. 83 der 925 der Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sprich ca. 9 %, lassen sich 2024 der Gruppe der über 65-Jährigen zuordnen.*

* Grundlage Grafiken/Werte: Stadt Bayreuth
**Grundlage Grafiken/Werte: Bayerisches Landesamtes für Statistik - GENESIS Online, Zugriff: 02/2025

VU INNENSTADT SÜD

Räumlicher Bestand

Räumlicher Bestand

Gebietsumgriff

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst eine Fläche von ca. **15,9 ha**. Es umfasst den südlichen Teil der Bayreuther Innenstadt.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet vom Marktplatz und Gassenviertel begrenzt. Im Osten orientiert sich die Grenze an Ludwigstraße und Residenzplatz. Im Süden wird das Untersuchungsgebiet durch Friedrichstraße und Jean-Paul-Straße, im Westen durch die Bebauung im Bereich Dammallee, Jahngasse und unterem Tor begrenzt. Die nordwestliche Grenze bildet der Wittelsbacherring/ Hohenzollernring, der die Innenstadtumfahrung bildet.

Baulicher Bestand

Der Gebäudebestand im VU-Gebiet ist durch unterschiedliche Dachformen und -neigungen geprägt. Sattel- und Walmdächer, ergänzt durch wenige Mansard- oder Flachdächer sind vorhanden. Die Bebauung lässt in vielen Bereichen kaum eine Regel hinsichtlich Dachform oder Traufhöhen erkennen. Lediglich in der Friedrichstraße sind die Gebäude nahezu konsequent traufständig mit annähernden Traufhöhen und zusammengeschlossene Dachformen zum Straßenraum hin ausgerichtet.

Freiräume

Das VU-Gebiet weist nur wenige Grünräume auf, ein Großteil der Freiflächen ist versiegelt. Auffallend sind neben dem Hofgarten vor allem drei Grünflächen, die zusammen einen maßgeblichen Teil des Baumbestands der südlichen Innenstadt aufweisen.

Südlich der Kanzleistraße befinden sich die beiden privaten Grünflächen Jean-Paul-Garten und Regierungsgarten. Letzterer ist werktags zu den Öffnungen der Regierung öffentlich zugänglich. Prägend für den westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets ist das Dammwäldchen an der Dammallee.

Raumprägender Baumbestand findet sich auf den Grünflächen sowie in einigen öffentlichen Straßenräumen, insbesondere in der Dammallee.

Erschließungsräume

Das Untersuchungsgebiet wird insbesondere durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Friedrichstraße als Verlängerung der Sophienstraße, sowie den zwei orthogonal hierzu verlaufenden Straßenräumen der Kanzlei- und Ludwigstraße gegliedert.

- Gebäudebestand
- Historische Stadtmauer
- Öffentliche Grünflächen: Parkanlagen
- Private Grünflächen
- Sportflächen
- Gehölzbestand
- Gewässer
- Straßen, Parkplätze etc.
- Fußwege, Gehweg
- VU-Umgriff

Stadtentwicklung - vom Mittelalter bis heute

Urkataster, 1834, Quelle: Bayernatlas (Bayerische Vermessungsverwaltung)

1 mittelalterlicher Stadtkern: Stadtbefestigung, kleinteilige Bebauung im Bereich des Gassenviertels, Maximilianstraße als historischer Marktplatz

2 barocke Stadterweiterung: Residenz, Residenzplatz, Friedrichstraße als Barockachse

3 außerhalb der Stadtmauer: Privatgärten an der Stadtmauer, „Damm Weiher“ mit Vegetation südseitig (Bereich des heutigen Dammwäldchens

VU-Umgriff

Die Stadtentwicklung Bayreuths lässt sich in mehrere historische Phasen unterteilen, die maßgeblich durch kriegerische Auseinandersetzungen, Brände, politische Veränderungen und bauliche Entwicklungen geprägt sind.

Mittelalterliche Stadterweiterung

Die erste urkundliche Erwähnung Bayreuths ist datiert auf das Jahr 1194. Die Stadt hatte die typische Struktur eines bayerischen Straßenmarktes und wuchs zu dieser Zeit entlang einer zentralen Durchgangsstraße „Hauptgasse“ (heutige Maximilianstraße). Das Rathaus stand in der Mitte dieser Durchgangsstraße. Die Entwicklung Bayreuths verlief zunächst jedoch langsam, da die Stadt wiederholt von Kriegen, Bränden und Seuchen heimgesucht wurde.

Zwischen 1248 und 1430 entstanden erste Stadtbefestigungen aus Erdwällen, Holzpalisaden und Gräben. Der Verlauf dieser Befestigung zog sich vom Alten Schloss über das Obere Tor bis zur Kanzleistraße, der Sophienstraße, dem Unteren Tor und der Nordseite

des Markts, ehe sie wieder am Alten Schloss endete. Außerhalb der Stadtmauern entstanden ungeschützte „Vorstädte“. Ab dem frühen 15. Jahrhundert galt Bayreuth als Marktgrafenstadt.

Barocke Stadterweiterung

Ab 1603 begann eine neue Phase des Stadtwachstums. Doch die Stadt erlebte anfangs auch schwere Rückschläge. Der verheerende Brand von 1605 zerstörte 137 von 251 Häusern in der Innenstadt. Vor allem das Gassenviertel war hier betroffen. Ein weiterer Brand im Jahr 1621 vernichtete nahezu alle Häuser der Innenstadt. Zudem verlangsamte der 30-jährige Krieg den Ausbau Bayreuths.

Die Maximilianstraße (damals Hauptgasse), die Sophienstraße (damals Breite Gasse) und die Kanzleistraße (damals Schmiedgasse) bilden zusammen den ältesten Stadtkernring der Stadt. Nach der Zerstörung des Rathauses wurde das Verwaltungszentrum in das bestehende Gebäude in der Maximilianstraße 33 neu eingerichtet.

Im Jahr 1731 wurde das Waisenhaus in der Friedrichstraße 14 erbaut. Das Gebäude, das direkt gegenüber des historischen Jean-Paul-Platzes gelegen ist, beherbergt heute die Polizei. Eine markante Stadterweiterung im 18. Jahrhundert war die Öffnung der alten Stadt in Richtung des Waisenhauses, was durch den Bau der barocken Friedrichstraße und die großzügige Entwicklung außerhalb der Stadtmauern vorangetrieben wurde.

Das Friedrichstor wurde 1752 abgerissen und an das andere Ende der Friedrichstraße wiederaufgebaut. Dies symbolisierte die Integration der neuen Häuser in die Stadt.

Ein Brand im Jahr 1753 zerstörte das Alte Schloss und die Schlosskirche. Dies führte zum Bau des Neuen Schlosses an heutiger Stelle. Des Weiteren entstanden prägende Bauten wie das Markgräfliche Opernhaus und der Hofgarten.

Stadterweiterung im 19. Jahrhundert

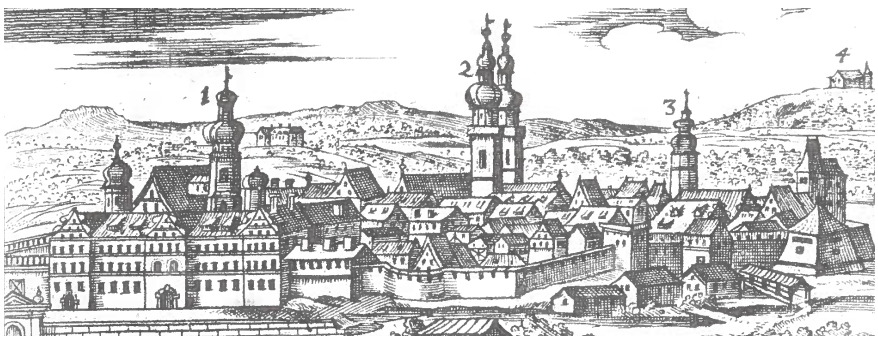
Im 19. Jahrhundert erlebte Bayreuth ein weiteres Wachstum, das durch die Industrialisierung und den Ausbau der Infrastruktur geprägt war. Auf „grünen Wiesen“ entstanden neue Industrieanlagen und Wohnviertel. Besonders im Innenstadtbereich wurden bauliche Veränderungen vorgenommen, ohne Rücksicht auf den Denkmalschutz zu nehmen. Ein markanter Neubau war die Post in der Kanzleistraße. Ein weiteres bedeutendes Projekt war der Erweiterungsbau der Regierung in der Ludwigstraße, der als Gegenpol zum Schloss den Schlossplatz harmonisch abschloss.

Stadterweiterung im 20. Jahrhundert

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden neue Wohnsiedlungen erbaut. Im Zweiten Weltkrieg erlitt Bayreuth im April 1945 schwere Zerstörungen durch Bombenangriffe, welche ein Drittel der Stadt zerstörten. Nach dem Krieg wuchs Bayreuth, insbesondere durch die Errichtung zahlreicher Neubauviertel in den Außenbereichen der Stadt. 1968 wurde der Hohenzollernring eröffnet, was einen weiteren Meilenstein in der Stadterweiterung markiert.

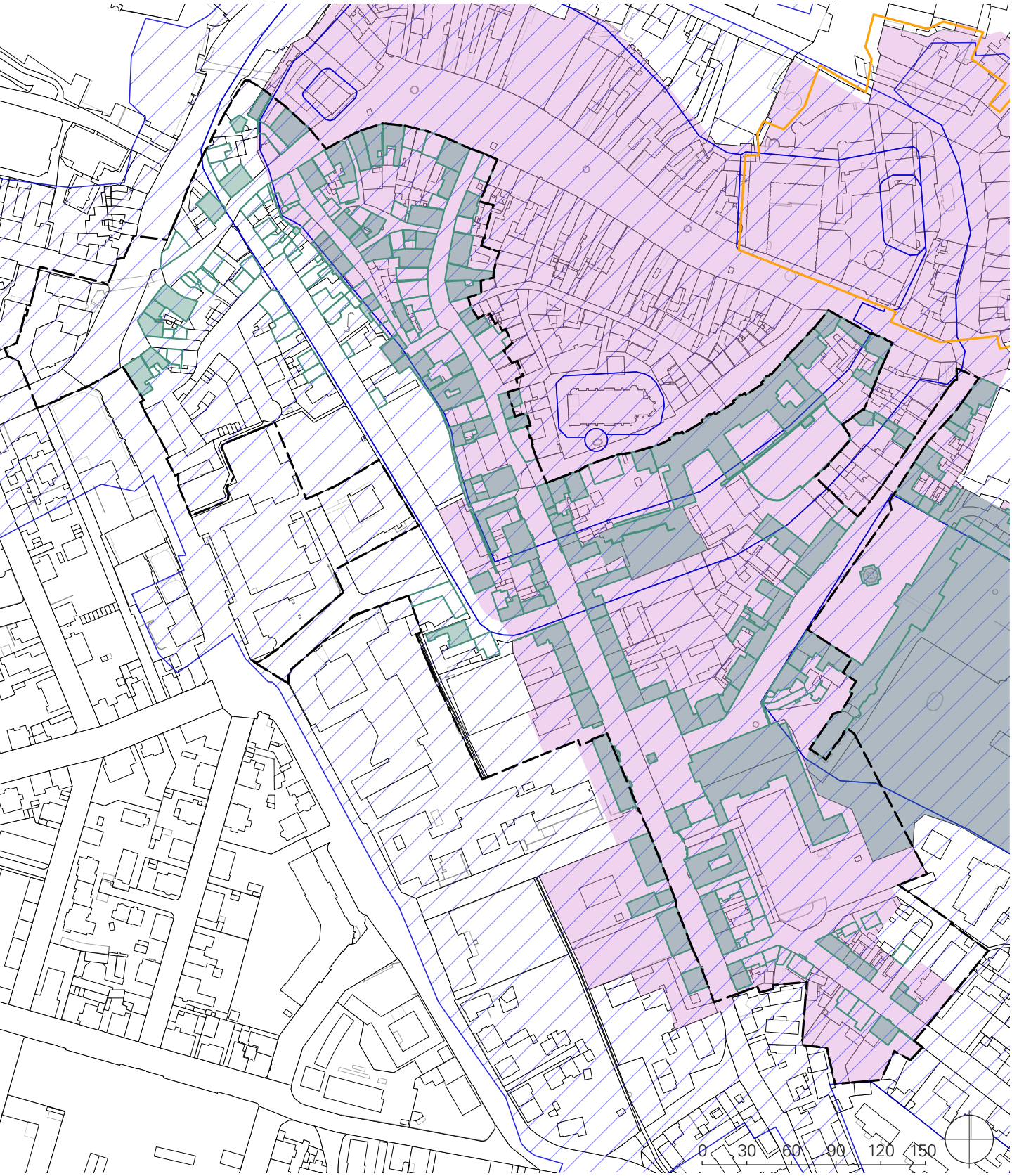
Bayreuth heute

Besondere Bekanntheit erlangte die Stadt durch die Bayreuther Festspiele, die 1876 durch Richard Wagner ins Leben gerufen wurden und jährlich im Festspielhaus stattfinden. Das Markgräfliche Opernhaus wurde 2012 zum UNESCO-Welterbe ernannt und ergänzt mit zahlreichen Museen das kulturelle Angebot.



Stadtansicht 1686, Quelle: Karl Müssel „Bayreuth in acht Jahrhunderten“, 1993

Baukulturelles Erbe



Baukulturelles Erbe

Mittelalterlicher und barocker Stadtkern Bayreuth

*„Das Ensemble umfasst den auf dem **mittelalterlichen Grundriss** entstandenen Ortskern um die Maximilianstraße bis zur Kanzleistraße innerhalb der ehemaligen Stadtmauer mit seiner Bebauung im Kern meist aus dem 16./17. Jahrhundert, das östlich der Innenstadt planmäßig angelegte Viertel mit Friedrich-, Ludwig- und Opernstraße einschließlich des Umgriffs des markgräflichen Opernhauses mit seiner vorwiegend aus dem 18. Jahrhundert erhaltenen Bebauung sowie bauliche Verdichtungen, Umgestaltungen und Wiederaufbauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert. [...] Der Grundriss der Gründungsstadt ist dem bayerischen Straßenmarktschema verpflichtet [...]; die Meranier-Burg, die seit dem 16. Jahrhundert zum Stadtschloss (Altes Schloss) ausgebaut wurde, [...] beherrscht den östlichen Ausgang des Straßenmarkts. Die Parzellierungsstruktur entspricht den Formen der Straßenführung: Im Bereich der südlichen Nebengassen herrscht ein kleinteiliges Grundstücksgefüge vor, während beiderseits des Marktes schmale, in die Tiefe gestreckte Höfe regelmäßig aneinandergereiht sind. Auffallende Unregelmäßigkeit in der Aufteilung findet sich im Bereich der **Von-Römer-Straße**, ein Umstand, der darauf zurückzuführen sein dürfte, dass das Judenviertel erst im 15. Jahrhundert in diesem Bereich entlang der westlichen Stadtmauer angesiedelt wurde. Die Bebauung entspricht der mittelalterlichen Parzellenstruktur, geht in der Substanz aber nicht über das frühe 17. Jahrhundert hinaus* [aufgrund zweier Stadtbrände]. *[...] Der **Markt (Maximilianstraße)** besitzt auf der Südseite eine großzügige Reihung von zum Teil stattlichen, häufig im 18. Jahrhundert überformten Bürgerhäusern, im Kern aus dem 16./17. Jahrhundert, während auf der Nordseite die historische Bebauung im 2. Weltkrieg stark dezimiert wurde. [...] Das höfische Element, das seit der Verlegung der markgräflich-hohenzollernschen Hofhaltung von der Plassenburg nach Bayreuth 1604 die weitere Entwicklung der Stadt bestimmte, führte im 18. Jahrhundert zu einer großzügigen, barocken Stadterweiterung im südöstlichen Vorfeld der mittelalterlichen Stadt. [...] Als Verbindung nach Schloss Thiergarten wurde ab 1730 auf noch unbebauter Fläche die nach einheitlichem Plan konzipierte **Friedrichstraße** angelegt, deren Mitte durch den rechteckigen **Paradeplatz (Jean-Paul-Platz)** betont ist. Der Straßenzug ist von Sandsteinquaderhäusern begleitet; die etwas strenge, bürgerliche Bebauung wird durch einige, das Höfische streifende Akzente an den wenigen, durchweg schlichten Adelspalais gelockert; den architektonischen Schwerpunkt der Anlage bildet das ehem. Waisenhaus, das den mittleren Platzraum beherrscht. Von geringerer Regularität ist der vom Paradeplatz abgehende, durch den Verlauf der Stadtmauer vorgeprägte Zug der **Ludwigstraße**, der sich jenseits des dem Oberen Tor vorgelagerten Sternplatzes in der Opernstraße fortsetzt. Dieser Bereich wurde ab etwa 1740 ausgestaltet: Über der alten Rennbahn entstand ein rechteckiger Platz, der seit 1753 den Charakter eines **Schloss-Vorplatzes** annahm, als in der Folge des Brandes des Alten Schlosses der Hof in die Häuser am Hofgarten zog, die durch An- und Umbauten zum Residenzschloss umfunktioniert wurden. [...] Die Barockstadt Bayreuth ist durch die charakteristische Sandsteinbauweise in französisch anmutenden, klassizisierenden Formen unverwechselbar geprägt. [...]“*

(Textquelle: Denkmalensemble E-4-62-000-1, Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

- Einzeldenkmäler
- Ortsbildprägende Gebäude
- Denkmalensemble
- Bodendenkmäler
- Pufferzone UNESCO-Welterbe (Markgräfliches Opernhaus)
- Gebäude Umgebung
- VU-Umgriff

Stadtbild und Stadtstruktur

Stadtbild

Erlebbare historische Stadtstruktur und Gebäudesubstanz

An zahlreichen Stellen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wird die historische Stadtstruktur sichtbar und dadurch die Stadtgeschichte Bayreuths noch heute erlebbar.

Der Verlauf der historischen Stadtmauer und der Zwingermauer ist deutlich erkennbar und an vielen Stellen entweder begehbar oder durch Blickbezüge vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar. Neben den Mauerfragmenten sind auch einige Bauten, bspw. der Schwertlesturm, erhalten.

An einigen Stellen verlaufen die historischen Mauern jedoch über Privatflächen und sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Der Stadtgrundriss des spätmittelalterlichen Kerns ist im Bereich des Gassenviertels noch heute erlebbar. Enge, verwinkelte Gassen und kleinteilige Gebäudestrukturen prägen das Bild des Stadtquartiers. Auch an weiteren Stellen tragen die historischen Raumkanten des Spätmittelalters und des Barocks, ebenso wie zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen, dazu bei, dass die Stadtgeschichte heute noch spürbar wird.

Hohe Strahlkraft besitzen darüber hinaus einige kulturell herausragende Gebäude, die sich in direkter Nachbarschaft zum VU-Gebiet befinden. Hierzu zählt das Alte Schloss im Norden, das Neue Schloss mit prominentem Residenzplatz an der Ludwigstraße sowie das Markgräfliche Opernhaus im Norden. Aufgrund seiner Ernennung zum UNESCO-Weltkulturerbe ist auch der Nahbereich des historischen Opernhauses, die sog. Pufferzone, besonders schützenswert.

Einerseits durch die erhaltenen historischen Raumkanten, andererseits durch die erhaltene historische Bausubstanz ist das VU-Gebiet durch zahlreiche prägnante Sichtbeziehungen gekennzeichnet. Diese gilt es auch zukünftig zu sichern und zu erhalten.

- Gassenviertel
- Stadtmauer/ Zwingermauer/ Schwertlesturm
- Einzeldenkmäler
- Benachbarte, kulturell herausragende Gebäude
- Historische Raumkanten
- Pufferzone UNESCO-Welterbe (Markgräfliches Opernhaus)
- Prägnante Sichtbeziehungen
- VU-Umgriff

Haupt- und Nebengebäude

Haupt- und Nebengebäude

Bebaute Grundfläche

Das VU-Gebiet hat eine Fläche von 15,9 ha, wovon insgesamt ca. 6,3 ha bebaut sind. Dies entspricht knapp 40 % der Gesamtfläche.

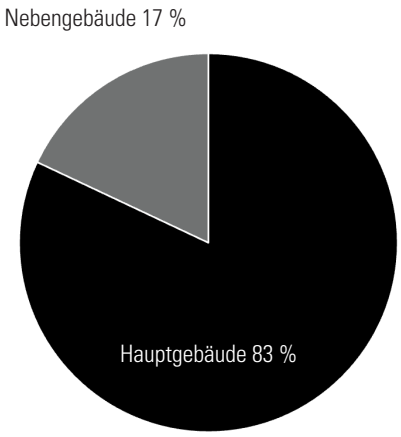
Ein Blick auf die Karte zeigt, dass die Bebauungsdichte im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, südlich des historischen Marktplatzes (Maximilianstraße) besonders hoch ist, was sich auf die spätmittelalterliche Bebauungsstruktur zurückführen lässt.

Haupt- und Nebengebäude

Insgesamt befinden sich ca. 235 Hauptgebäude im Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen.

Dabei nehmen diese mit 83 % einen Großteil der bebauten Fläche ein (52.106 m²), die Nebengebäude ca. 17 % der Fläche (10.741 m²).

Der Anteil der Nebengebäude ist relativ gering, denn es handelt sich lediglich um untergeordnete, kleinteilige Nebengebäudestrukturen, wie Garagen, Schuppen etc., die insbesondere in den Blockinnenbereichen vorzufinden sind.



Hauptgebäude

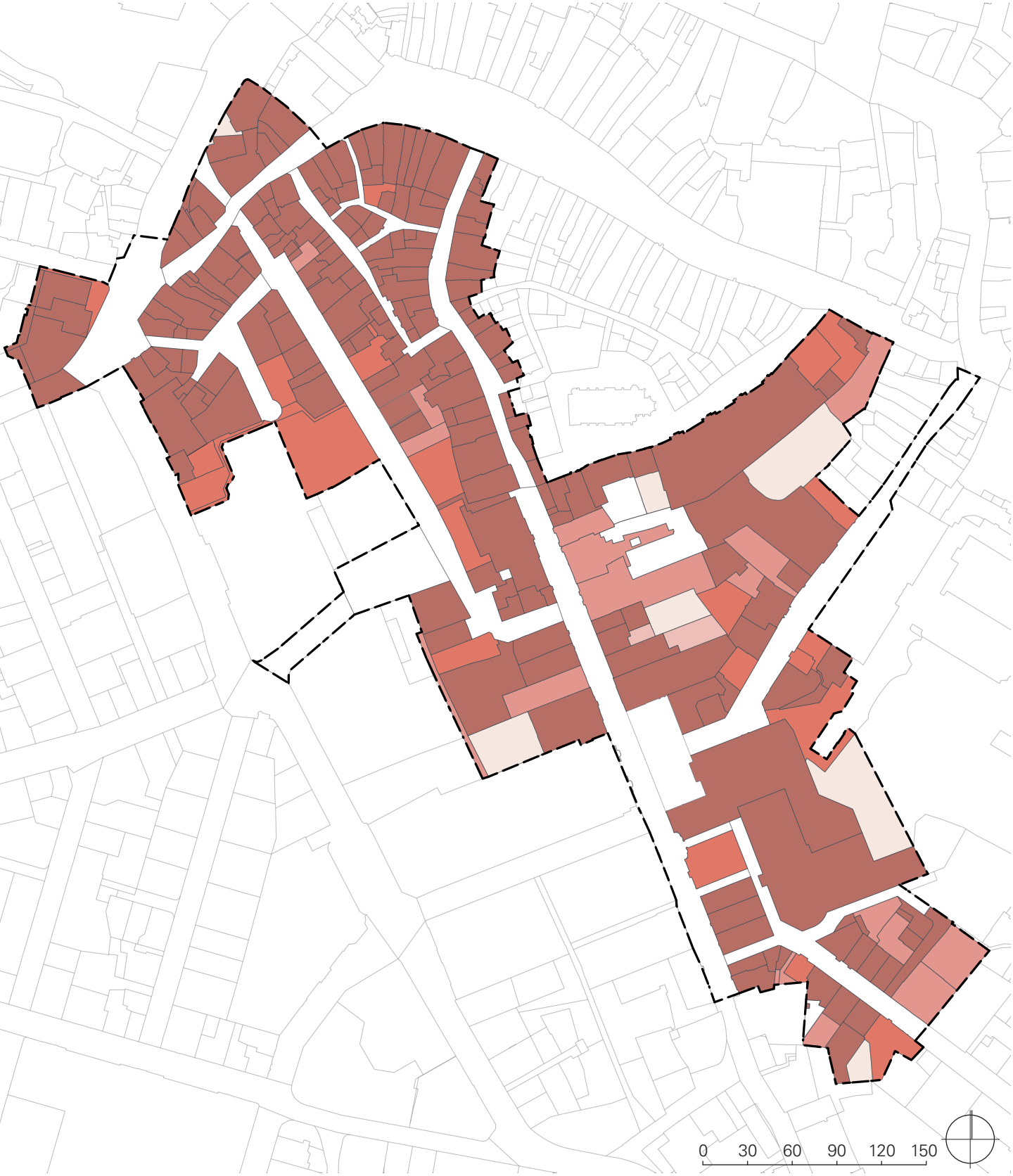
Nebengebäude

Gebäude Umgebung

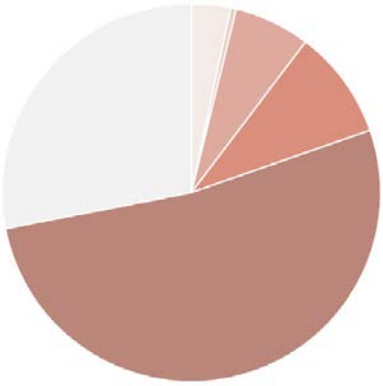
VU-Umgriff

VU INNENSTADT SÜD

Städtebauliche Dichte (GRZ II)



Städtebauliche Dichte (GRZ II)



- 0,1 bis 0,2
- 0,3 bis 0,4
- 0,5 bis 0,6
- 0,7 bis 0,8
- 0,9 bis 1,0
- Unbebaute Grundstücke/ Restflächen
- VU-Umgriff

Bebauungsdichte - Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ II) stellt die Summe der Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie der versiegelten Fläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche. Sie gibt damit nicht nur Auskunft über die städtebauliche Dichte sondern auch einen Hinweis auf den Grad der Versiegelung. Dabei gilt, je höher der Wert, desto höher die Dichte/ die Versiegelung.

Eine hohe GRZ II findet sich typischerweise in den dicht bebauten, häufig stark versiegelten Kernen der Altstädte. Auch in der Bayreuther Innenstadt liegt die GRZ II im spätmittelalterlichen Kern um das Gassenviertel, u.a. im Bereich der Spitalgasse sowie der Sophienstraße, bei einem Wert zwischen 0,9 und 1,0. Aber auch weiter außerhalb sinkt der Wert der GRZ II nur selten unter 0,7. Dies bedeutet ein sehr hoher Anteil an bebauter, unterbauter und versiegelter Flächen in der Innenstadt Süd - und somit ein enormer Handlungsbedarf in Hinblick auf die Folgen des Klimawandels.

In wenigen Bereichen ist aufgrund der Parzellengröße bzw. aufgrund des Grünanteils (u.a. beim Jean-Paul-Garten), die städtebauliche Dichte geringer.

Städtebauliche Dichte (GFZ)

Städtebauliche Dichte (GFZ)

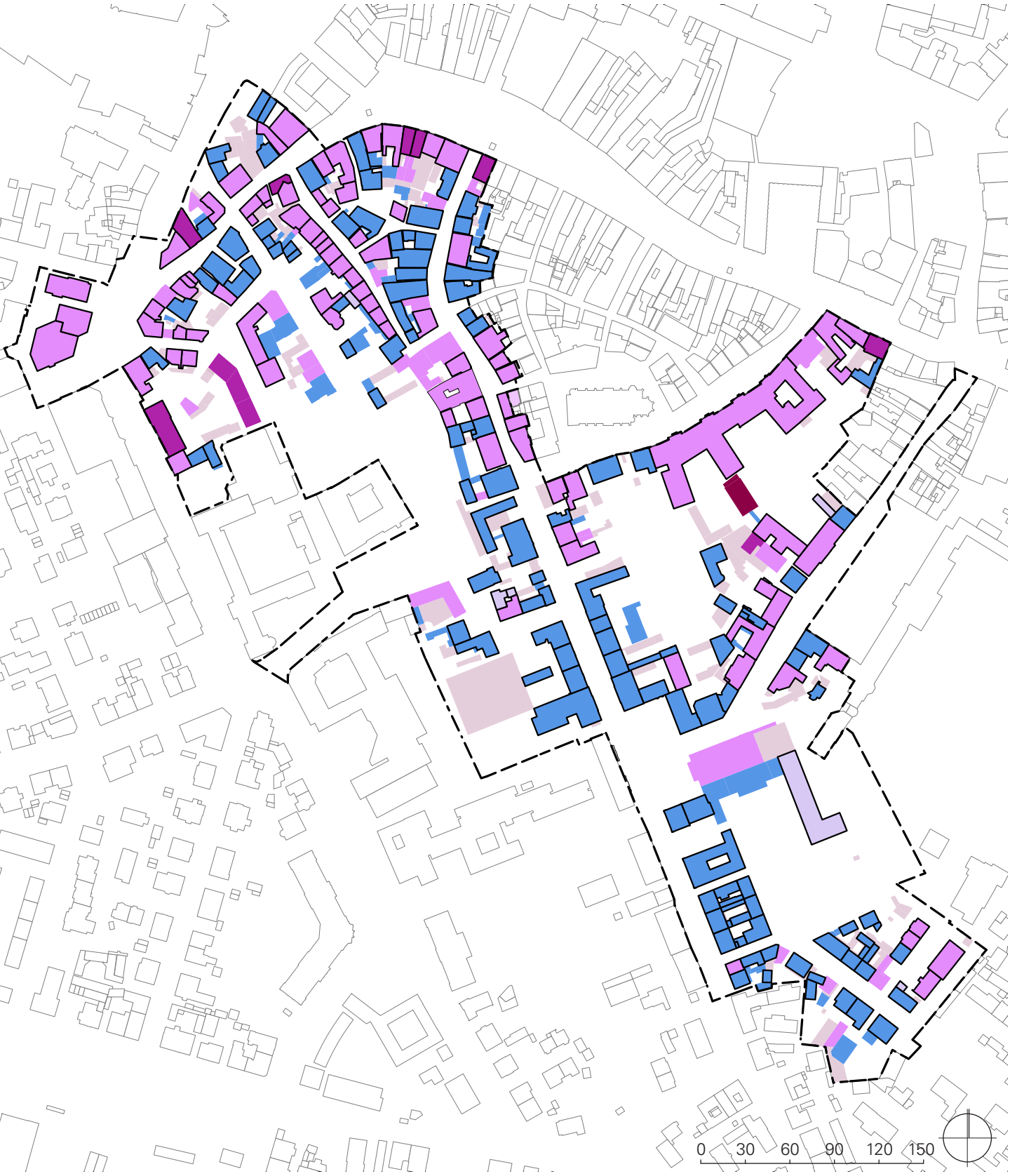
Bebauungsdichte - Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 2 der BauNVO definiert. Sie gibt das Verhältnis zwischen der Geschossfläche zur Grundstücksfläche an und gibt damit Auskunft über die städtebauliche Dichte, auch unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen. Dabei gilt, je höher der Wert, desto höher die Dichte.

Die höchste GFZ findet sich im Bereich der spätmittelalterlichen Stadtstruktur am Marktplatz, in der Sophienstraße und in der Von-Römer-Straße. Die Geschossflächenzahl liegt dort bei einem Wert von 2,0 oder höher. Auch ein Teil der Bebauung in der Ludwigstraße weist diese Geschossflächenzahl auf. Nach Süden hin nimmt der Wert der Geschossflächenzahl ab und liegt im Bereich der Jean-Paul-Straße unter 1,0 - was sich auch auf die großzügigen Frei- und Gartenflächen zurückführen lässt.

- 0,1 bis 0,3
- 0,4 bis 0,6
- 0,7 bis 0,9
- 1,0 bis 1,2
- 1,3 bis 1,5
- 1,6 bis 1,9
- 2,0 und mehr
- Unbebaute Grundstücke / Restflächen
- VU-Umgriff

Geschossigkeit



Geschossigkeit

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit stellt sich im Untersuchungsgebiet ebenso wie die allgemeine Bebauungsstruktur heterogen dar. Sie spiegelt die unterschiedlichen Nutzungen und Entwicklungsperioden der Innenstadt wider.

Im Norden, dem Bereich der spätmittelalterlichen Stadt, finden sich überwiegend III-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachstuhl. Entlang der Sophienstraße zeigt die Karte verschiedene II-geschossige Bauten, ebenfalls mit ausgebautem Dach.

Im südlicheren Bereich insbesondere konsequent entlang der Friedrichstraße sind vorwiegend Gebäude mit zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dach vorzufinden.

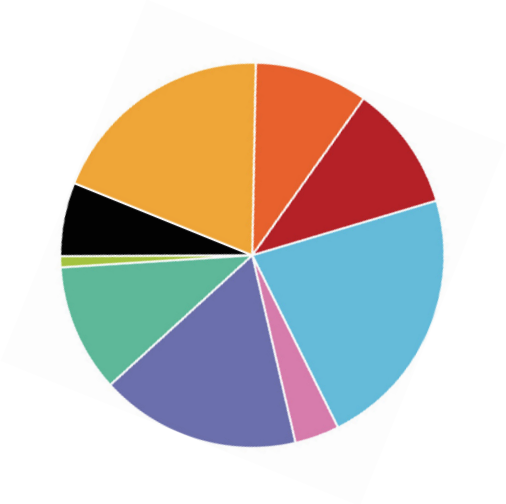
Gebäude mit vier Vollgeschossen oder höher gibt es nur vereinzelt entlang der Maximilianstraße und im Bereich der Jahnstraße bzw. am Stadtkernring. V-geschossig ist lediglich der Flachdachbau im Innenhof der Regierung von Oberbayern.

Niedrige, eingeschossige Gebäudeteile, bei denen es sich vorwiegend um Gewerbe oder untergeordnete, kleinteilige Nebengebäude handelt, befinden sich hauptsächlich im Blockinneren bzw. den rückwärtigen Bereichen. Auch das eingeschossige Parkdeck in der Dammallee sticht im Plan hervor.

- I (insb. Gewerbe-/ Nebengebäude)
- I + ausgebautes Dach
- II
- II + ausgebautes Dach
- III
- III + ausgebautes Dach
- IV
- IV + ausgebautes Dach
- V
- VU-Umgriff

Nutzungsstruktur (EG)

Nutzungsstruktur (EG)



- Wohnen
- Soziales/ Kultur/ Bildung
- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbe/ Dienstleistung
- Gesundheit
- Gastronomie/ Hotel
- Einzelhandel
- Nahversorgung/ Lebensmittelhandwerk
- Leerstand bzw. Teilleerstand
- Ferienwohnungen Anzahl: 1-5
- Ferienwohnungen Anzahl: 5+
- Wohnen mit Parken
- VU-Umgriff

Nutzungen

In der Karte sind die Erdgeschoss-Nutzungen im VU-Gebiet dargestellt.

Im Norden, im Bereich der mittelalterlichen Stadtstruktur, bzw. der Sophien- und Von-Römer-Straße, befindet sich das Zentrum öffentlichen Lebens. Hier ist vorzugsweiße Gewerbe/ Dienstleistungen, Gastronomie/ Hotel und Einzelhandel vorzufinden. Weiter südlich, im Bereich der Stadtentwicklung aus dem 17. bis 19. Jh. vor allem öffentliche Einrichtungen, Gesundheit und vereinzelte Gastronomie/ Hotel, aber auch Gewerbe/ Dienstleistungen, wie auch Soziales/ Kultur. Die Regierung von Oberfranken, deren Gebäude sich zwischen der Kanzleistraße und der Ludwigstraße aufspannen, fällt ins Auge. Auch die Stadthalle (Friedrichsforum), die die Themen Kultur und Bildung, gemeinsam mit weiteren kleinteiligen Einrichtungen in der südlichen Innenstadt abdeckt.

Der südliche Teil rund um die Jean-Paul-Straße ist dem angrenzenden Wohngebiet zugehörig und beinhaltet überwiegend Wohnen. Gleichzeitig ist wohnen in der gesamten Innenstadt vorzufinden; teilweise in den Erdgeschossen, vermehrt noch in den Obergeschossen.

Leerstand

Leerstände verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet und machen etwa 8 % der Erdgeschossnutzungen aus. Im Bereich der Sophienstraße und Spitalgasse treten (Teil)leerstände vermehrt auf. Auffallend ist auch die leerstehende Verbindungsstraße zw. Friedrichstraße und Stadthallenvorbereich.

Ferienwohnungsthematik

In der Innenstadt sind Ferienwohnungen über das gesamte VU-Gebiet verteilt, entstanden durch die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen/ Zweitwohnsitze. Diese Entwicklung wird als problematisch eingeschätzt, da sie die ohnehin bestehende Wohnraumknappheit weiter verschärft.

Hervorzuheben sind dabei die Friedrichstraße und die Spitalgasse, die eine hohe Konzentration an Ferienwohnungen aufweisen. Doch auch in weiteren Straßen wie der Dammallee, der Von-Römer-Straße und der Maximilianstraße sind einige kartiert.

An den meisten Adressen ist die Anzahl der Ferienwohnungen jedoch eher gering, oft handelt es sich nur um ein bis zwei Unterkünfte pro Adresse. Eine Ausnahme bilden die Spitalgasse 7 und die Friedrichstraße 8, die beide mit je 12 Ferienwohnungen deutlich hervorstechen.

VU INNENSTADT SÜD

Gebäudezustand

Gebäudezustand

Gebäudezustand

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist entlang der zentralen Straßenzüge vorwiegend gut bis sehr gut. Dies betrifft auch zahlreiche historische Gebäude, die zum Teil aufwändig saniert wurden, bspw. die Regierungsgebäude in der Kanzleistraße sowie Gebäude in der historischen Friedrichstraße und der Ludwigstraße. Auch die Stadthalle (Friedrichsforum) wurde jüngst umfangreich erneuert.

Einige räumliche Schwerpunktbereiche mit Handlungsbedarf kristallisieren sich jedoch heraus:

Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand liegen vor allem in den Bereichen mit hoher Baudichte; insbesondere der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes zwischen Hohenzollernring und Sophienstraße, entlang der Von-Römer-Straße und vor allem in der Jahnstraße. Aber auch einige Gebäude an der südlichen Jean-Paul-Straße weisen einen schlechten Gebäudezustand auf, was teilweise mit Leerstand einhergeht.

Die daraus resultierenden Erhaltungs- und Gestaltungsmängel wirken sich negativ auf den öffentlichen Raum aus und wiegen besonders schwer, aufgrund der Lage im historischen Bereich und im Denkmalensemble.

Vorgehensweise/ Beurteilung

Die Einteilung der Gebäudezustände erfolgte durch eine rein äußerliche Begutachtung. Die Kriterien der Bewertung der Gebäude sind nachfolgend aufgelistet:

Sehr gut

» Neubau
» Altbau umfangreich saniert

Gut bis mittel

» Teilsaniert, gepflegt

Mittel

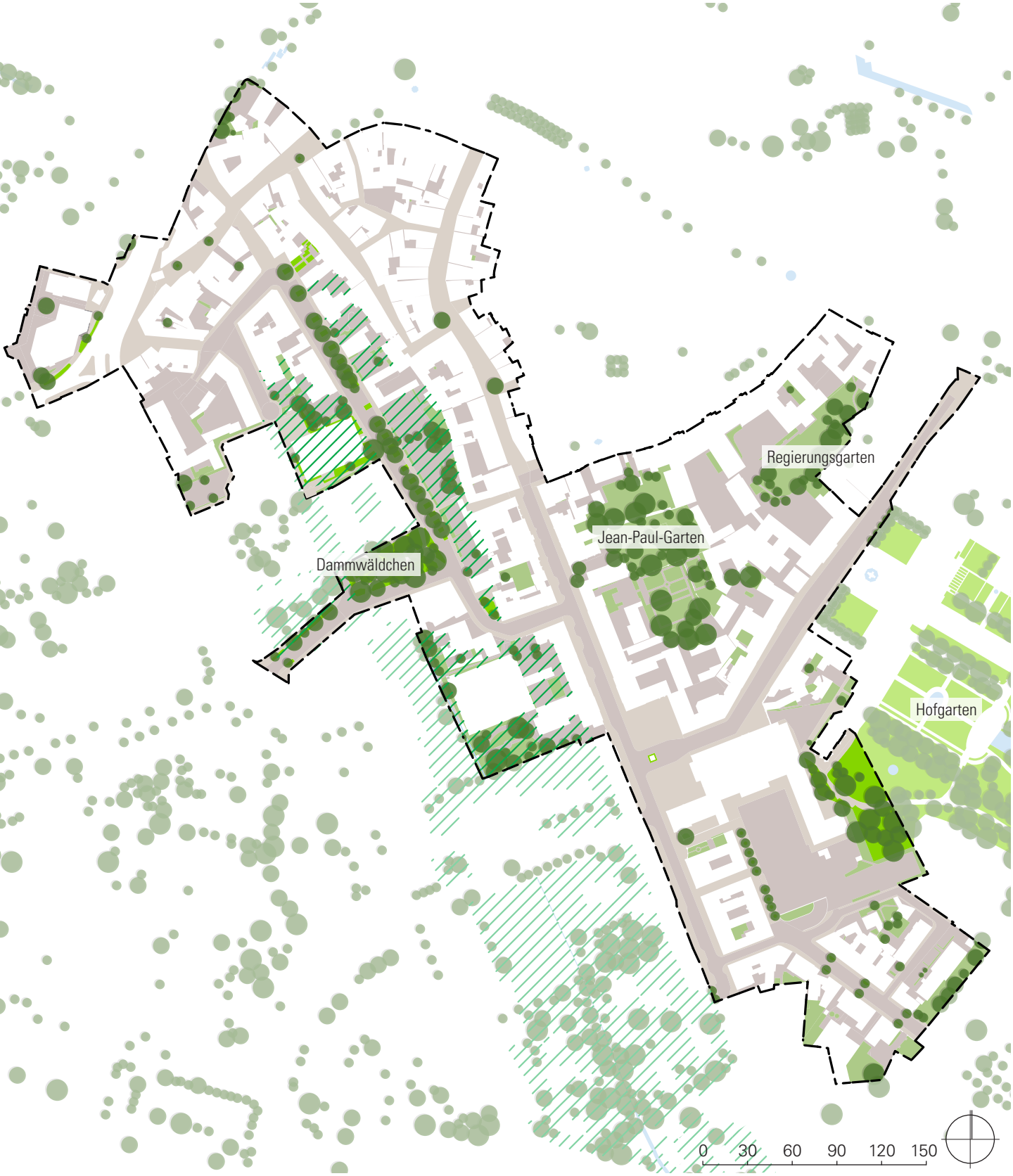
» Teilweise guter baulicher Zustand
» Ohne augenscheinliche Mängel
» Geringe Mängel an Dach, Fassade
» Energetische Optimierung nur teilweise erfolgt

Schlecht

» Sanierungsbedarf
» Deutlich erkennbare Schäden an Dach, Fenster, Fassade
» Schlechter, ruinöser Zustand
» Mängel an Gebäudeteilen
» Ungepflegtes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum

Sehr gut
Gut bis mittel
Mittel
Schlecht
Nebengebäude
VU-Umgriff

Freiflächenstruktur



Freiflächenstruktur

Gebäudebestand

Historische Stadtmauer/ Zwingermauer

Öffentliche Grünflächen/ Parkanlagen

Private Grünflächen

unbebaute Freiflächen, übergeordneter Grünzug

Gehölzbestand

Gewässer

Straßen, Parkplätze etc.

Fußwege

VU-Umgriff

Unbebaute Freiflächen/ übergeordneter Grünzug

Im Sendelbachtal, südwestlich der spätmittelalterlichen Stadtmauern, lies Markgraf Friedrich III. Mitte des 18. Jahrhunderts Gärten, Alleen und den Damm-Weiher anlegen. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Weiher zugunsten der Stadterweiterung entfernt.*

Gleichwohl ist heute noch in diesem Bereich eine weniger dichte Bebauung und nach Süden hin ein großer Grünanteil sichtbar, der sich im Süden in den Landschaftsraum der Aubachaue und dem Röhrensee an der Thiergärtner Straße auflöst.

Öffentliche und halb-öffentliche Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich wenige öffentliche Grünflächen. Dies sind das Dammwäldchen im Westen sowie der benachbarte Hofgarten im Südosten mit herausragendem, großflächigem Grünraum. Halb-öffentlich ist der Regierungsgarten. Dieser darf zu den Öffnungszeiten der Regierung betreten werden; ist in den Abendstunden aber nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich.

Daneben ist jedoch der Großteil der öffentlichen Freiflächen versiegelt.

Private Freiflächen

Die Innenstadt Süd ist dicht bebaut. Entsprechend sind nur wenige private Freiräume vorhanden und diese zu großen Teilen mit Erschließungs- und Parknutzung besetzt und versiegelt: kleinteilige Hofinnenbereiche, befestigte Erschließungsflächen sowie private Parkplätze. Auffällig sind die großen privaten Stellplatzflächen, die ostseitig an die Dammallee grenzen.

Die einzige größere zusammenhängende private Grünfläche befindet sich im Bereich des Jean-Paul-Gartens sowie die südlich angrenzenden Gärten.

Gehölzbestand

Im Kernbereich der mittelalterlichen Stadt, im Bereich des Gassenviertels, fällt die Bepflanzung mit Bäumen eher gering aus. Dies lässt sich u.a. auf die dichte Bebauungsstruktur zurückführen.

Einzelbäume im Straßenraum befinden sich sehr vereinzelt in der Sophienstraße und unteren Maximilianstraße sowie in der Jean-Paul-Straße im Süden. Der Straßenraum in der Dammallee wird begleitet von allee-artig angeordnetem, großkronigem Baumbestand.

Weitere Bäume befinden sich in den öffentlichen Parks und den in geringem Maße vorhandenen Privatgärten.

* Textquelle: KDK Gassenviertel, 2020

VU INNENSTADT SÜD

Versiegelung

Versiegelung

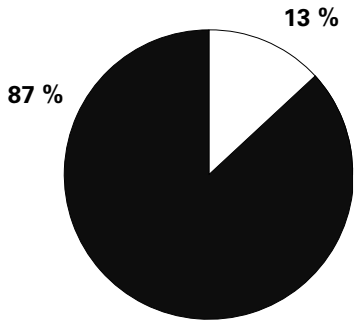
Versiegelung

Die Bayreuther Innenstadt Süd ist fast vollständig versiegelt - insgesamt 137.977 m^2 des 158.530 m^2 großen VU-Gebiets. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 87 %.

Grund dafür ist, dass neben der dichten Bebauung auch die öffentlichen und privaten Freiflächen zu großen Teilen mit wasserundurchlässigem Belag versehen sind.

Als unversiegelte Bereiche fallen in der Kartierung lediglich die Grünräume im Bereich des Dammwäldchens sowie des Jean-Paul-Gartens und Regierungsgartens auf.

Ein hoher Versiegelungsgrad hat negative Auswirkungen auf das Stadtklima - die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sinkt an sommerlichen Hitzetagen erheblich, da sich die Oberflächen stark aufheizen und den Stadtraum zusätzlich erwärmen. Auch bei Starkregenereignissen, deren Häufigkeit in Zukunft weiter zunehmen wird, fehlen hier im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen Flächen, die das Niederschlagwasser im Gebiet halten und verzögert versickern lassen können.



Versiegelte Flächen

Unversiegelte Flächen

VU-Umgriff

Stadtboden

Versiegelte Flächen und Bodenbeläge

Erschließungsflächen

Die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen machen knapp vier Fünftel der Flächenanteile im Untersuchungsgebiet aus.

Auffällig ist auch der hohe Anteil an privaten Erschließungsflächen, der sich vor allem entlang der Dammallee aufgrund der privaten Parkflächen ergibt. Im Bereich des Neuen Schlosses und der Regierungsgebäude wird der Flächenanteil moderater und durch größere unversiegelte Flächen ergänzt.

Materialität

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind überwiegend gepflastert; innerhalb des VU-Gebiets sind lediglich Teile der Dammallee sowie die Jean-Paul-Straße asphaltiert. Die Pflasterbeläge erstrecken sich meist homogen über größere Plätze und entlang der einzelnen Straßenzüge, unterscheiden sich jedoch durch Material und Oberfläche sowie in Farbnuancen.

Die privaten Erschließungsflächen sind sowohl geschottert, asphaltiert als auch gepflastert.

Grundsätzlich hat die Wahl des Bodenbelags, bspw. der Fugenanteil von Pflasterbelägen, Einfluss auf Versiegelungsgrad und Versickerungsfähigkeit.

Pflasterbelag in der Spitalgasse

Pflasterbelag in der Sophienstraße

Pflasterbelag in der Friedrichstraße

Pflasterbelag in der Ludwigstraße

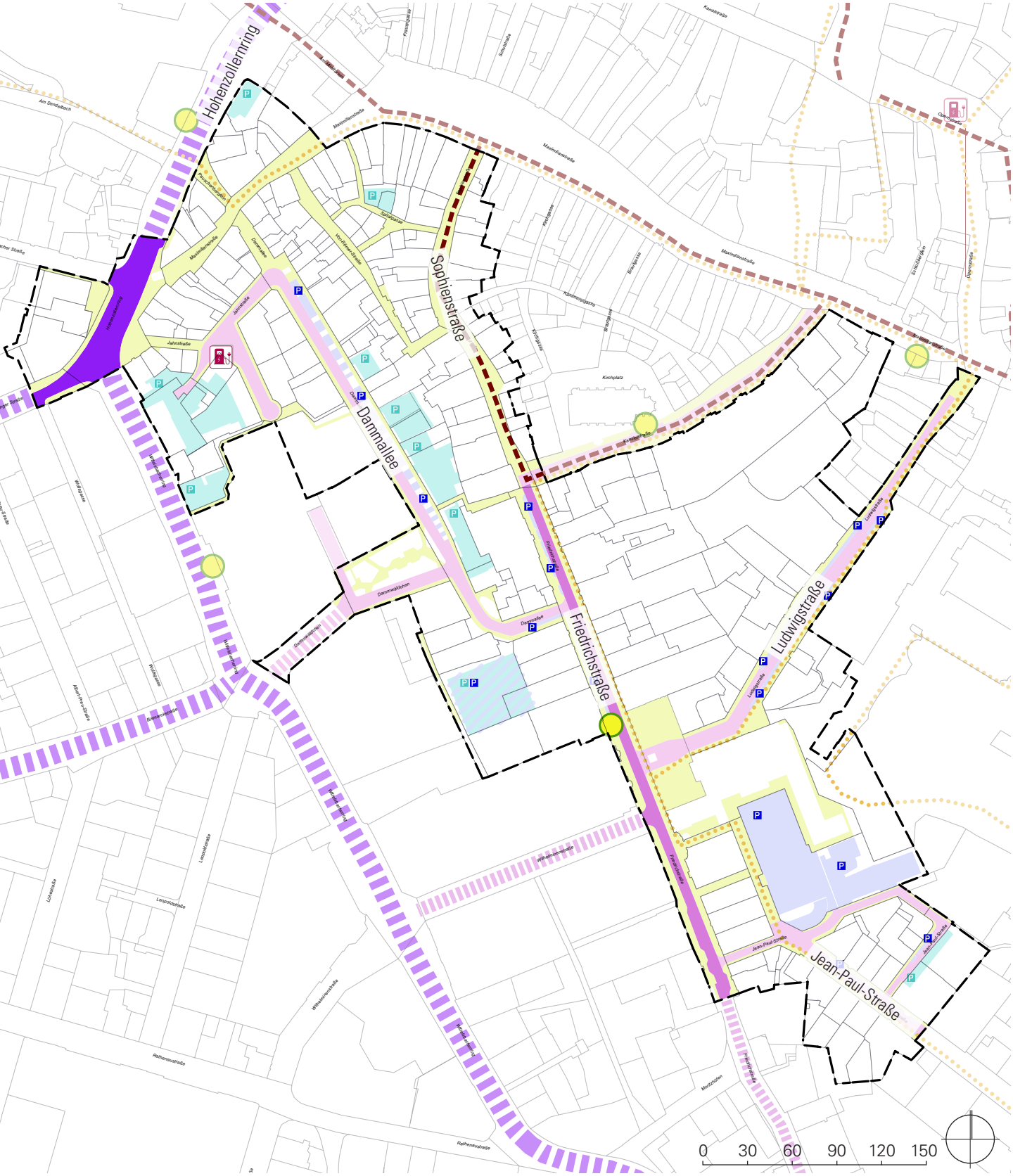
Öffentliche Erschließungsfläche, vorwiegend Asphalt

Öffentliche Erschließungsfläche, vorwiegend Pflasterbelag

Private Erschließungsfläche

VU-Umgriff

Mobilität und Verkehr



Mobilität und Verkehr

Pkw-Erschließung

Im Bereich der ehemaligen Stadtmauer verläuft heute der Hohenzollernring mit seiner Funktion als Haupterschließungsstraße und Innenstadtumfahrung. Die südliche Innenstadt wird ausgehend vom Hohenzollernring über die Wilhelminenstraße, die Straße „Dammwäldchen“ sowie die Friedrichstraße erschlossen. Von der Friedrichstraße aus werden die verschiedenen Quartiersstraßen angebunden.

Pkw-Parken

Neben Anwohnerstellplätzen werden auch öffentliche Parkplätze sowohl von der Stadt als auch von Privatunternehmen angeboten. Die städtischen Parkplätze beziehen sich im VU-Gebiet ausschließlich auf das Parken an der Straße, vorzugsweise in der Jean-Paul-Straße, Friedrichstraße, Ludwigstraße und Dammallee. Öffentliche Parkplätze von Privatunternehmen finden sich als Tiefgarage im Stadthallenvorfeld (Friedrichsforum). Hier gibt es den Parkplatz Jean-Paul-Straße, das Parkdeck Contipark Stadthalle und, angrenzend an das VU-Gebiet, die Tiefgarage P8 Sonnenhaus sowie die Tiefgarage Sternplatz, die von der Ludwigstraße und Richard-Wagner-Straße aus erreicht wird. Eine Besonderheit bildet das Parkdeck Dammallee der dt. Rentenversicherung. Es ist samstags von 7:30 bis 17:00 Uhr öffentlich nutzbar, ansonsten nur für berechtigte Fahrzeuge. Weitere Parkplätze für berechtigte Fahrzeuge bzw. Anwohner sind ebenfalls entlang der Dammallee zu finden, ebenso ein weiterer in der Spitalgasse.

Ladesäulen für Elektroautos befinden sich innerhalb des VU-Gebiets nur in der Jahnstraße. Die nächste Ladesäule im Umfeld liegt in der Operngasse.

Fußgängerzone

Das Fußwegenetz im VU-Gebiet bietet neben einer großzügigen Fußgängerzone mit freiem Liefer- und Anwohnerverkehr im Kerngebiet der Innenstadt auch Bürgersteige entlang der Fahrbahn.

Rad- und Wanderwege

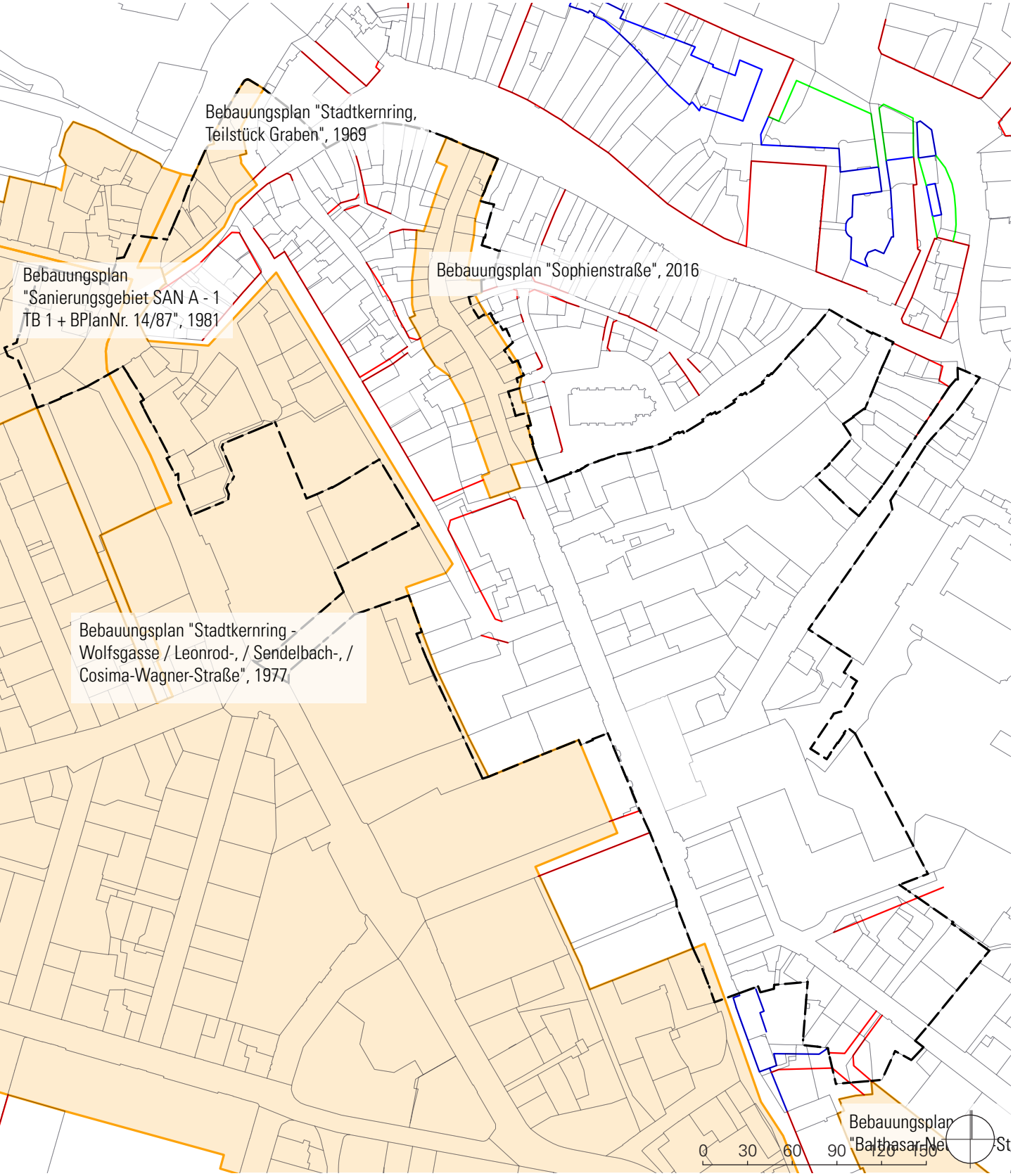
Durch die Bayreuther Innenstadt führen mehrere Fernwander- sowie regionale und überregionale Fahrradwege. Zu den Wanderwegen zählen der Jean-Paul-Weg und der Oberfränkische Jakobsweg. Als namhafte Fahrradrouten sind der Pottenstein- und der Pegnitzradweg erwähnenswert. Die Fußgängerzone ist außerdem für den Radverkehr freigegeben. Planungen für den Fahrrad-Cityring liegen vor.

ÖPNV

Insbesondere an den Hohenzollernring und den ZOH angrenzend, bieten mehrere Bushaltestellen mit über einem Dutzend Buslinien eine Anbindung an die weiteren Stadtteile sowie in die Region.

- Haupterschließungsstraße (Stadtkernring)
- Sammelstraßen
- Quartierstraßen/ Wohnstraßen
- Öffentliches Parken
- Größere private Stellplatzflächen
- Elektroladestation
- Gehwege/ Fußwegeanbindungen
- Überregionale Fahrradwege
- ÖPNV-Haltestellen
- VU-Umgriff

Planungsrechtliche Situation



Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne

Für die orange hinterlegten Bereiche, und somit für einen Großteil des Umfelds des VU-Gebietes, liegen Bebauungspläne vor.

Ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 deckt die Bebauung entlang der Sophienstraße ab. Darüber hinaus besteht der Bebauungsplan „Stadtkernring - Wolfsgasse / Leonrod-, / Sendelbach-, / Cosima-Wagner-Straße“ aus dem Jahr 1977 und ragt bis in den westlichen Bereich des VU-Gebietes.

Baulinienpläne

Für Bereiche der Innenstadt Süd liegen darüber hinaus Baulinienpläne vor, mit Markierungen im Bereich des Gassenviertels, der Dammallee und der Jahnstraße. Solche Pläne wurden vorwiegend vor dem Erlass des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 aufgestellt, zugunsten einer planmäßigen Entwicklung der Ansiedlung oder dem Schutz der Landschaft.

Baulinienpläne regeln den Verlauf von Straßen, die Lage von Plätzen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen; sie definieren somit die Straßenbegrenzungslinie sowie vordere und zum Teil hintere Baugrenzen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nach § 34 BauGB bestimmt.

Die Vorgaben eines Baulinienplans sind rechtlich bindend, denn der Baulinienplan gilt als einfacher Bebauungsplan, sofern er nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant wurde.

Ausblick

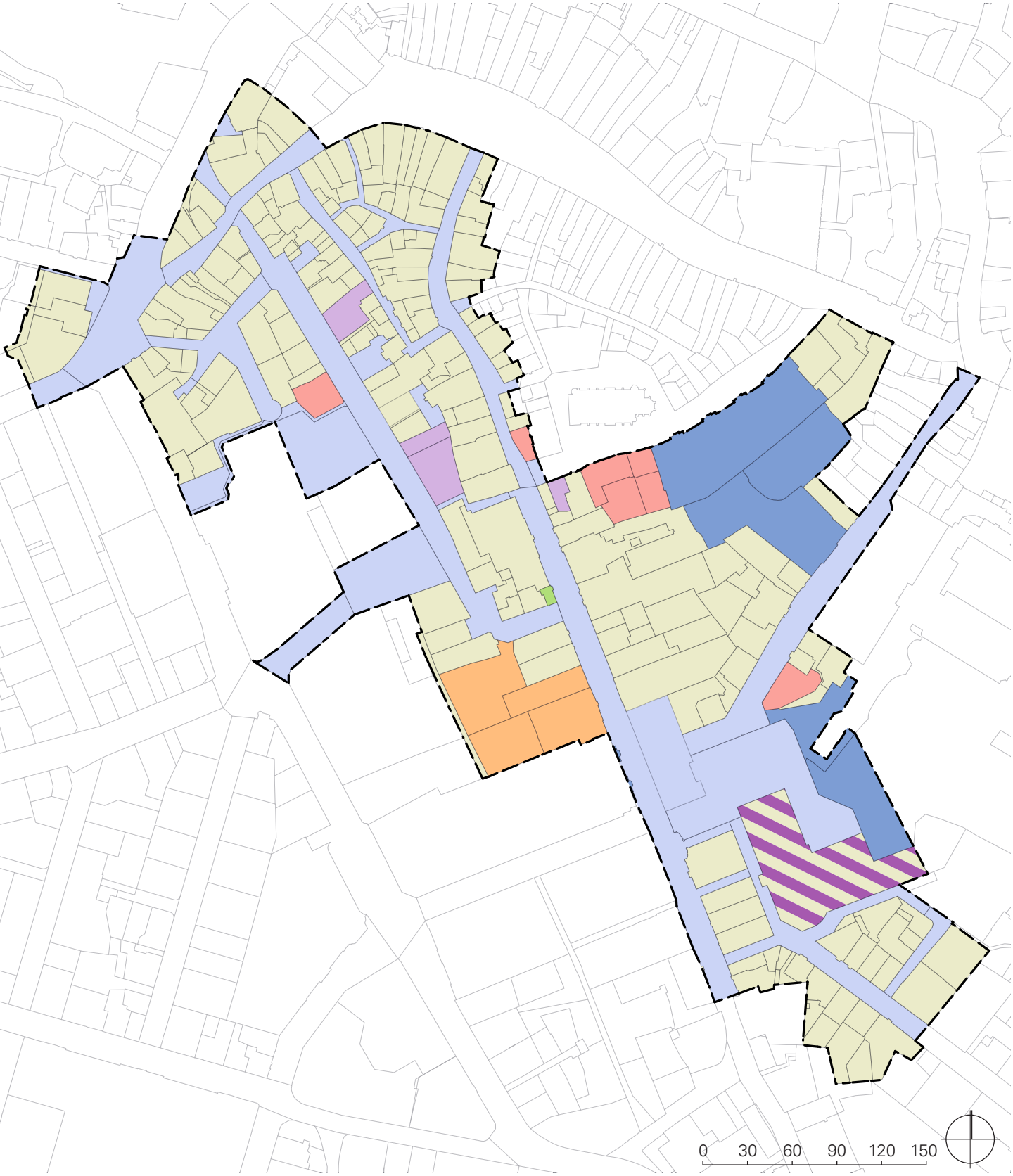
Da im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen kaum qualifizierte Bebauungspläne vorhanden sind, ist für künftige Bauvorhaben von Seiten der Stadt zu klären, welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung für die zukünftige Entwicklung der Stadt maßgeblich ist. Insbesondere bei großflächigen Bauvorhaben im zentralen Bereich kann die Stadt durch die Instrumente der Bauleitplanung bei der Entwicklung, wenn notwendig, mitwirken.

Geltungsbereiche Bebauungsplan

Alte Baulinien

VU-Umgriff

Eigentumsstruktur



Eigentumsstruktur

- Freistaat Bayern
- Stadt Bayreuth
- GEWOG
- Stadtwerke
- Oberfrankenstiftung
- Kirche
- Dt. Rentenversicherung Nordbayern
- Privat
- VU-Umgriff

Die Eigentumsstruktur besitzt eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt Süd.

Die Karte zeigt bereits auf den ersten Blick, dass die Eigentumsstruktur im Untersuchungsgebiet heterogen und komplex ist.

Land

Im Eigentum des Freistaates Bayern befinden sich im Wesentlichen das ehemalige Kanzleigebäude, welches den heutigen Regierungssitz der Regierung von Oberfranken bildet, mit zugehöriger Grünanlage im Hofbereich. Insgesamt befinden sich 9,5 % der Flächen im VU-Gebiet im Eigentum des Freistaats Bayern.

Stadt

Knapp ein Drittel der Fläche des VU-Gebietes sind städtisches Eigentum. Hierzu zählen die meisten Verkehrs- und Platzflächen und somit ein Großteil des öffentlichen Raumes, daneben u.a. auch das Gelände der Stadthalle (Friedrichsforum) und das Dammwäldchen als öffentliche Parkanlage.

Auch die GEWOG, die Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH, besitzt Flächen im VU-Gebiet, unter anderem einen Teil der Parkplatzfläche in der Dammallee.

Das Stadthallenvorfeld befindet sich im Eigentum der Stadtwerke. Die darunterliegende Tiefgarage gehört einem privaten Parkhausbetreiber.

Kirche

Einige Flächen, insbesondere im Umfeld der Stadtkirche im Gassenviertel, sind in kirchlichem Eigentum.

Privat

Den größten Anteil nehmen private Flächen ein. Hierzu zählen neben privaten Wohn- und Geschäftshäusern u.a. auch die orange eingefärbten Flächen, die sich im Eigentum der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern befinden.

Die Zusammenarbeit der Stadt mit den privaten Eigentümern bestimmt somit maßgeblich den Erfolg der künftigen Entwicklung der Innenstadt Süd. Aus diesem Grund sollte die Stadt frühzeitig Kontakt zu den Eigentümern von Schlüsselgrundstücken aufnehmen, um gemeinsam mit diesen sinnvolle Schritte für den künftigen Umgang mit den Flächen zu planen.

BEWERTUNG

4

Bewertung - Analyse der Stärken und Schwächen

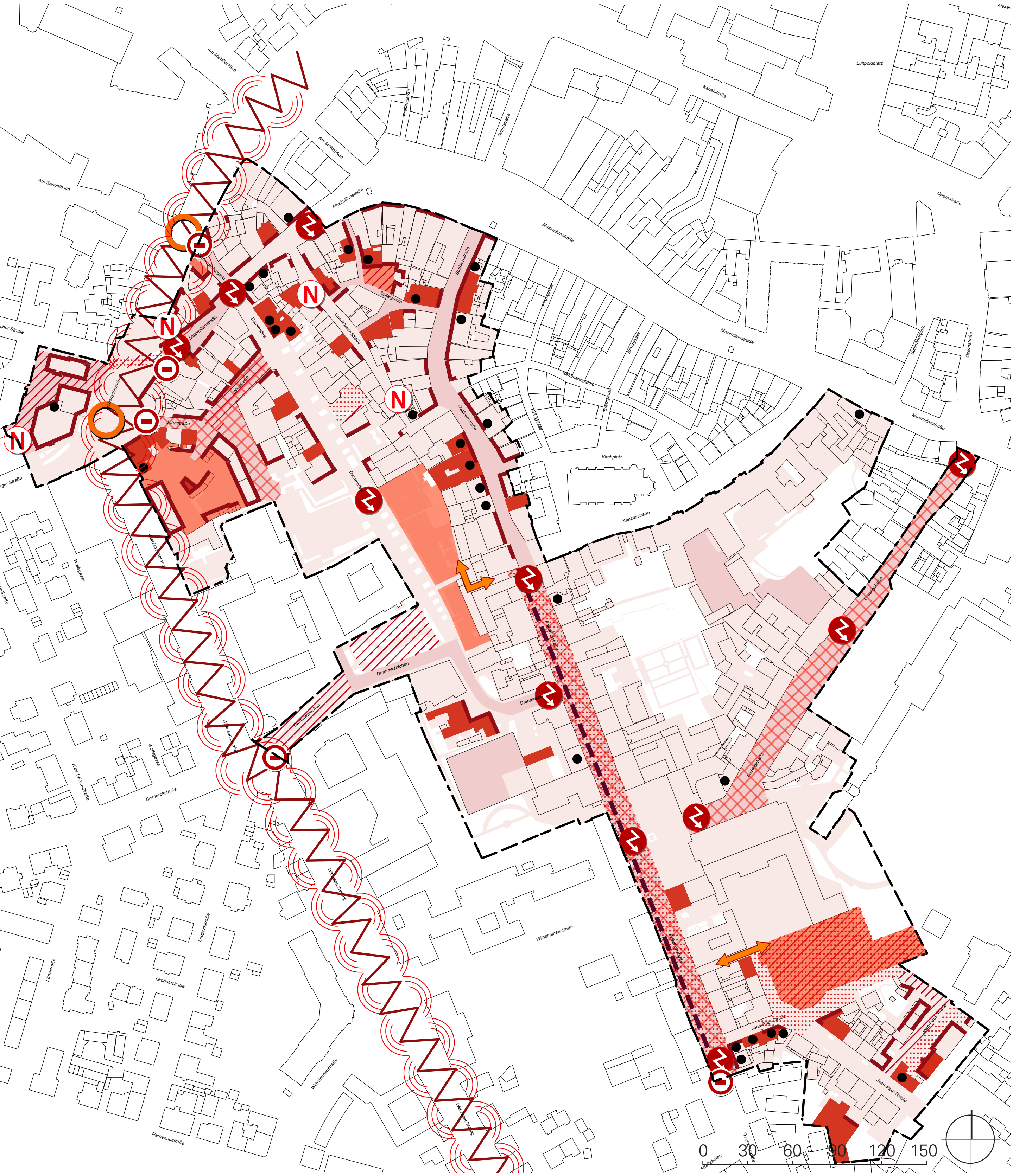
Die Stärken-Schwächen-Karte fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen. Sie dient der Erfassung der Qualitäten und Defizite des Untersuchungsgebietes und der Bewertung der derzeitigen Situation.

Dabei stehen die endogenen Potenziale und Chancen, kurz: die „Begabungen des Ortes“, den städtebaulichen Missständen gegenüber. Diese setzen sich aus räumlichen Problemfeldern und thematischen Problemsituationen zusammen.

Die Stärken-Schwächen-Karte ist eine wichtige Grundlage für die darauf folgende Erarbeitung von Zielen und das Aufzeigen von Handlungsbedarf und Entwicklungschancen.

Die Schwächen
Die Stärken

Schwächen und städtebauliche Missstände



VU Schwächen

RÄUMLICH - GESTALTERISCHE SCHWÄCHEN

- Schlechter Gebäudezustand/ Erhaltungsmängel
- Gestaltungsdefizit Fassade/ Überformung
- Gestaltungs- und Nutzungsdefizit öffentlicher Raum
- Räumlich diffuser Bereich
- Räumliche Barriere Stadtkernring
- Unattraktive Eingangssituationen Innenstadt

FUNKTIONALE SCHWÄCHEN

- Leerstand bzw. Teilleerstand
- Hoher Versiegelungsgrad Gebäude- und Freiflächen
- Untergenutzte Flächen/ Brachen
- Schlechter Zustand Straße und öffentl. Raum/ Mängel barrierefreie Bodenbelag
- Mängel in der Barrierefreiheit bei Verbindungen
- Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung Stadtkernring
- Unklare Verkehrsführung/ Beschilderung Fuß- und Radverkehr
- Nutzungskonflikt Fußgänger - Radfahrer
- Nutzungskonflikt Wohnen - Gastronomie/ Nachtleben
- Gefahrenpunkte Querungen Stadtkernring
- VU-Umgriff

RÄUMLICH GESTALTERISCHE SCHWÄCHEN

Erhaltungsmängel im Gebäudebestand

Während zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet in einem guten baulichen Zustand sind, gibt es auch Gebäude, die erhebliche Erhaltungsmängel aufweisen. Räumlich konzentrieren sich diese im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des VU-Gebietes, im Bereich der nördlichen Dammallee, der Jahnstraße, der Von-Römer-Straße sowie in der Spitalgasse. Diese Gebäude weisen z.T. erheblichen Sanierungsbedarf auf und tragen ein negatives, ungepflegtes Erscheinungsbild nach außen. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sowie der Lage im Denkmalensemble ist dies ein besonders gravierender Missstand.

Gestaltungsdefizite im Stadtbild

Der Fokus liegt hier im nordwestlichen Bereich des VU-Gebietes, um die Jahnstraße und Sophienstraße. In diesem Bereich sind zahlreiche Gebäude mit einem Defizit in der Fassadengestaltung erkennbar, bspw. in Form von überformten Erdgeschosszonen, Maßstabssprünge, ortsuntypische Fassadenmaterialität (Platten, Fliesen etc.). Im sensiblen innerstädtischen, historischen Bereich wirken sich solche Defizite und Überformungen besonders

Schwächen und städtebauliche Missstände

negativ auf das Gesamterscheinungsbild aus.

Zentrale Räume mit Gestaltungs- und Nutzungsdefiziten

An einigen Stellen im VU-Gebiet weist der öffentliche Raum Gestaltungsmängel sowie Nutzungsdefizite auf. So bspw. das Dammwäldchen, das einer Neugestaltung und Pflege bedarf. Ein weiteres Beispiel ist der öffentlich einsehbare Privatparkplatz in der Spitalgasse, dessen Erscheinungsbild sich negativ auf das Stadtbild auswirkt. Auch das Stadthallenvorfeld weist derzeit ein erhebliches Gestaltungs- und Nutzungsdefizit auf, einerseits aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, andererseits aufgrund der anteiligen Nutzung als Pkw-Stellplatz im Übergangsbereich zum Hofgarten.

Räumlich diffuser Bereich

Dies sind Bereiche im Stadtgefüge, die aufgrund ihrer Organisation und Konfiguration, bspw. durch eine fehlende räumliche Fassung Störungen im Gefüge darstellen. In der Innenstadt Süd trifft dies u.a. auf den Bereich vor der Stadthalle (Friedrichsforum) zu, da hier die Tiefgaragenzufahrt die Wegeführung stark verunklärt und der Stadthallenvorplatz nach Süden hin eine klare räumliche Fassung vermissen lässt. Die Unterführung unter dem Stadtkernring bildet einen weiteren diffusen Bereich, ebenso wie der „Pocket-Parkplatz" in der Dammallee.

Auch stellen der Straßenraum der Friedrichstraße, aufgrund der unklaren Zonierung bzw. Aufteilung des Modal Split, sowie die privaten Stellplatzflächen im Vorbereich der Bebauung in der Jean-Paul-Straße 21/ 23, aufgrund ihrer uneindeutigen Geste zum öffentlichen Raum hin, diffuse Räume dar.

Räumliche Trennwirkung des Stadtkernrings

Aufgrund des breiten Straßenquerschnitts und des hohen Verkehrsaufkommens bildet der Stadtkernring, der als Wittelsbacherring und Hohenzollernring das VU-Gebiet westseitig flankiert, eine räumliche Barriere. Er trennt die Innenstadt von der Wohnbebauung im Westen. Blickbezüge sind deutlich eingeschränkt, Fußgänger und Radfahrer sind angewiesen auf ausgewiesene Querungsmöglichkeiten mit langen Wartezeiten der Ampelschaltungen.

Unattraktive Eingangssituationen in die Innenstadt

Die Eingangssituationen in den innerstädtischen Bereichen Bayreuths sind an vielen Stellen kaum gestaltet und wirken wenig einladend, gleichwohl ihnen als Aushängeschild und Willkommensgeste eine erhebliche Bedeutung zukommt. Auch lassen sie eine leichte Orientierung im innerstädtischen Stadtgefüge vermissen.

Im Umgriff des VU-Gebietes sind dies insbesondere die Stellen, an denen man vom Stadtkernring aus in die Innenstadt kommt (Innenstadteingänge Pauschenberglein, Jahnstraße, untere Maximilianstraße). Auch von Süden kommend fehlt eine einladende Geste und ein Auftakt in die Friedrichstraße und auch die Jean-Paul-Straße bietet Optimierungspotenzial.

FUNKTIONALE SCHWÄCHEN

Gebäudeleerstand bzw. -teilleerstand

Einige Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen vollständig leer, häufig da sie bauliche Mängel aufweisen, bspw. der Gebäudekomplex in der Dammallee, der an den Pocketpark angrenzt. Darüber hinaus gibt es Teilleerstände in der Innenstadt Süd. Hierbei handelt es sich häufig um leerstehende Erdgeschosszonen. Diese sind u.a. in der Sophienstraße deutlich wahrnehmbar.

Leerstände stellen erhebliche städtebauliche Missstände dar. Diese beeinträchtigen das Stadtbild und verstärken den Trading-Down-Effekt. Daher ist der Umgang mit Leerständen ein wichtiges und sensibles Zukunftsthema für die Eigentümer und die Stadt Bayreuth.

Nahezu vollständige Versiegelung im Untersuchungsgebiet im Bereich der Gebäude und Freiflächen

Ein Großteil der Innenstadt Süd weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, was bedeutet, dass klimatische- sowie Bodenfunktionen nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden sind.

Das gesamte VU-Gebiet ist nahezu vollflächig versiegelt! Dies beeinträchtigt neben der Klimafunktion auch die Wohnumfeldqualität sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ.

Untergenutzte Flächenpotenziale beeinträchtigen das Umfeld und Stadtbild

An einigen Stellen sind im VU-Gebiet untergenutzte Flächen zu verzeichnen. Es sind ungenutzte Potenziale, die sich nicht nur gestalterisch negativ auf das Stadtbild auswirken sondern auch eine adäquate Nutzung und Funktion vermissen lassen.

Die großflächig versiegelten Bereiche an der Stadtmauer ostseitig der Dammallee, die als privater Pkw-Stellplatz genutzt werden, scheinen ihrem Umfeld nicht angemessen und haben durch die vollflächige Versiegelung negativen Einfluss auf das Stadtklima.

Auch das Stadthallenvorfeld südlich des Kulturgebäudes lässt derzeit eine adäquate Nutzung des öffentlichen Raumes sowie einen attraktiven Übergang in den Hofgarten vermissen.

Neben öffentlichen untergenutzten Flächen und Brachen gibt es auch private Flächen, die hier erhebliche Mängel aufweisen. So bspw. der Privatparkplatz in der Spitalgasse, der den Blick auf unschöne Gebäuderückseiten eröffnet. Auch der Blockinnenbereich der Jahngasse, im Westen des Unter-

Schwächen und städtebauliche Missstände

suchungsgebietes, wirkt stark untergenutzt - die großzügige Freifläche ist vollständig versiegelt und dient dem Parken.

Schlechter Zustand des Stadtbodens im öffentlichen Raum und Mängel in der Barrierefreiheit

Einerseits trägt der Pflasterbelag aus Naturstein maßgeblich zum historischen Stadtbild bei, andererseits sind die funktionalen Mängel an vielen Stellen gravierend und weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Dies birgt u.a. ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fahrradfahrer und Fußgänger. Handlungsbedarf besteht hier insbesondere in der Ludwigstraße, deren Pflasterbelag in Teilbereichen stark beschädigt ist. Daneben weist auch der Stadtboden in der Friedrichstraße erhebliche Mängel auf. Beiden Achsen kommt aufgrund ihrer zentralen Lage im historischen Kontext eine besondere Bedeutung zu.

Auch im Bereich der Dammallee und der Jahngasse weist der Bodenbelag große Schäden auf, u.a. Risse im Asphaltbelag und größere Unebenheiten.

Weitere Mängel in der Barrierefreiheit bestehen in der Belagsgestaltung. Zwar wird ein Pflasterbelag aus gestalterischer Sicht positiv gewertet, in der Innenstadt Süd ist dieser aber an vielen Stellen mit großem Fugenanteil verlegt, sodass die barrierefreie Begeh- und Befahrbarkeit nicht mehr gegeben ist.

Neben Rollstuhl- und Rollatorfahrern sind auch Menschen mit Kinderwägen und Fahrradfahrer hierdurch negativ beeinträchtigt.

Mängel in der Barrierefreiheit im Bereich von Durchgängen und Querungen

Weitere Einschränkungen für die Barrierefreiheit bestehen an einigen Stellen, bspw. bei Durchgängen, Verbindungen und Querungen. Die Steingraeberpassage ist mit einer Treppenanlage ausgestattet und dadurch nicht barrierefrei passierbar. Eine weitere Treppe befindet sich in der nördlichen Verbindungsgasse zwischen Friedrichstraße und Geißmarkt.

Auch der Aufzug der Unterführung des Stadtkernrings im Bereich des unteren Tors ist teilweise außer Betrieb; eine oberirdische Querungsmöglichkeit als Alternative ist an dieser Stelle nicht vorhanden bzw. nur umwegig möglich.

Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung am Stadtkernring

Der Stadtkernring verläuft westseitig um das VU-Gebiet. Das starke Verkehrsaufkommen der Innenstadtumfahrung führt zu einer hohen Lärm- und Feinstaubbelastung, die sich auch auf das Wohnumfeld sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ auswirkt. Besonders betroffen im VU-Gebiet sind hiervon die Wohngebiete im Bereich der Jahnstraße und Dammallee sowie Pauschenberglein und untere Maximilianstraße sowie die Bebauung am Unteren Tor.

Defizite durch unklare Verkehrsführung und Beschilderung des Fuß- und Radverkehrs

Eine irreführende Beschilderung ist in der Friedrichstraße vorhanden: einerseits lässt die Bodenbelagsgestaltung vermuten, dass ein separater Fahrradweg vorhanden ist, andererseits weist die Beschilderung eindeutig darauf hin, dass es sich bei dem Radstreifen lediglich um einen Teil des Gehwegs handelt, der für Fahrradfahrer freigegeben ist. Dieser Mangel führt nicht nur zu Unmut unter den Verkehrsteilnehmern sondern birgt auch ein hohes Gefahrenpotenzial und beeinträchtigt die Sicherheit im öffentlichen Straßenraum.

Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und Radfahrer

Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern entstehen in der Fußgängerzone, die für den Fahrradverkehr freigegeben ist; häufig mangelt es an gegenseitigem Verständnis

und Rücksichtnahme. Verstärkt wird die Problematik dadurch, dass der Fahrrad-Cityring noch nicht vollständig baulich/ markierungstechnisch umgesetzt ist und derzeit keine adäquate Fahrradwegeführung um bzw. durch die Bayreuther Innenstadt besteht.

Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gastronomie/ Nachtleben

Durch das Nebeneinander der verschiedenen Angebote in der gemischtgenutzten Innenstadt Süd entstehen Nutzungskonflikte, bspw. hinsichtlich nächtlicher Aktivität und Lärmbelastung.

Schwerpunktbereiche sind die Von-Römer-Straße sowie die untere Maximilianstraße und der Bereich Pauschenberglein.

Gefahrenpunkte an Querungen über den Stadtkernring

Die oberirdischen Querungshilfen über den Stadtkernring bergen grundsätzlich ein Gefahrenpotenzial. Dies beeinträchtigt auch die an diesen Stellen liegenden Innenstadteingänge wie die Bereiche vor allem am Dammwäldchen, an der Jahnstraße, Maximilianstraße, Pauschenberglein und am Mühltürlein.

Die Unterführung in der Maximilianstraße erscheint hierbei als keine geeignete und zeitgemäße Alternative. Obwohl sie einen hohen Grad an Verkehrssicherheit aufweist wird sie insbesondere in den Abendstunden als Angstraum wahrgenommen, was das Sicherheitsempfinden wiederum negativ beeinträchtigt.

Schwächen und städtebauliche Missstände

Sophienstraße,
Gestaltungsdefizit Fassade / Überformung

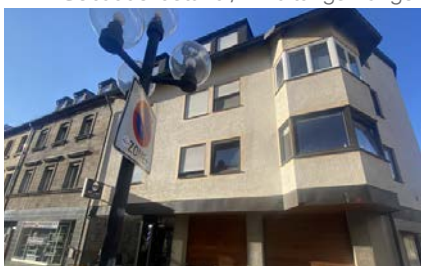
Jean-Paul-Straße, schlechter
Gebäudezustand / Erhaltungsmangel

Jean-Paul-Straße, schlechter
Gebäudezustand / Erhaltungsmangel

Jean-Paul-Straße, schlechter
Gebäudezustand / Erhaltungsmangel

Maximilianstraße,
Gestaltungsdefizit Fassade / Überformung

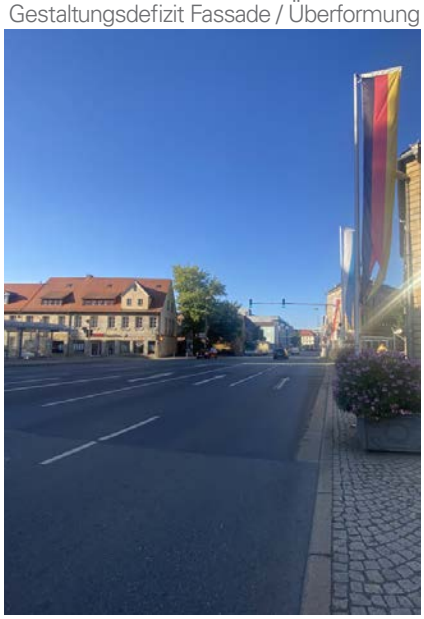
Sophienstraße,
Gestaltungsdefizit Fassade / Überformung



Jahnstraße,
Gestaltungsdefizit Fassade / Überformung

Dammallee,
räumlich diffuser Bereich

Jean-Paul-Straße,
räumlich diffuser Bereich



Stadtkernring,
räumliche Barriere

Pauschenberglein,
unattraktive Eingangssituation Innenstadt

Maximilianstraße,
unattraktive Eingangssituation Innenstadt

Sophienstraße,
Leerstand bzw. Teilleerstand

Sophienstraße,
Leerstand bzw. Teilleerstand im EG

Dammallee,
Leerstand und Sanierungsstau

Friedrichstraße,
Leerstand bzw. Teilleerstand

Spiatlgasse, Gestaltungs- / Nutzungsdefizit
öffentl. Raum

Unterführung, Gestaltungs- / Nutzungs-
defizit öffentl. Raum

Dammwäldchen, Gestaltungs- / Nutzungs-
defizit öffentl. Raum

Unteres Tor, Gestaltungs- / Nutzungsdefizit
öffentl. Raum

Schwächen und städtebauliche Missstände

Ludwigstraße,
schlechter Zustand Straße/ öffentl. Raum

Sophien- / Kanzlei- / Friedrichstraße,
uneinheitlicher Bodenbelag

Jahnstraße,
schlechter Zustand Straße / öffentl. Raum

Friedrichstraße - Dammallee,
schlechter Zustand Straße/ öffentl. Raum

Friedrichstraße,
schlechter Zustand Straße/ öffentl. Raum

Dammallee, hoher Versiegelungsgrad
Gebäude und Freiflächen

Dammallee, untergenutzte Fläche/ Brache

Jahnstraße, untergenutzte Fläche/ Brache

Dammallee, untergenutzte Fläche/ Brache

Spitalgasse, untergenutzte Fläche/ Brache

Friedrichstraße, unklare Verkehrsführung / Beschilderung Fuß- und Radverkehr

Maximilianstraße, Nutzungskonflikt Fußgänger - Radfahrer

Dammallee, Nutzungskonflikt Fußgänger - Radfahrer

Friedrichstraße, Nutzungskonflikt Fußgänger - Radfahrer

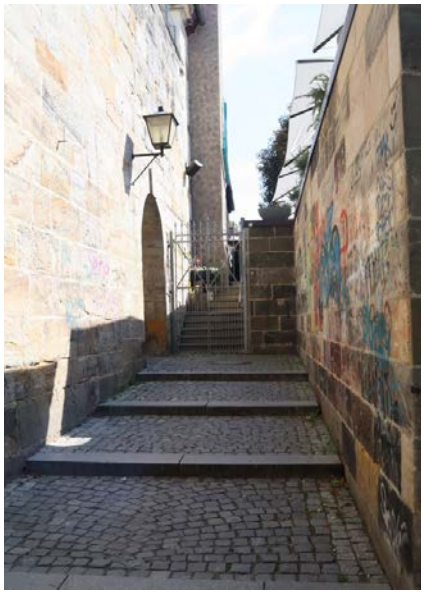
Ludwigstraße, Nutzungskonflikt Fußgänger - Radfahrer

Von-Römer-Straße, Nutzungskonflikt Wohnen - Gastronomie

Wittelsbacherring - Hohenzollernring, hohe Verkehrs- und Lärmbelastung

Am Sendelbach - Pauschenberglein, Gefahrenpunkte Querungen Stadtkernnring

Am Geißmarkt, Mängel in der Barrierefreiheit bei Verbindungen



Steingraeberpassage, Mängel in der Barrierefreiheit bei Verbindungen

VU INNENSTADT SÜD

Die Stärken

VU Stärken

RÄUMLICH - GESTALTERISCHE STÄRKEN

- Herausragende Gebäudedenkmäler im Umfeld
- Baudenkmäler
- Ortsbildprägende Gebäude
- Prägende Raumkanten
- Stadtmauer/ Zwingermauer
- Pflasterbelag im öffentlichen Raum
- Öffentliche und halb-öffentliche innenstädtische Grünflächen
- Private innerstädtische Grünflächen
- Baumbestand
- Wasser im Stadtraum (Wasserläufe, Brunnenanlagen, ...)
- Prägnante Sichtbeziehungen

FUNKTIONALE STÄRKEN

- Sport und Spiel
- Gebündeltes Parkplatzangebot
- Kulturangebote
- Zentraler Einzelhandelsbereich am Markt
- Mobilitätsknotenpunkt
- Wegebezüge/ Zuwegung grüne Innenhöfe
- VU-Umgriff

Herausragende Gebäudedenkmäler im direkten Umfeld

In direkter Nachbarschaft zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen liegen Gebäudedenkmäler von hoher kulturhistorischer Bedeutung: das Neue Schloss am Residenzplatz in der Ludwigstraße, das Alte Schloss an der Maximilianstraße, sowie das Markgräfliche Opernhaus. Die unmittelbare Nähe zu den Gebäudedenkmälern und ihrem hohen baukulturellen Wert ist eine große Stärke für das Untersuchungsgebiet.

Prägende Denkmäler

Viele wertvolle Baudenkmäler befinden sich direkt im VU-Gebiet. Hierzu zählen bspw. die gesamte Bebauung entlang der Friedrichstraße, ebenso wie ein Großteil der Bebauung im Bereich der Ludwigstraße; daneben zahlreiche einzelne Gebäude am Marktplatz, in der Sophienstraße und Jean-Paul-Straße sowie im Bereich des Gassenviertels (Spitalgasse und Von-Römer-Straße). Diese Gebäude tragen zur Erlebbarkeit des historischen Bayreuths bei und sind ein großer Mehrwert für die Innenstadt Süd.

Auch Freiflächen unterliegen dem Denkmalschutz und sind als Einzeldenkmäler kartiert; darunter der Garten mit Jean Paul Pavillon in der Friedrichstraße 5 sowie der gesamte Hofgarten, der unmittelbar an das VU-Gebiet angrenzt.

Ortsbildprägende Gebäude

Darüber hinaus prägen auch viele ortsbildprägende Gebäude das historische Erscheinungsbild der Innenstadt Süd, die nicht explizit als Einzeldenkmäler kartiert sind. Auch diese tragen einen Teil der Bayreuther Geschichte und ihre erhaltenen historischen Fassaden sind ein Mehrwert für das Stadtbild.

Historische Raumkanten und Stadtstrukturen

Viele Raumkanten, welche im Laufe der Geschichte entstanden sind, sind noch heute in den meisten Bereichen erhalten - sie verlaufen entlang nahezu jeder Gebäudekante im Untersuchungsgebiet. Hierdurch werden die historischen Epochen, die von der Entstehung der Stadt erzählen, noch heute erlebbar - die Raumkanten des spätmittelalterlichen Stadtgrundrisses sind am historischen Marktplatz, der Maximilianstraße, sowie in besonderem Maße im verwinkelten Gassenviertel spürbar.

Die barocke Stadterweiterung, die südseitig und ostseitig an den historischen Kern anlagert, wird u.a. in der Friedrichstraße mit der axialen Straßenflucht sowie dem mittig angeordneten Jean-Paul-Platz spürbar.

Weitere stadtstrukturelle bauliche und freiraumplanerische Elemente aus der Zeit der Markgrafen sind das Neue

Die Stärken

Schloss sowie der Hofgarten, dessen Brunnenelemente, der Kanal sowie die Alleen noch heute von der Barockzeit zeugen.

Als logische Konsequenz besitzt der historische Bereich im VU-Gebiet den Schutzstatus eines großflächigen Denkmalensembles.

Überreste der ehemaligen Stadtbefestigung

Weitere Zeugen der Geschichte sind die noch bestehenden Teile der Stadtmauer, mit ihren Wehrtürmen, bspw. dem Schwertlesturm in der Dammallee. Gemeinsam mit der Zwingermauer zeugen sie von dem Verlauf der historischen Stadtbefestigung und markieren noch heute die Stadtgrenze des Spätmittelalters.

Natursteinpflaster prägt die öffentlichen Raume

Eine weitere Stärke ist es, dass in zahlreichen Straßenräumen der Innenstadt Süd Pflaster als Bodenbelag verlegt ist, was das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum aus Sicht der Gestaltung als hochwertig erscheinen lässt. Dies zeigt sich in Form von Belägen durch Basalt- und Kalksteinpflaster.

Innenliegende Parkanlagen und halb-öffentliche Grünflächen

Die wenigen vorhandenen Grünflächen im Untersuchungsgebiet bieten einen großen Mehrwert für die Innenstadt Süd; nicht nur in Hinblick auf Naherholungspotenziale und als positiver Beitrag zur Wohnumfeldqualität sondern auch für das Mikroklima. Sie dienen u.a. als Retentionsraum bei Regenereignissen.

Neben den öffentlichen Parkanlagen Hofgarten und Dammwäldchen ist auch der (halb-öffentliche) Regierungsgarten werktags zu den Öffnungszeiten der Regierung öffentlich zugänglich, was einen hohen Mehrwert für die Bewohnerschaft sowie Besucher der Bayreuther Innenstadt bietet.

Private innerstädtische Grünflächen

Daneben gibt es auch einige private Grünflächen, die zwar nicht öffentlich nutzbar sind, aber dennoch einen positiven klimatischen Mehrwert für die Allgemeinheit bieten und somit eine Stärke darstellen. Im Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen ist dies insbesondere der Jean-Paul-Garten sowie der südlich angrenzende Grünraum, in dem ein Biergarten betrieben wird.

Prägender Baumbestand

Der Baumbestand hat neben seiner räumlichen Wirkung auch eine wichtige klimatische Funktion. Er spendet Schatten und steigert die Verweildauer bei sommerlichen Hitzeereignissen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich Bäume vor allem im Bereich des Dammwäldchens und des Hofgartens sowie der Hofinnenbereiche; daneben aber auch vereinzelt im öffentlichen Straßenraum. Hier sticht die Dammallee mit ihrer großkronigen, einseitigen Baumallee hervor. Einzelbäume sind u.a. auch in der Sophienstraße zu finden. Positiv bewertet wird auch, dass der ehemals vollflächig versiegelte Jean-Paul-Platz künftig mit zwei Baumkarrees ausgestattet sein wird.

Element Wasser im Stadtraum

Die im Stadtgebiet sichtbaren Wasserflächen, bspw. in Form von Brunnenanlagen, übernehmen ebenfalls eine klimatische Funktion und sorgen durch ihre Verdunstungsfläche für ein angenehmeres Stadtklima. Daneben verläuft der Sendelbach teils oberirdisch, teils unterirdisch in und um das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen. Generell haben Wasserflächen einen gestalterischen Mehrwert in der Stadt. Die vorhandenen Brunnen sowie der Sendelbach werden daher als sehr positiv bewertet.

Attraktive Sichtbeziehungen im Stadtgefüge

Als weitere Stärke werden außerdem die Sichtbeziehungen gewertet, die an zahlreichen Stellen in der Stadt den Blick auf Merkmale der Stadtgeschichte lenken - seien es historische Gebäudefassaden, Türme mit Fernwirkung oder historische Stadtfluchten des Spätmittelalters und der Barockzeit.

Zentrales Angebot für Sport und Spiel in der Dammallee

Häufig mangelt es an Angeboten für Kinder und Jugendliche. Umso positiver wird der zentral im Untersuchungsgebiet angeordnete Allwetterplatz in der Dammallee gewertet, gleichwohl dieser dem benachbarten Gymnasium zugeordnet und daher nicht oder nur eingeschränkt öffentlich nutzbar ist.

Gebündeltes Parkplatzangebot durch Parkdecks und Tiefgaragen

Stellplatzangebote im zentralen Bereich sind von großer Bedeutung für den dort ansässigen Einzelhandel, die Dienstleistungsbetriebe etc. ebenso wie für die Anwohner. Die an vielen Stellen bereits vorhandene Bündelung von Parkplatzangeboten verringert den Park-Such-Verkehr und trägt außerdem zu einer minimierten Flächenversiegelung bei, denn die vertikale und platzsparende Stapelung von Stellplätzen in Form von Parkhäusern, Tiefgaragen und Parkdecks wird ermöglicht. Außerdem führt eine Bündelung zu einer besseren Organisation, leichteren Orientierung sowie vereinfachter Parkraumüberwachung.

Überregionale Kulturangebote

Positiv fällt insbesondere das umfangreiche Kulturangebot im VU-Gebiet sowie in unmittelbarer Nachbarschaft auf. Es reicht von überregional bedeutsamen Kultureinrichtungen wie dem Neuen und Alten Schloss oder dem Markgräflichen Opernhaus, das sogar einen UNESCO-Welterbe-Status innehat, über niedrigschwelligere Angebote wie Museen sowie Kunst- und Kulturvereine, die maßgeblich durch das große Engagement örtlicher Akteure getragen werden und einen großen Mehrwert für die Stadtbevölkerung darstellen.

Zentraler Einzelhandelsbereich am Markt

Dort, in der Maximilianstraße, dem Bereich des historischen Straßenmarktes, sind auch heute noch die zentralen Angebote der Einkaufsinnenstadt gebündelt. Der zentrale Bereich in der Fußgängerzone läd zum flanieren und einkaufen ein, wovon nicht nur der öffentliche Raum positiv profitiert.

Zentraler Mobilitätsknotenpunkt am Busbahnhof

Eine zentrale Stärke ist die Bündelung des ÖPNVs am Busbahnhof, der nördlich des Untersuchungsgebietes gelegen ist. Hier können die Busse verkehren und ermöglichen ein leichtes Umsteigen. Positiv zu werten ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Busbahnhof außerhalb der historischen Innenstadt angeordnet ist und diese nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet. Gleichzeitig ist er so positioniert, dass die Innenstadt mit ihren zentralen Einkaufs- und Kulturangeboten in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Innerstädtische Verbindungen und Wegebezüge

Die Innenstadt Süd ist geprägt von einigen formellen und informellen Wegebezügen, die für Fußgänger und Radfahrer Abkürzungen versprechen und das öffentliche Straßennetz ergänzen; so bspw. der Durchgang von der Dammallee in die Von-Römer-Straße, die Steingraeberpassage oder auch die Gebäudepassagen, die in den Regierungsgarten führen. Dieser Mehrwert an Verbindungen wird als sehr positiv gewertet.

Die Stärken

Residenzplatz - Ludwigstraße, herausragende Gebäudedenkmäler im Umfeld

Kanzleistraße, Baudenkmäler

Ludwigstraße, Baudenkmäler

Friedrichstraße, Baudenkmäler

Maximilianstraße, Baudenkmäler

Friedrichstraße, Baudenkmäler

Dammwälddchen, ortsbildprägende Gebäude

Kanzleistraße,
ortsbildprägende Gebäude

Jean-Paul-Straße,
ortsbildprägende Gebäude

Sophienstraße,
ortsbildprägende Gebäude

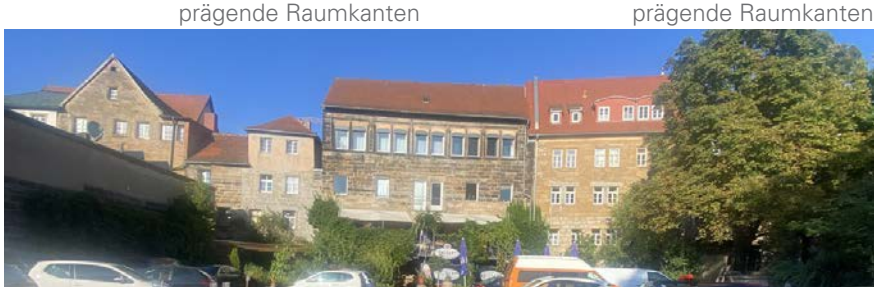
Friedrichstraße,
prägende Raumkanten

Eingang Von-Römer-Straße,
prägende Raumkanten

Eingang Dammallee,
prägende Raumkanten

Dammallee, Blick auf die
Stadtmauer

Dammallee,
Blick auf den Wehrturm der Stadtmauer

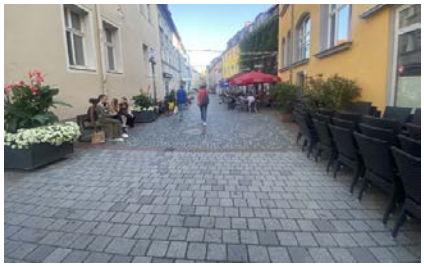


Dammallee, Blick auf die Stadtmauer

Dammallee, Blick auf die
Stadtmauer

Friedrichstraße,
Pflasterbelag im öffentlichen Raum

Sophienstraße, Pflasterbelag im
öffentlichen Raum



Von-Römer-Straße,
Pflasterbelag im öffentlichen Raum

Spitalgasse, Pflasterbelag im
öffentlichen Raum

Ludwigstraße,
Pflasterbelag im öffentlichen Raum

Die Stärken

Dammallee - Pocketpark, öffentliche innenstädtische Grünfläche

Dammwäldchen, öffentliche Grünfläche/ schattenspendende Parkanlage

Ludwigstraße - Regierungsgarten, halb-öffentl. innenstädtische Grünfläche

Hofgarten, großzügige öffentliche innenstädtische Grünfläche

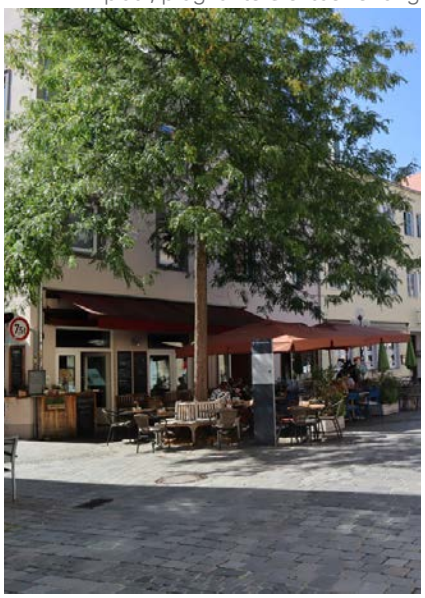
Friedrichstraße, Barockachse, prägnante Sichtbeziehung

Ludwigstraße - Blick über den Residenz-platz, prägnante Sichtbeziehung

Kanzleistraße - Blick auf den Schlossturm, prägnante Sichtbeziehungen

Friedrichstraße - Jean-Paul-Platz, prägnante Sichtbeziehung

Dammallee, unbebaute Freiflächen, Klimakorridor von Süden



Sophienstraße, Baumbestand

Dammallee - Dammwäldchen, Baumbestand

Kanzleistraße, Brunnenanlage als Wasser im Stadtraum

Dammallee, gebündeltes Parkplatzangebot

Jean-Paul-Straße, gebündeltes Parkplatzangebot

Dammallee, Sport- und Spielplatz

Kanzleistraße - Ludwigstraße, Wegebezüge/ Zuweg. grüne Infrastruktur

Ludwigstraße - Regierungsinnenhof, Wegebezüge/ Zuweg. grüne Infrastruktur

Maximilianstraße, Einzelhandelsbereich Markt

Dammallee - Von-Römer-Straße, Wegebezüge/ Zuweg. grüne Infrastruktur

Steingraeberpassage, Wegebezüge/ Zuwegung grüne Infrastruktur

Ludwigstraße - Schloss mit Hofgarten, Kulturangebote

Stadthalle (Friedrichsforum) mit umfangreichem Kulturangebot

ZIELE

5

Räumliches Leitbild

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen sowie damit oftmals kontroverser Vorstellungen über die Umsetzung einzelner Maßnahmen braucht eine zielorientierte Stadtentwicklung stabile Leitplanken. Diese sollten als Grundsätze des zukünftigen politischen Handelns eine möglichst breite Zustimmung finden.

Das räumliche Entwicklungsleitbild basiert daher auf den fachlichen Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung, den Beteiligungsverfahren und den vorhandenen Planungen und Projekten.

Es baut auf den lokalen Prägungen und Qualitäten auf und formuliert Ziele

- zur Bewahrung, Gestaltung und Entwicklung von innerstädtischen Freiräumen vor dem Hintergrund des Klimawandels
- zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt als historischer Raum aber auch als ein Raum für Wohnen, Leben, Arbeiten und Einkaufen
- zur zeitgemäßen Organisation und Gestaltung von Verkehr und Mobilität.

Das Leitbild zeigt den roten Faden für die zukünftige räumliche und funktionale Entwicklung der Innenstadt Süd. Es verdeutlicht an Hand einer Kartendarstellung die wesentlichen Sanierungsziele für eine abgestimmte Entwicklung.

Die abstrakte Darstellung der Ziele für Bebauung, Nutzung, Freiflächen und Erschließung bildet die Basis für die Diskussion, Abstimmung und Begründung aktueller sowie zukünftiger Projekte und Maßnahmen. Somit ist das Leitbild ein zentrales Prüfinstrument für die zukünftige Stadtsanierung, Stadtgestaltung und Projektentwicklung.

Die Ziele für das Untersuchungsgebiet der Innenstadt Süd gliedern sich in räumlich-gestalterische und funktionale Ziele.

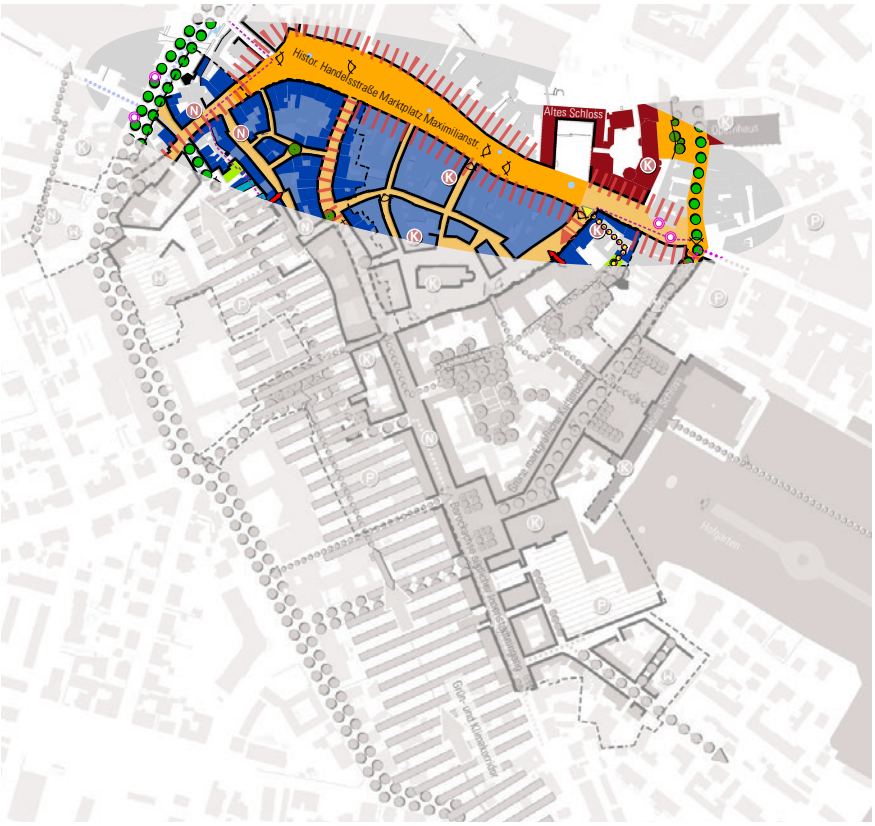
Zielkorridore und Oberziele

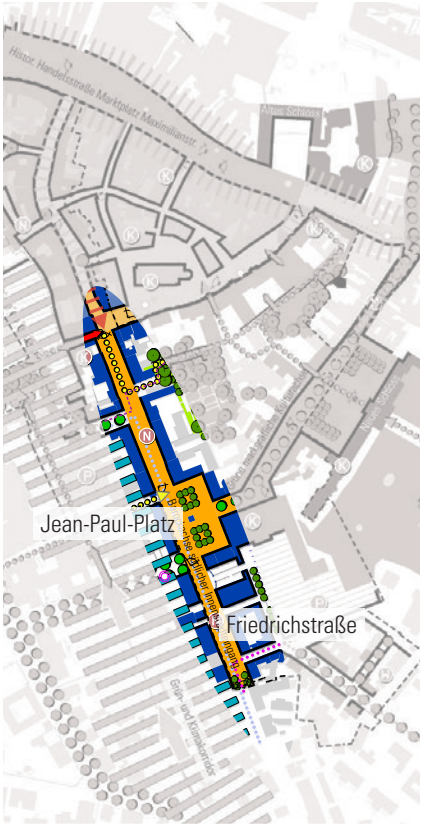
Im Leitbild werden fünf räumliche Achsen erkenntlich. Für jede wird ein Oberziel definiert um die ortsspezifische Charakteristik zu erhalten und zu stärken.

Zielkorridore und Oberziele

Räumliches Entwicklungsleitbild für die Innenstadt Süd

Zielkorridore und Oberziele





Räumliche und funktionale Bezüge zur historischen Handelsstraße stärken

Den mittelalterlichen Stadtkern bildet die Stadtbefestigung, die kleinteilige Bebauung im Bereich des Gassenviertels sowie die Maximilianstraße als historischer Marktplatz.

Diese historische Handelsstraße, die im 12./13. Jahrhundert als Straßenmarkt angelegt wurde, bildet den nördlichen Abschluss des Untersuchungsgebiets während die untere Maxstraße den Hauptzugang vom Stadtkernring zu den Einzelhandelsangeboten darstellt.

Ziel ist es, das Gebiet der Innenstadt Süd besser mit der Handelsstraße zu vernetzen, sowohl räumlich als auch funktional. Entlang verbindender Wege sollen Nutzungen etabliert werden, die zu einer Stärkung des Gesamtstandorts beitragen.

Friedrichstraße als Barockachse und südlicher Innenstadteingang gestalten und organisieren

Die Friedrichstraße ist noch heute die repräsentative Achse im Sinne der Barockstadt Bayreuth. Ab 1730 wurde der Straßenzug als Verbindung nach Schloss Thiergarten konzipiert. Sandsteinquaderhäuser flankieren den Straßenraum; der Paradeplatz Jean-Paul-Platz betont die Mitte der Achse.

Heute verknüpft die Friedrichstraße die südlich anliegende Wohnbebauung und die Ämter mit dem innerstädtischen Einzelhandelsbereich.

Ziel ist es die Friedrichstraße in ihrem Charakter als steinerner Stadtraum zu sichern und als repräsentative Verbindungsachse in die Innenstadt zu gestalten. Gleichzeitig soll sie zukünftig den funktionalen Anforderungen für ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr sowie dem Anliegerverkehr entsprechen.

Ziel für den Jean-Paul-Platz als einzig begrünter Bereich ist es, Schatten zu spenden und Aufenthaltsqualität zu bieten sowie funktional das Gelenk zur Ludwigstraße zu bilden.

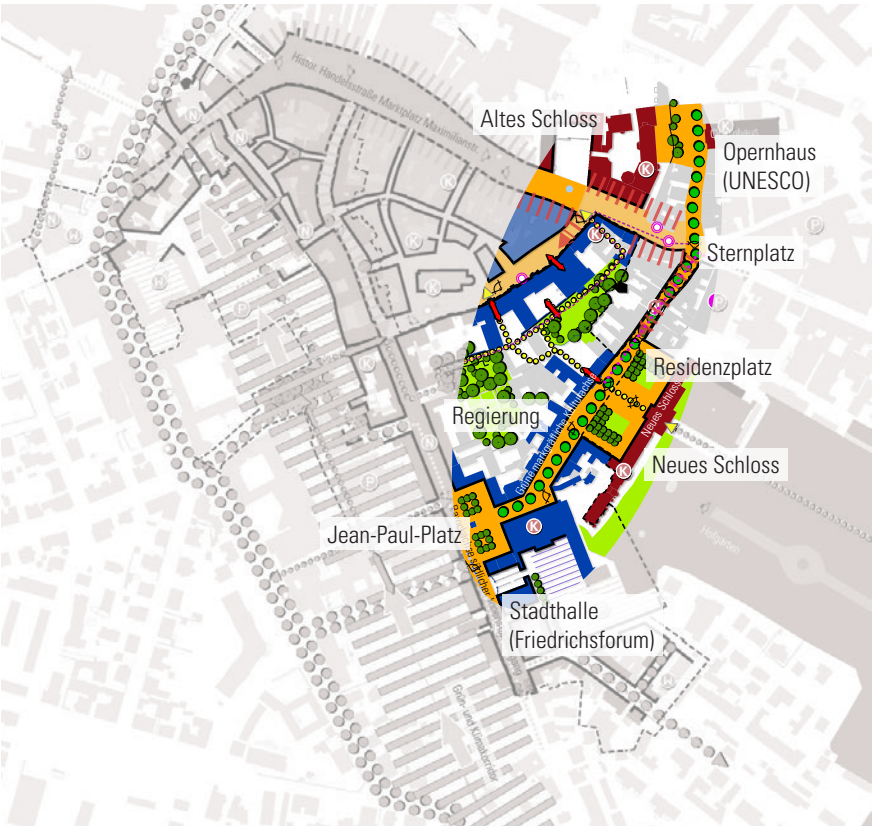
Grünräume als klimawirksame Trittsteine stärken und vernetzen

Die Bayreuther Innenstadt ist nahezu vollflächig versiegelt. Die wenigen grünen Trittsteine verteilen sich heute mosaikartig in Form von innenliegenden Freiflächen im Stadtgefüge. Historisch waren sie grüne Vorbereiche entlang der Stadtmauer.

Im Anschluss an das Neue Schloss grenzt der Hofgarten, welcher im 17. Jahrhundert im Zuge der barocken Stadterweiterung entstand.

Um die Grünflächen zugänglich und den Stadtmauerverlauf begehbar zu machen ist es ein zentrales Ziel die vorhandenen klimawirksamen Trittsteine miteinander zu vernetzen und öffentlich zugänglich zu machen.

Zielkorridore und Oberziele



Ludwigstraße als „Grüne markgräfliche Kulturachse" gestalten

Ausgehend vom Jean-Paul-Platz, dessen südliche Platzkante von der neu sanierten Stadthalle gebildet wird, verläuft die Ludwigstraße (aufgrund des Verlaufs der Stadtmauer weniger axial) Richtung Sternplatz und mündet in die Opernstraße. Sie erfuhr ihre Gestaltung ab ca. 1740.

Der Residenzplatz, der seine Funktion und Bedeutung erhielt, als der Hof aufgrund eines Brandes im Alten Schloss in die Gebäude der ehemaligen Rennbahn umzog und diese sukzessive zum Neuen Schloss umgebaut wurden, prägt den Straßenraum. Bereits in der Historie stellte die Ludwigstraße somit auch die Verbindung vom Neuen zum Alten Schloss und dem Markgräflichen Opernhaus (UNESCO-Welterbe) her.

Ziel ist es, diese bedeutende Achse – beginnend am Jean-Paul-Platz über den Sternplatz bis hin zum Opernhaus – als Kulturachse zu gestalten und in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsraum zu stärken. Die Ludwigstraße soll künftig insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer verkehrsfreundlich gestaltet werden. Hierzu trägt neben der Verkehrsberuhigung auch eine neue Belagsgestaltung bei. Eine generelle gestalterische Aufwertung, u.a. durch den Einsatz von Grün im Straßenraum, lässt die „Grüne markgräfliche Kulturachse" im Stadtbild sichtbar werden.

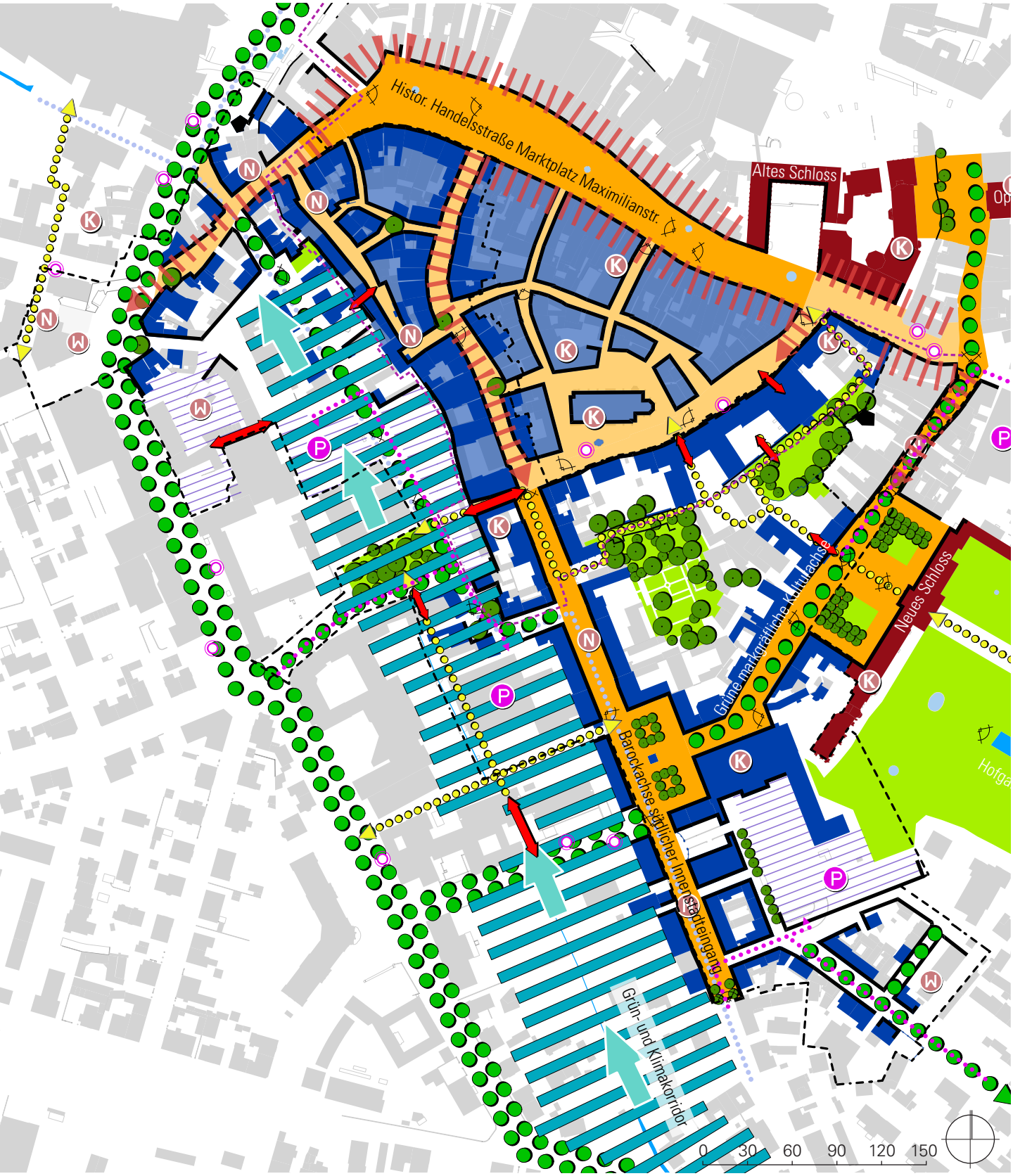
Landschaftsbezüge zur Innenstadt als Grün- und Klimakorridor stärken und nutzen

In der Historie waren die Dammallee und südlich angrenzende Bereiche geprägt durch private Gärten an der Stadtmauer, Gehölzbestand im Bereich des heutigen Dammwäldchens sowie den Damm Weiher. Und während die Friedrichstraße die bauliche Verbindung zum südlich gelegenen Schloss Thiergarten darstellt, verläuft die Landschaftsverbindung dorthin entlang des Sendelbachs und der Aubach-Aue mit Röhrensee, vorbei am Studentenwald. Diese Landschaftsfuge ist noch heute bis in die Innenstadt als stadtgliedernde Fuge im Stadtgefüge sichtbar; wobei mittlerweile im Bereich der Dammallee im Zuge der Stadterweiterung Wohnen vorzufinden ist.

Ziel ist es, diesen Charakter vor dem Hintergrund des Klimawandels neu zu interpretieren: der Grünfinger, der sich von Süden in die Stadt zieht, soll erhalten, als Grün- und Klimakorridor gestärkt und als Klimafuge entwickelt werden. Sein Freiraumcharakter soll für attraktives, zentrumsnahes Wohnen stehen und der Bewohnerschaft der dicht besiedelten Innenstadt den Zugang zu Grünflächen ermöglichen.

Der prägende Baumbestand in der Dammallee, das Dammwäldchen und die unbebauten Freiflächen bieten Potenzial für Klimawandelfolgeanpassungen und Naherholung.

Räumliches Entwicklungsleitbild für die Innenstadt Süd



Leitbild für die Innenstadt Süd

RÄUMLICH-GESTALTERISCHE ZIELE

- Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren, pflegen und als baukulturelles Erbe bewahren
- Gassenviertel als baukulturelles Erbe bewahren und erlebbar machen
- Historischen Stadtgrundriss durch Sicherung und Ergänzung der Raumkanten erlebbar machen
- Attraktive begrünte Stadtstraßen
- Innenstadteingänge attraktiv und räumlich wahrnehmbar gestalten
- Grün- und Klimakorridor als Landschaftsverbindung in die Innenstadt stärken
- Innerstädtische Parks und Hofinnenbereiche als hochwertige Freiräume erhalten, öffentlich zugänglich machen und als klimaaktive Trittsteine und/oder „Secret Gardens“ im Stadtgefüge entwickeln und qualifizieren
- Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen
- Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen
- Wasser als gestalterisches Element wieder vermehrt im Stadtraum sichtbar machen
- Prägende Sichtachsen bewahren und stärken

FUNKTIONALE ZIELE

- Innerstädtische, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche prüfen und zeitnah angehen
- W Randbereiche der Innenstadt für Wohnen weiterentwickeln
- N Innerstädtische Nutzungskonflikte entschärfen (Wohnen vs. Nachtleben etc.)
- K Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln
- Haupteinkaufslage sichern und stärken. Einzelhandel und Stadtleben weiter fördern. Angebote für Erlebnis und Aufenthalt weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren
- Klimatische Verhältnisse verbessern (z.B. durch mehr Grün / Entsiegelung)
- Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten
- Historische Stadtmauer erlebbar machen. Stadtmauerweg umsetzen
- Attraktives Wegenetz zur Verbindung von Grünräumen und Angeboten schaffen
- Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten
- Radverkehr integrieren (Fahrrad-Cityring) und Nutzungskonflikte entschärfen
- P Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern
- Standorte von ÖPNV-Haltestellen im VU-Gebiet und der Umgebung optimieren und raumsparend organisieren

Räumliches Entwicklungsleitbild für die Innenstadt Süd

RÄUMLICH-GESTALTERISCHE ZIELE

Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren, pflegen und als baukulturelles Erbe bewahren

Das unverkennbare Gesicht und den historisch-kulturellen Wert der Innenstadt von Bayreuth gilt es auch für zukünftige Generationen zu bewahren und nutzbar zu machen. Die zahlreichen denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude, sowohl im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen als auch in direkter Nachbarschaft, tragen maßgeblich zur Identität bei und prägen das Stadtbild.

Das Spektrum reicht hier von Alleinstellungsmerkmalen wie dem Opernhaus, dem Alten und Neuen Schloss und der Stadtkirche, dem Spital mit Spitalkirche bis hin zu vielen identitätsstiftenden Gebäuden, welche als Zeugen der Stadtgeschichte erhalten und genutzt werden sollen. Weitere Beispiele hierfür sind die Gebäude an der Friedrichstraße, die Regierungsgebäude in der Ludwigstraße oder auch im Kontrast dazu die kleinteiligere Bebauung im Gassenviertel.

Ziel für die historischen Gebäude in der Innenstadt ist der Erhalt und die Förderung der Sanierung bzw. die Ergänzung unter Beibehaltung von Kubatur und Dachform sowie die Fortführung ortstypischer Bauelemente, -materialien und Farben.

Gassenviertel als baukulturelles Erbe bewahren und erlebbar machen

Das Gassenviertel ist stark verdichtet und zeugt noch heute von der spätmittelalterlichen Stadtstruktur Bayreuths, wenngleich die Fassaden aus der frühen Neuzeit stammen, der Wiederaufbauphase nach den beiden Stadtbränden im 17. Jhd. (Quelle: KDK, Reichert Stadt- und Denkmalpflege, 2020, S. 28).

Der Stadtgrundriss ist verwinkelt, die Fassaden der Häuser vielfältig, ebenso wie die dort ansässigen Ladenlokale. „Verwinkelt & herzlich - im kulinarischen Herzstück Gassenviertel“ ist das Motto aus dem Innenstadtprozess.

Ziel ist es, das baukulturelle Erbe und den individuellen Charme des Gassenviertels in seiner Einzigartigkeit zu bewahren, außerdem seine Individualität zu stärken und weiter erlebbar zu machen. Auch hier sollen Gebäudesanierungen nach historischem Vorbilder erfolgen, u.a. hinsichtlich Materialwahl und Farbgestaltung.

Durch kurzwegige Anbindungen zu benachbarten Freiräumen und Grünflächen mit Naherholungsangeboten soll für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gassenviertels außerdem die Wohnumfeldqualität gesteigert werden.

Historischen Stadtgrundriss durch Sicherung und Ergänzung der Raumkanten erlebbar machen

Um die Authentizität der historischen Innenstadt zu erhalten und die Wahrnehmbarkeit im Stadtbild zu stärken, gilt es auf städtebaulicher Ebene die geschlossenen Raumkanten des historischen, spätmittelalterlichen Stadtgrundrisses sowie die charakteristische axiale Bebauung der markgräflichen Barockzeit zu bewahren, die sich mit ihrer markanten Straßenflucht und den repräsentativen Gebäuden exemplarisch in der Friedrichstraße zeigt. An den Stellen, an denen die Raumkanten nicht mehr in ihrem ursprünglichen Verlauf bestehen, soll eine Ergänzung nach historischem Vorbild geprüft werden.

Attraktive begrünte Stadtstraßen

Ziel ist es, die hoch frequentierten Straßenräume klimawirksam zu gestalten und als attraktive grüne Verkehrsachsen der Stadt auszubilden. Dies gilt in besonderem Maße für den Stadtkernring (Wittelsbacherring/ Hohenzollernring/ Bundesstraße 2), der die Innenstadt rahmt. Der breite, mehrspurige Straßenzug soll mit Baumpflanzungen begrünt und als Raum für alle Verkehrsteilnehmer gestaltet werden.

Innenstadteingänge attraktiv und räumlich wahrnehmbar gestalten

Um die historische Innenstadt bereits spürbar zu machen, noch bevor man eingetreten ist, sollen zugunsten einer besseren Orientierung die Zugangsbereiche räumlich wahrnehmbar gestaltet werden. Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen betrifft dies insbesondere die am Stadtkernring gelegenen Eingangssituationen.

Diese Eingänge sollen als einladende Geste wahrnehmbar werden, bspw. durch Gestaltung der öffentlichen Verbindungsräume sowie angrenzender Privatflächen durch Ergänzung der Raumkanten, Baumtore etc.

Die Jean-Paul-Straße als Innenstadtzugang aus südlicher Richtung soll grüner gestaltet werden, bspw. mit weiteren Baumpflanzungen und straßenbegleitendem Parken unter Bäumen.

Grün- und Klimakorridor als Landschaftsverbindung in die Innenstadt stärken

Im Luftbild ist ein Grünfinger erkennbar, der sich von Süden in die Innenstadt zieht. Ausgehend vom Studentenwald, über die Aubach-Aue und den Röhrensee zieht sich diese im Stadtbild prägnante Landschaftsfuge weiter entlang des Sendelbachs, der das Untersuchungsgebiet westseitig tangiert. In den besiedelten Bereichen des Korridors südlich der Dammallee ist die Bebauungsdichte vergleichsweise niedrig wenngleich der Versiegelungsgrad der Freiflächen hoch erscheint.

Solche Grün- und Klimakorridore gilt es auch zukünftig zu sichern und durch geeignete Maßnahmen in ihrer Funktion zu stärken, bspw. durch Entsiegelung und Begrünung, eine bessere Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Sendelbachs etc.

Grundsätzlich bieten Freiräume mit Baumbestand und Wasser Naherholungspotenzial für die Bewohner der Innenstadt. Für die Dammallee bedeutet dies den prägenden, teils großkronigen Baumbestand zu erhalten. Ziel ist es, die Innenhöfe sowie Frei- und Brachflächen an der westlichen Stadtmauer zu entsiegeln und zu begrünen; ein wesentlicher Beitrag zur Wohnumfeldqualität.

Innerstädtische Parks und Hofinnenbereiche als hochwertige Freiräume erhalten, öffentlich zugänglich machen und als klimaaktive Trittsteine und/ oder „Secret Gardens“ im Stadtgefüge entwickeln und qualifizieren

Neben ihrer Erholungsfunktion übernehmen die Grünräume eine zentrale Funktion für das innerstädtische Klima. Die Innenstadt Süd weist aufgrund der hohen Dichte und Versiegelung aber nur einen geringen Grünflächenanteil auf. Zwar befindet sich der Hofgarten in direkter Nähe zum Untersuchungsgebiet, in der Innenstadt Süd selbst sind aber nur wenige Grünflächen vorhanden. Diese befinden sich meist in den Blockinnenbereichen. Das Dammwäldchen ist die einzige öffentliche Parkanlage, der Regierungsgarten und der Jean-Paul-Garten befinden sich in Privatbesitz und sind gar nicht oder nur zeitlich begrenzt für die Öffentlichkeit nutzbar.

Ein wünschenswertes Ziel ist es daher, die vorhandenen Grünräume in den Blockinnenbereichen zumindest temporär zugänglich, nutzbar oder erlebbar zu machen - in welcher Form dies erfolgen soll gilt es im Weiteren zu prüfen - denn hinsichtlich der „Secret Gardens“ stellt sich auch die Frage, welcher Grad an Öffentlichkeit verträglich und angemessen erscheint.

Generell gilt es die Klimafunktion der Grünflächen vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Klimawandelfolgeanpassungen weiter zu stärken und auszubauen. Themen wie Green City sowie die Multicodierung von Fläche gilt es bei künftigen Vorhaben zu berücksichtigen - bspw. sollten Freiflächen eine ergänzende Funktion als

Räumliches Entwicklungsleitbild für die Innenstadt Süd

Retentionsflächen bei Starkregenereignissen übernehmen. Geeignet hierfür erscheint das Dammwäldchen oder auch ein neu angelegter Stadtmauerpark im Bereich der Freiflächen an der Dammallee.

Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen

Den prägenden Baumbestand auf den Plätzen und in den öffentlichen Räumen gilt es zu sichern. Ziel ist es den Baumbestand vor dem Hintergrund des Klimawandels zu erhalten bzw. klimaangepasst zu ersetzen und geeignete Maßnahmen zur Entsiegelung der Oberflächen zu ergreifen.

Dies betrifft neben dem geplanten Baumdach am Jean-Paul-Platz und den Bäumen auf dem Residenzplatz auch die straßenbegleitenden, teilweise großkronigen Bäume in der Dammallee. Bei Bedarf gilt es den Baumbestand sukzessive durch Nachpflanzung von Klimabäumen zu verjüngen.

Zudem ist es ein wesentliches Ziel im Zuge der Klimaanpassungsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds den Baumbestand zu ergänzen. Geeignete Bereiche für Neupflanzungen wären die Ludwigstraße, der Platz in der Spitalgasse sowie private Freiflächen in den Gebäudezwischenräumen.

Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen

Das Untersuchungsgebiet wird noch heute geprägt durch drei historische öffentliche Räume - hierunter die beiden barocken Achsen der Ludwigstraße und der Friedrichstraße sowie der historische, spätmittelalterliche Straßenmarkt der Maximilianstraße.

Zentrales Ziel ist es, diese in ihrer kulturhistorischen Bedeutung hervorzuheben. Die Gestaltung soll sich am jeweiligen historischen Vorbild orientieren und gleichzeitig die aktuellen Themen mit ihren Anforderungen an Stadt, Klima und Wohnumfeld berücksichtigen. Folgende Charaktere im Stadtbild sollen erkennbar werden:

» „Historische Handelsstraße Marktplatz Maximilianstraße“ (zentraler Bereich der Maximilianstraße)
» „Barockachse südlicher Innenstadteingang“ (Friedrichstraße)
» „Grüne markgräfliche Kulturachse“ (Ludwigstraße als grüne Achse mit Shared Space; Jean-Paul-Platz als Auftakt, Sternplatz als Bindeglied in die Opernstraße und ggf. Weiterführung der grünen Achse in Richtung Opernhaus (sofern ein solcher gestalterischer Eingriff mit der UNESCO-Pufferzone vereinbar ist)

Die Friedrichstraße wurde als stringente barocke Achse samt Bebauung konzipiert. Daduch entsteht eine Blickbeziehung in die Innenstadt, die maßgeblich geprägt wird durch die lineare Bauflucht und die historischen Sandsteinquaderfassaden. Dieser eher steinerne Charakter soll erhalten werden. Die funktionalen Belange an ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr sowie Anliegerverkehr sollen durch einheitliche und sich zurücknehmende Gestaltsprache harmonisch integriert werden, bspw. durch homogene Belagsgestaltung.

Die Ludwigstraße folgt dem gekrümmten Verlauf der Stadtmauer und entstand im Zuge der Siedlungserweiterung. Wie entlang einer Perlenkette reihen sich die Kultureinrichtungen - angefangen von der Stadthalle (Friedrichsforum), über das Neue und Alte Schloss bis hin zum Markgräflichen Opernhaus. Des Weiteren befinden sich dort stadtbildprägende Gebäude der Regierung von Oberfranken sowie für Wohnen und Gastronomienutzung.

Um diese kulturell bedeutsame Verbindung zu stärken, die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer zu

verbessern soll der Straßenraum durch Begrünung und Verkehrsberuhigung im Sinne eines Shared Space zur „Grünen markgräflichen Kulturachse“ werden. Eine Begrünung trägt außerdem zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und erhöht die Verweildauer während sommerlicher Hitzetage. Daneben verbessert sie die Wohnumfeldqualität für die Bewohner der stark versiegelten Innenstadt Süd.

Ziel ist für den gesamten innerstädtischen öffentlichen Raum eine einheitliche Gestaltungssprache für die Elemente Stadtboden, Stadtmöbel, Beleuchtung und Beschilderung.

Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen

Neben den zentralen, prominenten öffentlichen Räumen sollen auch die weiteren öffentlichen Bereiche und Verbindungsräume gestalterisch aufgewertet werden, bspw. die Sophienstraße, die untere Maximilianstraße oder die Von-Römer-Straße.

Ziel ist auch hier eine einheitliche Gestaltsprache, die ihren Ausdruck in der Gestaltung des Bodenbelags, der Beleuchtung und der Stadtmöbel findet. Punktuelle Begrünungsmaßnahmen tragen auch hier positiv zur Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität bei.

Wasser als gestalterisches Element wieder vermehrt im Stadtraum sichtbar machen

In der Historie war das Element Wasser in Form des Damm Weihers, des Sendelbachs sowie einzelner Brunnen im Stadtbild präsent.

Ziel ist es, das Element wieder vermehrt im öffentlichen Raum einzusetzen und im Stadtraum sichtbar zu machen. So könnte beispielsweise auf die historischen Brunnenstandorte in der Bodenbelagsgestaltung aufmerksam gemacht werden.

Die noch bestehenden Brunnen gilt es zu erhalten und an die Erfordernisse des Klimawandels anzupassen z.B. vor dem Hintergrund vermehrter Hitzetage durch eine Begehbarkeit oder die Integration von Sprühnebel an geeigneten Stellen, etc.

Vor diesem Hintergrund soll außerdem geprüft werden ob der im Bereich der Dammallee unterirdisch verlaufende Sendelbach reaktiviert und genutzt werden könnte, bspw. zur Speisung des Wasserspielplatzes vor der Stadtmauer, als offengelegter Bachlauf oder als Wasserfläche im Bereich des Dammwäldchens.

Prägende Sichtachsen bewahren und stärken

Zahlreiche Sichtachsen prägen das Bild der Bayreuther Innenstadt sowie deren Wahrnehmung aus Fußgängerperspektive. Dies sind einerseits Blickbezüge zu bedeutenden historischen Gebäuden im direkten Umfeld bspw. zum Neuen Schloss, oder zu Gebäuden mit Fernwirkung bspw. die Türme der Stadtkirche oder des ehemaligen Waisenhauses in der Friedrichstraße; daneben auch wichtige Straßenfluchten wie der axiale Verlauf der Friedrichstraße oder das verwinkelte Gassenviertel; außerdem Sichtbeziehungen zur Stadtmauer, insbesondere im Bereich der Dammallee.

Auch die Achse der zentral angeordneten Wegeverbindung im Hofgarten bis zur Mitte des Neuen Schlosses und weiter über den achsensymmetrisch angelegten Residenzplatz ist deutlich erkennbar.

Ziel ist die Bewahrung und Freihaltung historischer Sichtachsen und Sichtbezüge.

Räumliches Entwicklungsleitbild für die Innenstadt Süd

FUNKTIONALE ZIELE

Innerstädtische, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche prüfen und zeitnah angehen

Die Innenstadt Süd soll weiterhin als attraktiver innerstädtischer Wohnstandort gesichert und im Bestand entwickelt werden. Hierzu zählt für Bestandsgebäude auch die strukturverträgliche Entwicklung bzw. Aktivierung von nicht genutzten Ober- und Dachgeschossen.

Für unbebaute, teilweise untergenutzte Flächen in zentraler Lage wird entweder eine Entsiegelung und Begrünung oder eine strukturverträgliche Nachverdichtung angestrebt. Dies betrifft u.a. die Bereiche am Geißmarkt, in der Dammallee und die Bebauung in der Jahnstraße.

Randbereiche der Innenstadt für Wohnen weiterentwickeln

Da die Innenstadt Süd selbst bereits heute dicht bebaut und stark versiegelt ist gilt es in besonderem Maße auch die Randbereiche der Innenstadt für Wohnen weiterzuentwickeln. Dort sind stellenweise Lücken in privaten Freibereichen vorhanden. Weiteres Potenzial besteht durch Sanierung und Aufstockung.

Innerstädtische Nutzungskonflikte entschärfen (Wohnen vs. Nachtleben etc.)

Auch zukünftig soll die Bayreuther Innenstadt vielfältige Nutzungen vereinen - Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe, Angebote für Aufenthalt und Freizeit sowie Wohnen in den Obergeschossen - ein multifunktionaler, vielfältiger Ort für Alle zum Wohnen, Leben, Arbeiten und Einkaufen. Durch das Nebeneinander dieser verschiedenen Nutzungen und daran gekoppelten Bedürfnisse (bspw. nach Ruhe) entstehen Nutzungskonflikte.

Ziel ist es diese Konflikte durch vermittelnde Kommunikation und gegenseitige Rücksichtnahme zu entschärfen.

Um die innerstädtische Wohnnutzung auch künftig zu sichern, ist außerdem die Umwandlung von Wohnraum in Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen etc. einzudämmen.

Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln

Die Innenstadt von Bayreuth ist geprägt von großen, überregionalen Kulturangeboten, die über die Stadtgrenzen hinaus geschätzt und wahrgenommen werden - unter anderem das Wagner Festspielhaus. Im innerstädtischen Bereich sind diese überörtliche Kulturangebote räumlich an die „Grüne markgräfliche Opernachse“ angegliedert; darunter das Markgräfliche Opernhaus, die Stadthalle (Friedrichsforum) sowie das Alte und das Neue Schloss.

Daneben gibt es zahlreiche weitere, kleinteiligere Kulturangebote die durch das Engagement örtlicher Akteure getragen werden und vorwiegend von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Bayreuth in Anspruch genommen werden. Hierzu zählen im VU-Umgriff und dessen Nachbarschaft u.a. das Kunst- und Kulturhaus Neuneinhalb, mehrere Museen im Gassenviertel oder auch das Urwelt-Museum an der Kanzleistraße. Gemeinsam mit den überregionalen Kulturangeboten leisten sie einen wesentlichen Beitrag für die lebenswerte Stadt Bayreuth.

Diese vorhandenen Qualitäten gilt es auch künftig zu bewahren und zu entwickeln. Potenzial bietet bspw. das derzeit nicht öffentlich zugängliche Jean-Paul-Haus mit Garten. Auch Kultur- und Freizeitangebote im öffentlichen Raum, bspw. in einer künftig neugestalteten Ludwigstraße als Verbindungsraum, können hier einen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

Darüber hinaus bieten die privaten Gärten im Blockinnenbereich als „Secret Gardens“ ein beachtliches Potenzial für temporäre Kulturevents im Freien.

Haupteinkaufslage sichern und stärken. Einzelhandel und Stadtleben weiter fördern. Angebote für Erlebnis und Aufenthalt weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren

Die Maximilianstraße als spätmittelalterlicher Marktplatz und historisches Handelszentrum ist auch heute noch die Haupteinkaufslage in der Bayreuther Innenstadt. Vorteil für die Anwohner ist die fußläufige Erreichbarkeit von Angeboten des täglichen Bedarfs sowie eines vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebotes.

Ziel ist es, diesen Bereich der Einkaufsinnenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsraum fortzuentwickeln; „Flanieren auf der Maxstraße" lautet bereits das Motto aus dem Innenstadtprozess.

Hierfür gilt es die bestehenden Angebote zu qualifizieren und für Erlebnis und Aufenthalt im historischen Kontext zeitgemäß weiterzuentwickeln. Leerstände sollen aufgewertet und reduziert bzw. durch Zwischennutzungen reaktiviert werden.

Angelagerte Einkaufslagen, wie die Sophienstraße, die Kanzleistraße und die nördliche Ludwigstraße sollen künftig noch besser an die Haupteinkaufslage Maximilianstraße angebunden werden und durch diese Vernetzung profitieren.

In Bezug auf das historische Stadtbild sollen darüber hinaus die Werbeanlagen und gewerblichen Stadtmöbel im öffentlichen Raum hochwertigen Gestaltungsansprüchen gerecht werden und möglichst in Form einer Satzung geregelt sein.

Klimatische Verhältnisse verbessern

Nicht nur entlang der Grünachse, die sich von Süden nach Norden in die Innenstadt Süd zieht, sollen die klimatischen Verhältnisse verbessert werden, sondern dieses Ziel betrifft den gesamten Bereich des VU-Gebietes, denn dieses ist nahezu vollversiegelt.

Um die Aufenthaltsqualität auch künftig zu sichern und sowohl an sommerlichen Hitzetagen als auch bei Starkregenereignissen resilienter reagieren zu können, sind drastische Maßnahmen notwendig - auf den öffentlichen und den privaten Flächen. Maßnahmen zur Entsiegelung sind auf versiegelten Freiflächen, wie Pkw-Stellplätzen notwendig. Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung und sommerlichen Kühlung lassen sich außerdem auf Dachflächen umsetzen - im historischen Bereich jeweils in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Besonders geeignet für Dachgärten sind außerdem die Parkhausoptionen in der Dammallee oder der versiegelte Platzbereich über der Tiefgarage am Geißmarkt.

Der Stadt Bayreuth kommt bei dieser Thematik mit der Gestaltung des öffentlichen Raums und der öffentlichen Gebäude eine Vorbildfunktion zu. Daneben könnte auch eine Anreizförderung für Private, die die Etablierung von urbanem Grün finanziell unterstützt, zu einer Verbesserung der klimatischen Verhältnisse beitragen (kommunales Förderprogramm).

Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten

Um die Aufenthaltsqualität in der stark versiegelten Innenstadt auch mit fortschreitendem Klimawandel zu sichern, sollen die öffentlichen innerstädtischen Räume mit klimawirksamen Funktionen ausgestattet werden. Sie sollen begrünt und mit Wasser als klimaaktives Element gekühlt werden um so das Mikroklima zu verbessern.

Historische Stadtmauer erlebbar machen. Stadtmauerweg umsetzen

Die vorhandenen Fragmente der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage sind wichtige Zeitzeugen. Türme und Mauerabschnitte der Stadtmauer und der Zwingermauer sollen gepflegt und für zukünftige Generationen bewahrt werden.

Räumliches Entwicklungsleitbild für die Innenstadt Süd

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Erlebbarkeit dieser historischen Elemente. Die ersten Schritte hierzu sind bereits durch die Untersuchungen und Planungen im Rahmen des stadtmauerbegleitenden Rundwegs erfolgt. Diese gilt es sukzessive umzusetzen, um Begehbarkeit und Blickbezüge herzustellen und zu stärken.

In Teilbereichen befindet sich die Stadtmauer auf privatem Grund. Auch für diese Bereiche wird eine zumindest zeitweise Erlebbarkeit angeregt.

Attraktives Wegenetz zur Verbindung von Grünräumen und Angeboten schaffen

Die innerstädtischen Parkanlagen und Freiflächen in Bayreuth befinden sich teilweise in Blockinnenbereichen und sind von außen nicht einsehbar (Secret Gardens). Sowohl diese versteckten Grünräume, als auch die öffentlichen Parkanlangen, wie das Dammwäldchen, gilt es im Sinne „grüner Trittsteine“ nutzbar zu machen und besser miteinander zu vernetzen. Sie sind wesentliche Elemente für Naherholung und bieten einen hohen mikroklimatischen Wert im stark versiegelten Stadtgefüge. Außerdem sollen sie adäquat gestaltet werden.

Eine Möglichkeit des Erlebbarmachens ist die Verbesserung bzw. Ermöglichung einer Durchwegung zwischen Jean-Paul-Garten und Regierungsgarten - der Stadtmauer folgend mit einem Durchgang zur Maximilianstraße im Bereich des Urweltmuseums. Eine weitere Möglichkeit ist es, die Querbeziehung zwischen Ludwigstraße und Kanzleistraße zu stärken - durch Entsiegelung und Gestaltung sowie eine dauerhafte Öffnung der Passagen.

Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten

Ein wichtiges Zukunftsthema vor dem Hintergrund des wachsenden Anteils älterer Personen ist die barrierefreie oder mindestens barrierearme Ausführung öffentlicher Räume sowie der Zugänge zu öffentlichen Gebäuden. Dies gilt auch für die vorhandenen Verbindungen, Durchgänge und Abkürzungen im Innenstadtgefüge, bspw. die Steingraeberpassage.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sollen auch die Übergänge und unterirdische Querungen des Stadtkernrings attraktiv und barrierefrei, außerdem zu jeder Tages- und Nachtzeit sicher, gestaltet werden.

Radverkehr integrieren (Fahrrad-Cityring) und Nutzungskonflikte entschärfen

Ziel der vorhandenen Planung zum Fahrrad-Cityring ist es, eine schnelle Umfahrung der Innenstadt zu ermöglichen. Im VU-Gebiet soll er entlang der Dammallee und der Friedrichstraße geführt werden.

Die Fußgängerzone ist für Fahrradfahrer freigegeben, was jedoch zu Nutzungskonflikten mit flanierenden Fußgängern führt. Ein weiterer Nutzungskonflikt besteht in der Friedrichstraße durch einen Widerspruch in der Beschilderung und der Belagsgestaltung im Stadtboden.

Ziel ist es diese Konflikte durch gestalterische Integration sowie offener, vermittelnder Kommunikation zu entschärfen.

Darüber hinaus gilt es die Fahrradinfrastruktur auszubauen. Neben einem passenden Bodenbelag und geeigneten Fahrspurbreiten impliziert dies auch die Integration von Ausstattungsmerkmalen im Sinne einer „fahrradfreundlichen Innenstadt“.

Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern

Basis für eine zukünftig attraktive und lebendige Innenstadt und für die Neuorganisation und Gestaltung der öf-

fentlichen Räume mit Funktionen für Aufenthalt und Kommunikation, ist an geeigneten Stellen die Neuorganisation des Parkens und damit auch die Minderung des Park-Such-Verkehrs erforderlich, der derzeit u.a. die Straßenräume der Dammallee, der Friedrichstraße sowie der Ludwigstraße belastet.

Entsprechend gilt es die Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten zu bündeln und dort flächensparend zu entwickeln. Insbesondere für Anwohner, Mitarbeiter und Klienten sollen in Quartiersgaragen an geeigneten Standorten ausreichend Stellplätze im zentralen Bereich zur Verfügung stehen. Um Flächen zu sparen sollte hierbei über die vertikale Stapelung von Stellplätzen sowie die Multicodierung von Flächen nachgedacht werden, bspw. durch die Errichtung einer Quartiersgarage in der Dammallee mit Allwetterplatz auf dem Dach, so wie es eine vorliegende Planung bereits vorsieht. Über eine Aufstockung des bestehenden privaten Parkdecks in der Dammallee soll ebenfalls nachgedacht werden.

Standorte von ÖPNV-Haltestellen im VU-Gebiet und der Umgebung optimieren und raumsparend organisieren

Die ÖPNV-Haltestellen sollen gemäß Planungen der Stadt und Stadtwerke entwickelt werden.

Von der vorgesehenen Verlagerung der Haltestelle von der Friedrichstraße in die Wilhelminenstraße wird der barocke Straßenraum profitieren, obgleich die Befahrbarkeit bei einer Neugestaltung des Stadtbodens sichergestellt werden soll.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

6

Städtebaulicher Rahmenplan
Projektkatalog
Kosten- und Finanzierungsübersicht
Evaluation und Monitoring

VU INNENSTADT SÜD

Städtebaulicher Rahmenplan und Handlungsfelder

Rahmenplan für die Innenstadt Süd

Handlungsfeld 1 - Identität, Stadtbild und öffentlicher Raum

- 01 Gestaltungshandbuch mit komm. Förderprogramm für Gebäude und Freiflächen (Urbanes Grün), Gestaltungssatzung
- 02 Stadtbodenkonzept
- 03 Innenstadteingang Jahnstraße mit Klimapunkt
- 04 Innenstadteingang Pauschenberglein
- 05 Innenstadteingang am Unteren Tor (Untere Maximilianstraße)
- 06 Öffentlicher Raum am Unteren Tor
- 07 Ludwigstraße - Grüne markgräfliche Kulturachse
- 08 Barocke Friedrichstraße als steinerne Achse
- 09 Grüne Jean-Paul-Straße
- 10 Dammallee und angrenzende Bereiche
- 11 Wege und Passagen im Innenstadtgefüge
- 12 Quartiersplatz Spitalgasse (Baum und Raumkante)
- 13 Neugestaltung Platz am Geißmarkt
- 14 Saubere Innenstadt Süd

Handlungsfeld 2 - Wohnen und Wohnumfeld

- 15 Machbarkeitsstudie „Wohnraumpotenzial Innenstadt“
- 16 Entwicklung Quartier Jahnstraße
- 17 Machbarkeitsstudie: Einschränkung Ferienwohnungsthematik

Handlungsfeld 3 - Kultur, Freizeit und Tourismus - Stadt- u. Quartiersleben

- 18 Leerstandsmanagement, Zwischennutzung
- 19 Haus der Poesie: Jean-Paul-Haus mit Garten
- 20 Attraktive Umnutzung der Unterführung am Unteren Tor
- 21 Kommunikationsprojekt „Kiez 49“

Handlungsfeld 4 - Freiräume und Stadtklima

- 22 PocketParks 2.0
- 23 Secret Gardens

Handlungsfeld 5 - Erschließung, Verkehr und (Nah-) Mobilität

- 24 Parkraumkonzept für die Bayreuther Innenstadt
- 25 Hochbaulicher Realisierungswettbewerb: Quartiersgarage Dammallee
- 26 Parkdeck Dammallee - Aufstockung und Wettbewerb
- 27 Konzept „Fahrradfreundliche Innenstadt“
- 28 Konzept „Bayreuth barrierefrei“
- 29 Beschilderungskonzept

Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan zeigt mit den im Dialog erarbeiteten Lösungsvorschlägen und Alternativen, wie aus den abstrakten Zielen des Leitbildes in räumlichen Schwerpunktbereichen Projekte und Maßnahmen angegangen bzw. vorbereitet werden können.

Es umfasst sowohl kurzfristig umsetzbare wie auch mittel- bis langfristig zu realisierende Projekt- und Maßnahmenvorschläge. Damit stellt der Rahmenplan eine wichtige strategische Grundlage für das zukünftige Handeln der Stadt Bayreuth dar.

Der städtebauliche Rahmenplan bildet dabei eine Momentaufnahme ab und ist somit kein abschließendes Konzept. Es bedarf der kontinuierlichen Fortschreibung und Anpassung entsprechend der weiteren Stadtentwicklung. Dabei können sich neue bzw. alternative Lösungsvorschläge ergeben, die jedoch die grundlegenden Zielsetzungen des Leitbildes weiterverfolgen sollen.

Die Projektvorschläge sind in Handlungsfelder untergliedert. In Form von städtebaulichen Testskizzen werden beispielhafte Entwicklungen und Maßnahmen dargestellt, um die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt und den angrenzenden Bereichen aufzuzeigen.

Handlungsfelder und Projekte, Aufbau Projektsteckbriefe

Handlungsfelder und Projekte

Nachfolgend sind die erarbeiteten Projekte, Maßnahmen und ihre Bausteine für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführt und sortiert. Die Projekte stellen eine wichtige strategische Grundlage für das zukünftige Handeln der Stadt Bayreuth dar. Sie gliedern sich dabei in folgende Handlungsfelder:

- Identität, Stadtbild und öffentl. Raum
- Wohnen und Wohnumfeld
- Kultur, Freizeit und Tourismus - Stadt- und Quartiersleben
- Freiräume und Stadtklima
- Erschließung, Verkehr und (Nah-) Mobilität

Die Projekte der informellen Planung haben generell empfehlenden Charakter und können je nach Haushaltslage der Kommune umgesetzt werden.

Hierbei wird eine mögliche Umsetzung über den Zeitraum von 15 Jahren in drei Stufen vorgeschlagen: kurz-, mittel- und langfristig. Darüber hinaus gibt es ein Signet für Impulsprojekte. Dies sind Maßnahmen, welche die Kommune vordringlich in den nächsten beiden Jahren angehen möchte. Impulsprojekte können dabei vorbereitende Maßnahmen wie weitere Planungsschritte sein sowie bauliche Projekte, die sich klar aus den Zielen und dem Projektkatalog der VU ableiten.

Aufbau der Projektsteckbriefe

Die einzelnen Projektsteckbriefe geben in Form eines Lageplans, Bestandsfotos oder Best Practice Beispielen einen Überblick über das Projekt.

Desweiteren werden die mit dem Projekt verfolgten Ziele sowie eine detaillierte Projektbeschreibung mit Projektbausteinen abgebildet. Mögliche Fördermöglichkeiten und die zuständigen Akteure geben einen Überblick über die Rahmenbedingungen.

Projektübersicht mit Priorisierung

	Umsetzungszeitraum		
	kurzfristig	**mittelfristig**	**langfristig**
Handlungsfeld 1 - Identität, Stadtbild und öffentlicher Raum			
• 01 Gestaltungshandbuch mit komm. Förderprogramm für Gebäude und Freiflächen (Urbanes Grün), Gestaltungssatzung	●		
• 02 Stadtbodenkonzept	●		
• 03 Innenstadteingang Jahnstraße mit Klimapunkt		●	
• 04 Innenstadteingang Pauschenberglein			●
• 05 Innenstadteingang am Unteren Tor (Untere Maximilianstraße)		●	
• 06 Öffentlicher Raum am Unteren Tor			●
• 07 Ludwigstraße - Grüne markgräfliche Kulturachse	●		
• 08 Barocke Friedrichstraße als steinerne Achse		●	
• 09 Grüne Jean-Paul-Straße		●	
• 10 Dammallee und angrenzende Bereiche	●	○	○
• 11 Wege und Passagen im Innenstadtgefüge			●
• 12 Quartiersplatz Spitalgasse (Baum und Raumkante)	●		
• 13 Neugestaltung Platz am Geißmarkt	○	●	○
• 14 Saubere Innenstadt Süd	●		
Handlungsfeld 2 - Wohnen und Wohnumfeld			
• 15 Machbarkeitsstudie „Wohnraumpotenzial Innenstadt“		●	
• 16 Entwicklung Quartier Jahnstraße			●
• 17 Machbarkeitsstudie: Einschränkung Ferienwohnungsthematik	●		
Handlungsfeld 3 - Kultur, Freizeit und Tourismus - Stadt- & Quartiersleben			
• 18 Leerstandsmanagement, Zwischennutzung	●		
• 19 Haus der Poesie: Jean-Paul-Haus mit Garten		●	○
• 20 Attraktive Umnutzung der Unterführung am Unteren Tor	●		
• 21 Kommunikationsprojekt „Kiez 49“	●		
Handlungsfeld 4 - Freiräume und Stadtklima			
• 22 PocketParks 2.0			●
• 23 Secret Gardens		●	●
Handlungsfeld 5 - Erschließung, Verkehr und (Nah-) Mobilität			
• 24 Parkraumkonzept für die Bayreuther Innenstadt	●		
• 25 Hochbaulicher Realisierungswettbewerb: Quartiersgarage Dammallee		●	
• 26 Parkdeck Dammallee - Aufstockung und Wettbewerb			●
• 27 Konzept „Fahrradfreundliche Innenstadt“	●		
• 28 Konzept „Bayreuth barrierefrei“	●		
• 29 Beschilderungskonzept			Ideenspeicher

Gestaltungshandbuch mit komm. Förderprogramm und Satzung

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Bsp.-Fotos: Gestaltungsempfehlung zur Anordnung und Ausbildung von Werbeanlagen als ein Kapitel im Gestaltungshandbuch

Ziele

- Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren, pflegen und als baukulturelles Erbe bewahren
- Barockes Gassenviertel als baukulturelles Erbe bewahren und erlebbar machen
- Klimatische Verhältnisse verbessern (z.B. durch mehr Grün / Entsiegelung)

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs mit Satzung und kommunalem Förderprogramm zur Förderung der gestalterischen Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen sowie zur Förderung von urbanem Grün.

Baustein 1: Gestaltungshandbuch
Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens mit Beispielen und Empfehlungen für die Sanierung und Gestaltung privater Anwesen im Innenstadtbereich sowie einer Gestaltungssatzung als Fortschreibung örtlicher Bauvorschriften. Das Gestaltungshandbuch dient als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltungsberatung im Zuge des kommunalen Förderprogramms.

- Erarbeitung von Gestaltungsempfehlungen mit Beispielen für die Sanierung von Haus, Hof und Freiflächen, unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte wie Fassaden- und Dachbegrünung (urbanes Grün)
- Empfehlungen zur Materialwahl und Farbgestaltung
- Empfehlungen für die Gestaltung von Werbeanlagen
- Empfehlungen für den Umgang mit Solar- und Photovoltaikanlagen im historischen Bereich (bzw. Integration der Empfehlungen der 2024 beschlossenen „Rahmenplanung Solaranlagen für Denkmal-Ensembles in Bayreuth“)

Gestaltungshandbuch: Gebäude und Freiflächen (urbanes Grün)

Bsp.-Foto mit Bsp.-Skizzen: Gestaltungsberatung, Varianten zur Fassadensanierung

Einheitliche Gebäudesanierung mit Ladenzone

Differenzierte Gebäudesanierung mit Laden- und Wohnzone

Projektbeschreibung mit -bausteinen	*Baustein 2: Kommunales Förderprogramm* Hierbei handelt es sich um einen von der Kommune aufgestellten Fördertopf mit kommunalen Geldern und Mitteln der Städtebauförderung. Das Förderprogramm dient als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an private Eigentümer zur Förderung von Maßnahmen, die sich positiv auf den öffentlichen Raum auswirken (z.B. Fassade, Dach, private Freiflächen, Einfriedungen etc.) Fördergrundlage ist das Gestaltungshandbuch sowie die Beratung durch externe Fachplaner im Zuge der Gestaltungs- und Sanierungsberatung. *Baustein 3: Gestaltungssatzung* • Festlegung von Gestaltungsregeln in einem abgegrenzten Bereich inkl. Werbeanlagensatzung auf Basis der Empfehlungen des Gestaltungshandbuches

Grober Kostenansatz	Gestaltungshandbuch mit kommunalem Förderprogramm: ca. 25 - 30 TEUR; Gestaltungssatzung: ca. 15 - 20 TEUR		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	Impulsprojekt		

Stadtbodenkonzept

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Bodenbelag, Bestand (Spitalgasse)

Barrierefr. Bodenbelag in der Nachbarschaft (Kirchpl.)

Bodenbelag, Bestand (Friedrichstr.)

Bsp. Stadtbodenkonzept, Quelle Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

Ziele	• Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen • Klimatische Verhältnisse verbessern (z.B. durch mehr Grün / Entsiegelung) • Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten • Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Aufgrund derzeitiger unterschiedlicher Bodenbelagsgestaltungen in der Bayreuther Innenstadt soll als Grundlage für anstehende Projekte im öffentlichen Raum ein übergeordnetes Konzept für die Gestaltung des Stadtbodens und der Möblierung erstellt werden. Dies sorgt für ein stimmiges Erscheinungsbild und erleichtert den Unterhalt. Darüber hinaus sollen im öffentlichen Raum Grün- und klimaaktiven Elemente eingesetzt werden - zugunsten einer Verbesserung von Klima, Umwelt und Ästhetik. Dies kann durch den Einsatz temporärer Elemente, z.B. als Wanderbaumallee/ Parklets für Aufenthalt und Gastronomie/ Verdunster/ Pflanzkübel erfolgen oder dauerhaft als feste Bepflanzung bei der Neugestaltung des Stadtbodens mitberücksichtigt werden. • Bestandsanalyse • Erarbeitung eines Stadtbodenkonzepts zugunsten einer vereinheitlichten Gestaltung und unter Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit und des Denkmalschutzes für die gesamte Bayreuther Innenstadt • Erarbeitung von Leitdetails für Teilräume bzw. Schwerpunktbereiche in der Innenstadt Süd: Ludwigstraße/ Friedrichstraße/ Kanzleistraße/ Dammallee sowie Innenstadteingänge
Grober Kostenansatz	ca. 30 TEUR
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	Impulsprojekt		

Innenstadteingang Jahnstraße mit Klimapunkt

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

Ziele

- Innenstadteingänge attraktiv und räumlich wahrnehmbar gestalten
- Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen
- Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten
- Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Der öffentliche Raum am Innenstadteingang Jahnstraße, im Anschluss an die Querungsmöglichkeit des Stadtkernrings in Richtung Erlanger Straße, soll aufgewertet sowie attraktiv und einladend gestaltet werden. Die Einbindung von Grün ist hierbei wünschenswert. Die Umweltstation, die künftig größer dimensioniert sein wird, soll als Klimapunkt einen Mehrwert für den Stadtraum bieten und gestalterisch integriert werden.

Für die Umweltstation wurden auf den Folgeseiten erste Gestaltungsvarianten skizziert.

Erforderliche Schritte:

- Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum
- Erstellung eines Konzeptes für die künftige Gestaltung der Umweltstation (bspw. als Künstlerwettbewerb oder in Zusammenarbeit mit lokalen Kunstschaffenden) in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde
- Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz

Jahnstr. bis Dammallee: 518.000 TEUR (1.388 m² x 373 EUR/m² mittlerer Ausbaustandard); zzgl. ca. 20 % Planungskosten;
Einhausung Umweltstation: nach Umfang

Mögliche Förderung

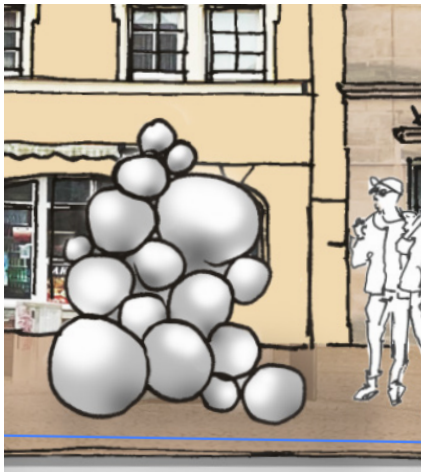
StBauF

Akteure

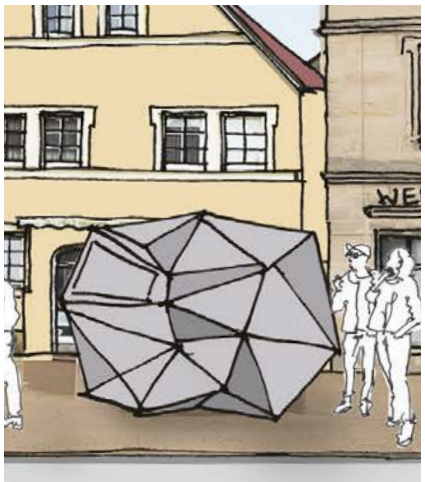
öffentlich

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Innenstadteingang Jahnstrasse mit Klimapunkt



Skizze Variante 1 - *gestalterisch*



Skizze Variante 2 - *informativ*

Skizze Variante 3 - *mikroklimatisch*

Öffentlicher Raum und Barrierefreiheit

Für die Gestaltung des öffentlichen Raums werden zwei Bäume vorgeschlagen, die den Innenstadteingang flankieren und markieren. Der Bodenbelag soll gemäß Stadtbodenkonzept gestaltet werden, barrierefrei und für Fahrräder gut befahrbar sein.

Neben dem öffentlichen Raum sollen auch die Zugänge zu öffentlichen Gebäuden den Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechen.

Fassaden

Die Fassaden der historischen Gebäude wurden in der Visualisierung gemäß historischen Vorbildern dargestellt. Für die Öffnungen der Erdgeschosszonen sind stehende Fensterformate wünschenswert, die der Rhythmik der Lochfassade entsprechen. Außerdem kann in Teilbereichen der Innenstadt über eine Begrünung der Fassaden nachgedacht werden, unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind in der Skizze dezent als Einzelbuchstaben dargestellt. Wünschenswert ist, diese künftig gemäß den Empfehlungen des Gestaltungshandbuches anzubringen.

Beleuchtung und Stadtmöbel

Sowohl die Leuchten/ Laternen im Stadtraum als auch die Stadtmöbel sollen hochwertig gestaltet sein und gemäß Stadtbodenkonzept (mit Möblierungskonzept) einheitlich im Sinne eines Gesamtkonzeptes über die Stadt wirken.

Umweltstation

Ausgangslage für die entwickelten Gestaltungsvorschläge ist die Frage, welchen Mehrwert die Umweltstation am Standort bieten kann:

- *gestalterisch* - als Kunstobjekt
- *informativ* - durch Bereitstellung von Umweltinformationen
- *mikroklimatisch* - durch die Integration von Grün

Folgende Varianten wurden entwickelt:

- *Variante 1 - gestalterisch:* Verspiegelte Molekül-Struktur bzw. freie Form
- *Variante 2 - informativ:* Polygon mit Displays zu (Umwelt-) Bildungszwecken (z.B. mit Informationen zu Umweltdaten sowie Auswertungen der Luftmessungen der Umweltstation und weiterführenden Infos) - Umweltbildung
- *Variante 3 - mikroklimatisch:* Grüner Kubus im Pocket-Park mit Fassadenbegrünung und/ oder Gründach sowie Animal Aided Design. Der berankte Kubus zeigt verschiedene Arten von Fassadenbegrünungen auf, übernimmt eine Vorbildfunktion und dient den Anwohnern als Anschauungsobjekt und Inspiration zur Integration von Grün am eigenen Haus.

Bestandssituation, Blick in die Jahnstraße

Neuer Stadteingang mit gestalteter Umweltstation gem. Variante 2

Innenstadteingang Pauschenberglein

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

Ziele	• Innenstadteingänge attraktiv und räumlich wahrnehmbar gestalten • Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen • Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten • Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten • Radverkehr integrieren (FahrradCityRing) und Nutzungskonflikte entschärfen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Der öffentliche Raum inklusive der Querung des Stadtkernrings am Innenstadteingang Pauschenberglein soll aufgewertet werden - dies betrifft sowohl die öffentlichen als auch die angrenzenden privaten Freiflächen und Gebäudevorbereiche. Auch den Anschluss an eine sichere Querungsmöglichkeit des Stadtkernrings an dieser Stelle gilt es zu berücksichtigen. Schritte: • Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum • Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	152.000 EUR (407 m² x 373 EUR/m² mittlerer Ausbaustandard); zzgl. ca. 20 % Planungskosten		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich und privat (Eigentümer der angrenzenden Privatflächen)		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Innenstadteingang am Unteren Tor (Untere Maximilianstraße)

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

Ziele	• Innenstadteingänge attraktiv und räumlich wahrnehmbar gestalten • Attraktive begrünte Stadtstraßen • Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen • Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten • Innerstädtische Nutzungskonflikte entschärfen (Wohnen vs. Nachtleben etc.)
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Durch die Neugestaltung des öffentlichen Raums in der unteren Maximilianstraße, bspw. mit Sitzmöglichkeiten und Grün, soll ein attraktiver Innenstadteingang mit einladender Geste entstehen. Entsprechend soll auch die künftig angestrebte Querungsmöglichkeit des Stadtkernrings gut angeschlossen sein. Das Projekt steht in engem Zusammenhang mit den Projekten „Attraktive Umgestaltung der Unterführung“ sowie „Öffentlicher Raum am Unteren Tor“. <u>Schritte:</u> • Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum • Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	Untere Maxstr. bis Dammallee: 405.000 EUR (1.082 m² x 373 EUR/m² mittlerer Ausbaustandard); zzgl. ca. 20 % Planungskosten		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

VU INNENSTADT SÜD

Öffentlicher Raum am Unteren Tor

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Bestandssituation

Auszug Rahmenplan

Ziele	• Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen • Haupteinkaufslage sichern und stärken. Einzelhandel und Stadtleben weiterfördern. Angebote für Erlebnis und Aufenthalt weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren. • Innerstädtische Nutzungskonflikte entschärfen (Wohnen vs. Nachtleben etc.)
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Der öffentliche Raum am Unteren Tor weist derzeit deutliche gestalterische Defizite auf und wirkt wenig einladend. Auch die Verbindung zur Innenstadt über die bestehende Unterführung trägt nicht zur Attraktivität des Bereichs bei. Im Zuge einer Neugestaltung soll der Raum aufgewertet, mehr Grünflächen und Mobilitätsangebote integriert und mehr Sicherheit geschaffen werden, auch unter Einbezug der angrenzenden Diskothek sowie der Verbindung von dort in die Innenstadt zu weiteren Bar- und Clubangeboten im Sinne der Nachtökonomie. <u>Erste Maßnahmenvorschläge:</u> • Neugestaltung der Fassaden bspw. Ergänzung einer Fassadenbegrünung • Neugestaltung des öffentlichen Raums (Entsiegelung) • Temporäre Belebung und Attraktivitätssteigerung und Bespielung des öffentlichen Raumes durch Kunstinstallationen/ Projektion/ Lichtshows • Verbesserte Vernetzung in Richtung Neun 1/2 und weiter in Richtung Rotmaincenter verbessern; die bestehende Fußwegeverbindung soll besser sichtbar gemacht werden • Integration von Verkehrsinfrastruktur für alternative Mobilitätsformen (Fahrradabstellanlagen, Ladestation für E-Bikes, Bike Repair Station etc.)
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich, privat (Eigentümerschaft)

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Ludwigstraße - Grüne markgräfliche Kulturachse

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

Ziele	• Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen • Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten • Prägende Sichtachsen bewahren und stärken
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Die Ludwigstraße ist Verbindungsraum von wichtigen Platzbereichen und Sehenswürdigkeiten mit hoher kultureller Bedeutung (Achse: Jean-Paul-Platz - Ludwigstraße mit Residenzplatz - Sternplatz - Opernhaus). Diese Achse wird im Leitbild als „Grünen markgräflichen Kulturachse" betitelt und soll mit einer Umgestaltung der Ludwigstraße gestärkt werden. Der Straßenraum ist vollständig versiegelt, der Bodenbelag weist Mängel auf und ist nicht fahrradfreundlich gestaltet; Park-Such-Verkehr belastet die Ludwigstraße. <u>Schritte</u>: • Freiflächengestaltungskonzept • bauliche Umsetzung der Freianlagengestaltung

Grober Kostenansatz	Ludwigstraße (ohne Residenzplatz): 2,4 Mio. EUR (4.947 m² x 479 EUR/m² hoher Ausbaustandard); zzgl. Planungskosten		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig **Impulsprojekt & Meilenstein**	mittelfristig	langfristig

Ludwigstraße - Grüne markgräfliche Kulturachse

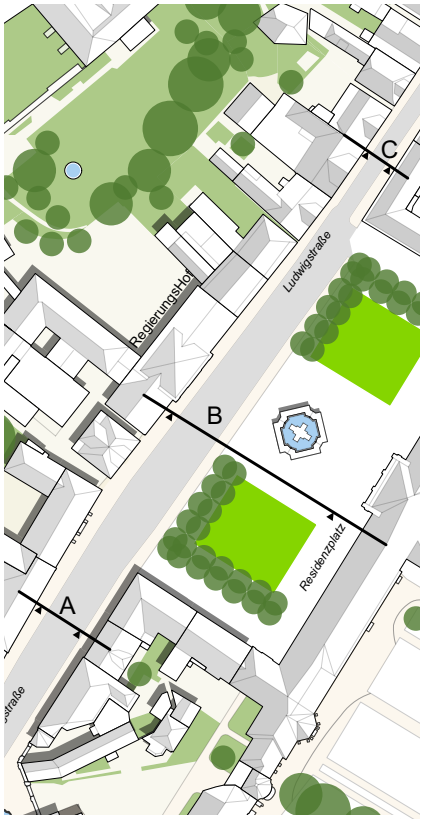
Neuordnung des Straßenquerschnitts

Zugunsten einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmenden soll die Ludwigstraße künftig als Shared Space organisiert sein.

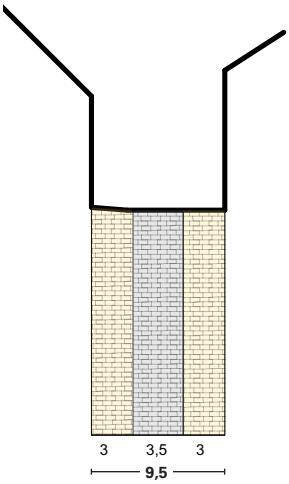
Auch der ruhende Verkehr soll neu organisiert und Park-Such-Verkehr vermieden werden. Durch Reduzierung der bewirtschafteten Pkw-Stellplätze im Straßenraum soll mehr Platz für andere Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer), die Außenbestuhlung der Gastronomie, Angebot an (mobilen) Sitzmöglichkeiten sowie nicht-kommerzielle Angebote, Trinkbrunnen sowie für Fahrrad-Stellplätze entstehen. Auch Straßenbäume sollen entlang der „Grünen Markgräflichen Kulturachse" Platz finden.

Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der mikroklimatischen Bedingungen und zu einer Belebung. Der Stadtraum als Shared Space bietet künftig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, bspw. auch für temporäre Aktionen.

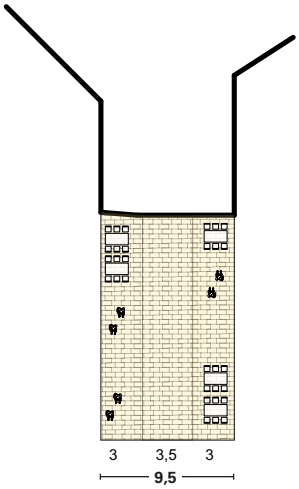
Die Neugestaltung des Stadtbodens soll gemäß Stadtbodenkonzept erfolgen - fahrradfreundlich und barrierefrei (Best Practice Bsp.: Ansbach) - die Schnittstellen zu den angrenzenden Bereichen (Jean-Paul-Platz, Residenzplatz, Sternplatz) sollen geschickt gestaltet sein.



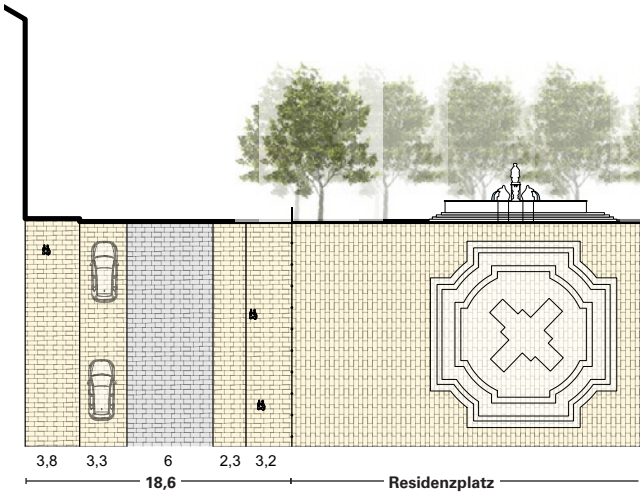
Lageplan Ludwigstraße, Verortung der Schnittlinien



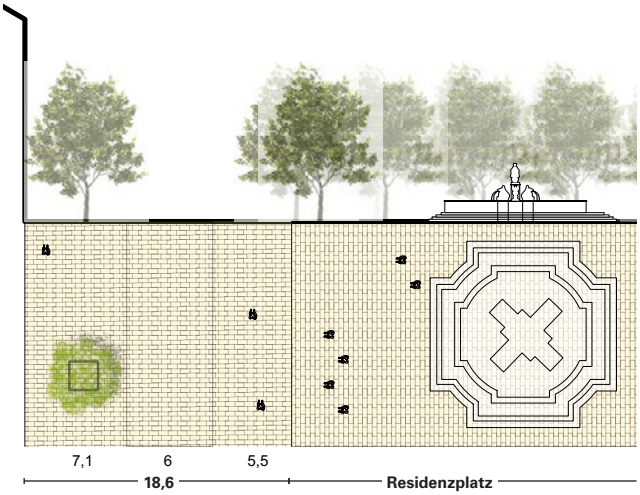
Schnitt C, bestehender Straßenquerschnitt



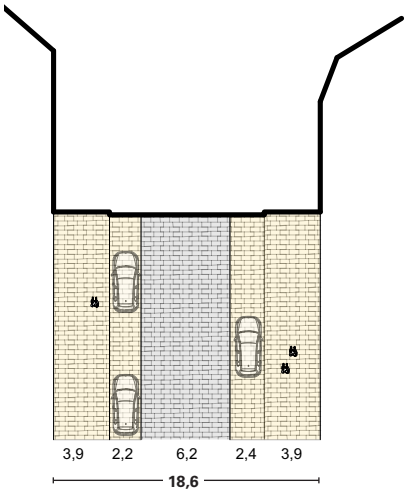
Schnitt C, Shared Space



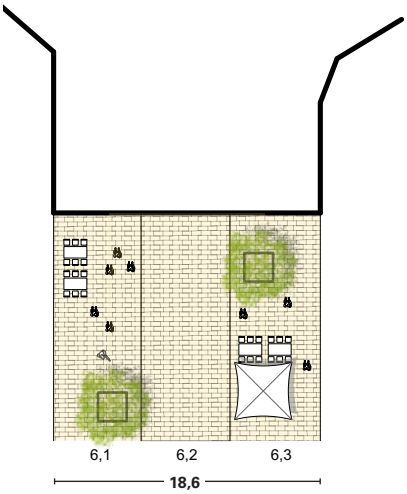
Schnitt B, bestehender Straßenquerschnitt



Schnitt B, Shared Space



Schnitt A, bestehender Straßenquerschnitt

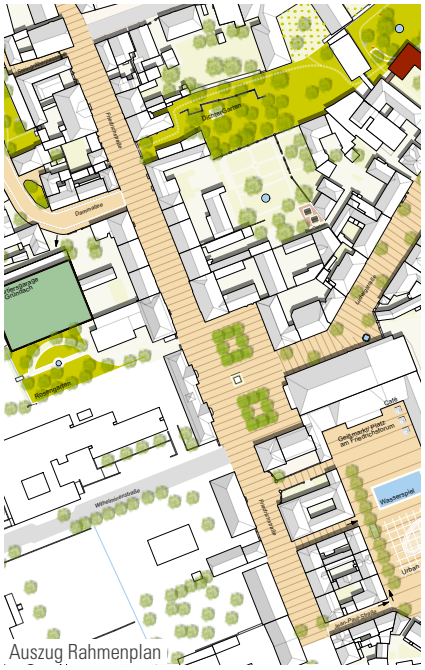


Schnitt A, Shared Space

Barocke Friedrichstraße als steinerne Achse

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Auszug Rahmenplan

Ziele	• Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren • Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten • Prägende Sichtachsen bewahren und stärken • Radverkehr integrieren (FahrradCityRing) und Nutzungskonflikte entschärfen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Die Bodenbeläge in der Friedrichstraße, insbesondere im südlichen Bereich, sind in einem schlechten Zustand. Außerdem ist der Widerspruch zw. der Beschilderung des Geh- und Radwegs und der Struktur des Bodenbelags irreführend und ein Gefahrenpotenzial. Daher soll zur Neugestaltung des öffentlichen Raums in der barocken Friedrichstraße ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden, mit folgenden Inhalten: • Neuorganisation des Straßenquerschnitts (Integration Radverkehr und FahrradCityRing), einheitl. Belag • Gestalterische und funktionale Integration von Kurzzeit-Stellplätzen für Nutzungen mit Kundenverkehr, Verlagerung von Langzeitparken in angrenzende Quartiersgaragen auf Grundlage des Parkraumkonzeptes • Herstellung der Barrierefreiheit und Einsatz eines fahrradfreundlichen Bodenbelags • Aufwertung und Gestaltung der barocken Achse, des südlichen Innenstadteingangs, der Schnittstelle in die Sophienstr. sowie Einbindung des Jean-Paul-Platzes mit Gelenkfunktion in Richtung Ludwigstraße • Abwägung zwischen denkmalschutzrechtlichen Belangen und Anforderungen an die klimagerechte Stadt Schritte: • Konzept zur Gestaltung der Verkehrs- und Freianlagen mit einheitlichem Oberflächenmaterial • bauliche Umsetzung der Verkehrs- und Freianlagenplanung
Grober Kostenansatz	2,9 Mio. EUR (5.996 m² x 479 EUR/m² hoher Ausbaustandard); zzgl. Planungskosten
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Grüne Jean-Paul-Straße

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Ziele

- Attraktive begrünte Stadtstraßen
- Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

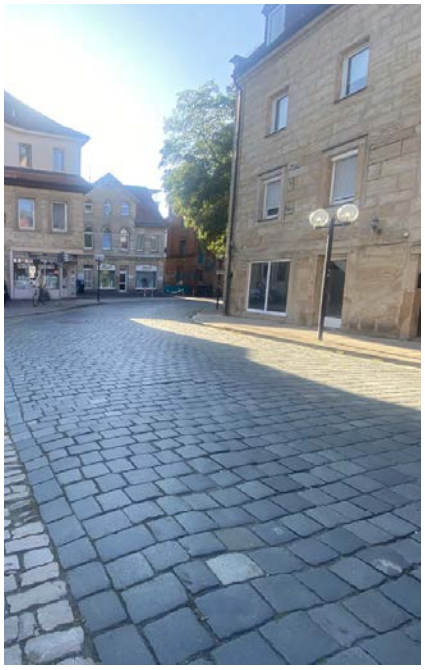
Die Jean-Paul-Straße soll als grüne Zufahrt in die Innenstadt sowie als attraktive Wohnstraße gestaltet werden. Weitere Stellplätze sollen im öffentlichen Raum integriert werden, zum Beispiel durch Parken unter Bäumen.

Grober Kostenansatz	3 - 5 TEUR pro Baum		
Mögliche Förderung			
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Dammallee und angrenzende Bereiche

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Ziele

- Grün- und Klimakorridor als Landschaftsverbindung in die Innenstadt stärken
- Attraktive begrünte Stadtstraßen
- Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen
- Innerstädtische Parks als hochwertige Freiräume erhalten, öffentlich zugänglich machen und als klimaaktive Trittsteine im Stadtgefüge entwickeln und qualifizieren
- Wasser als gestalterisches Element wieder vermehrt im Stadtraum sichtbar machen (Sendelbach)
- Innerstädtische, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche prüfen und zeitnah angehen
- Klimatische Verhältnisse verbessern (z.B. durch mehr Grün/ Entsiegelung)
- Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten
- Historische Stadtmauer erlebbar machen. Stadtmauerweg umsetzen
- Radverkehr integrieren (FahrradCityRing) und Nutzungskonflikte entschärfen
- Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Für den Bereich der Dammallee sowie die angrenzenden Bereiche (Dammwäldchen und Stellplatzflächen) bestehen bereits zahlreiche Ideen und Konzepte. Um diese zeitgemäß in einem Gesamtkonzept zu integrieren, soll in einem ersten Schritt ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für den Gesamtbereich ausgelobt werden - unter Berücksichtigung der einzelnen Bausteine, der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und bestehender Planungen. Mit dieser Grundlage wird angestrebt im Nachgang Schritt für Schritt die einzelnen Bausteine zu realisieren. (Bspw. kann als Ergebnis des Wettbewerbs bereits ein Auftragsversprechen für die Freianlagengestaltung des ersten Bauabschnitts oder die bauabschnittsweise Realisierung aller Bausteine vergeben werden.)

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Ein wesentliches Ziel, das auch zeitliche Abhängigkeiten birgt, ist den Park-Such-Verkehr und die Stellplätze im Straßenraum der Dammallee zu minimieren. Hierfür muss der ruhende Verkehr an alternativen Standorten gebündelt werden.

Baustein 1: Grüne Achse Dammallee

- Umgestaltung des öffentlichen Raums und Neuordnung des Straßenquerschnitts
- Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt, Grün im Straßenraum (z.B. Prüfung einer zweiten Baumreihe), Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Integration FahrradCityRing und Stadtmauerweg
- Niveaugleiche Flächen (Shared Space) und fahrradfreundlicher Bodenbelag
- Reduzierung des Park-Such-Verkehrs durch benutzerdefinierte Stellplätze
- Gestalterische Integration von Pkw-Stellplätzen als „Grünes Band" am östlichen Fahrbahnrand
- Prüfung einer möglichen veränderten Verkehrsführung mit Teilabschnitten als Einbahnstraße
- Zufahrt zu den beiden Quartiersgaragen (Quartiersgarage am Allwetterplatz/ Quartiersgarage als Aufstockung auf bestehendem Parkdeck) sinnvoll für Anwohner und Mitarbeitende organisieren
- Unterirdische Organisation der Müllcontainer (siehe auch Projekt „Saubere Innenstadt Süd")

Baustein 2: Parkanlage Dammwäldchen

- Aufwertung und Prüfung der Integration von Wasser (z.B. durch Freilegung des unterirdischen Sendelbachs)
- Verbesserung der Sicherheit bspw. durch Beleuchtung bzw. durch Entfernen der Hecke zur Straße zugunsten der Einsehbarkeit

Baustein 3: Stadtmauerpark mit Wasserspielplatz

- Umorganisation der privaten Parkplatzflächen; Verschiebung in Quartiersgaragen prüfen (gem. Parkraumkonzept)
- Entsiegelung der Flächen und Schaffung von Retentionsflächen sowie Verbesserung des Mikroklimas
- Gestaltung der Freianlagen und Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen der Nachbarschaft (Schüler, Mitarbeitende der benachbarten Behörden, Kinder und Familien etc.), bspw. konsumfreie Sitzmöglichkeiten, Urban Gardening (gemäß historischen Hausgärten), Wasserspielplatz und Anspielung auf den unterirdisch verlaufenden Sendelbach
- Integration des Stadtmauerwegs (Nähe zu Schwertlesturm) sowie der Steingraeberpassage und deren barrierefreier Gestaltung
- Ggf. Beleuchtungskonzept für die Stadtmauer in diesem Bereich

Bausteine 4 und 5: Quartiersgaragen (siehe separate Projekte)

Schritt 1: Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb als Gesamtkonzept

- Vorstellung vorhandener Konzepte (Stadtmauerweg etc.) im Auslobungstext, sowie der Ziele aus der VU
- Auftragsversprechen 1: Städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtareal
- Auftragsversprechen 2: Freianlagenplanung für den ersten Bauabschnitt

Weitere Schritte: bauliche Umsetzung

- Regelmäßige Gespräche mit den Privateigentümern
- Bauabschnittsweise Realisierung

Grober Kostenansatz

Wettbewerb: ca. 220 TEUR (Gesamtkosten - Wettbewerbsmanagement, Preisgeld, Fachpreisrichterhonorare für städtebaul. Wettbewerb im Sinne eines Gesamtkonzeptes für den Gesamtbereich, mit freiräuml. Vertiefung von 5.000 m²)

Mögliche Förderung

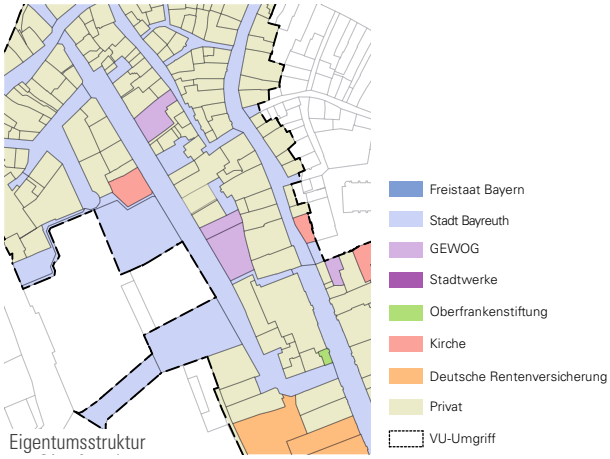
Akteure

Priorisierung

kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Dammallee und angrenzende Bereiche

Auszug Rahmenplan



Eigentumsstruktur

Gestaltungs-Bsp.: Stadtgraben mit Böhmertor, Freistadt (AT)

Wege und Passagen im Innenstadtgefüge

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Ziele	• Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen • Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Gesamtkonzept/ Machbarkeitsstudie zur Verknüpfung und Aufwertung von Wegebeziehungen im innerstädtischen Gefüge. Stärkung der Flanierkultur durch Schaffung unterschiedlicher, kleinteiliger Bereiche in der Innenstadt, sowie durch Vernetzung dieser Bereiche unter Einbindung der Akteure/ Eigentümerschaft. Prüfung der Gestaltungsspielräume und Umsetzungshemmnisse und Möglichkeiten des Grunderwerbs durch die Stadt. Die Umsetzbarkeit weiterer Verbindungen und Passagen in der Innenstadt Süd soll geprüft werden. <u>Mögliche Bereiche aus alten Planungen bzw. der VU:</u> • Verbindungen in die Dammallee (von Sophienstraße, Von-Römer-Straße und Friedrichstraße) • Steingraeberpassage • Hofbereich der Klaviermanufaktur (Steingräber & Söhne KG), weitere Verbindungen zw. Parkplatz Dammallee und Sophienstraße (Hs. Nr. 20 und 28) und Von-Römer-Straße (Hs. Nr. 26) • Wegeverbindung vom Dammwäldchen in Richtung Wilhelminenstraße entlang des Sendelbachs • Verbindung im Bereich des Museums zw. Maximilianstraße und Museumsgarten / Regierungsgarten • Verbindung vom Unteren Tor in Richtung Neun 1/2 und Rotmaincenter verbessern/ sichtbar machen
Grober Kostenansatz	Machbarkeitsstudie: 30 TEUR
Mögliche Förderung	
Akteure	öffentlich und ggf. privat (bspw. Steingräber)

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Quartiersplatz Spitalgasse

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

Ziele

- Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen
- Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen
- Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Der öffentliche Raum in der Spitalgasse soll im Bereich des historischen Brunnens zu einem Quartiersplatz und Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gassenviertels gestaltet werden.

- Neugestaltung/ Aufwertung des öffentlichen Raums (nach historischem Vorbild)
- Pflanzung eines großkörnigen Baums mit Sitzmöglichkeit als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt unter Berücksichtigung der Lage des historischen Brunnens
- Reaktivierung/ Sichtbarmachung des historischen Brunnens als klimaaktives Element
- Wiederherstellung der Raumkante zum angrenzenden Privatparkplatz gem. Urkataster, bspw. durch eine berankte Mauer. Sicherstellung der Zufahrt zum derzeitigen Pkw-Stellplatz und Anlieferbereich des Einzelhändlers bspw. durch ein zweiflügeliges Tor

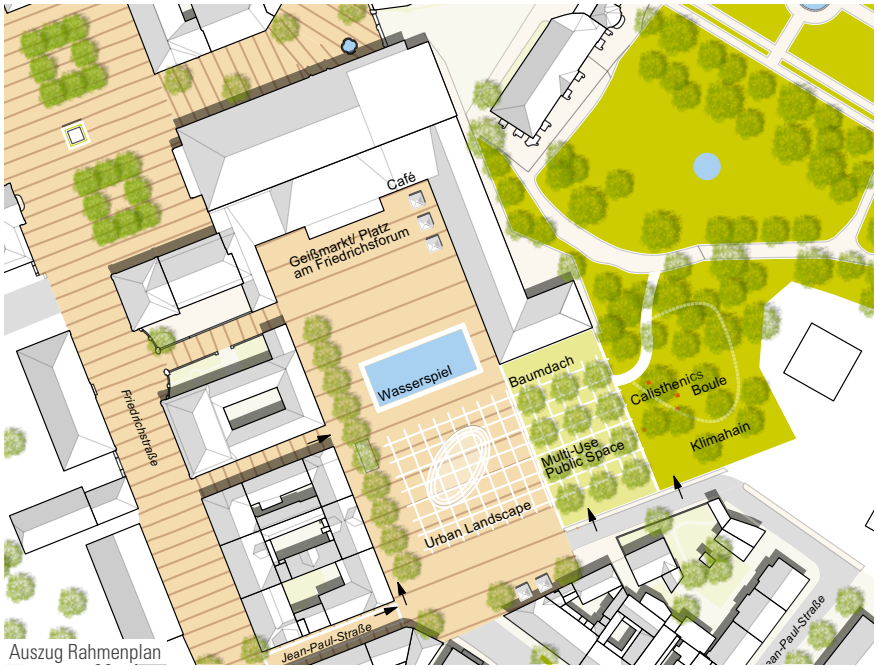
In einem zweiten, späteren Schritt soll auch der angrenzende Privatparkplatz entsiegelt und gestaltet werden. Voraussetzung ist hier der Grunderwerb durch die Stadt Bayreuth. (Siehe Projekt „Pocketpark 2.0 in der Spitalgasse“)

Grober Kostenansatz	80 TEUR (165 m² x 479 EUR/m² hoher Ausbaustandard); zzgl. Planungskosten		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Neugestaltung Platz am Geißmarkt -

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

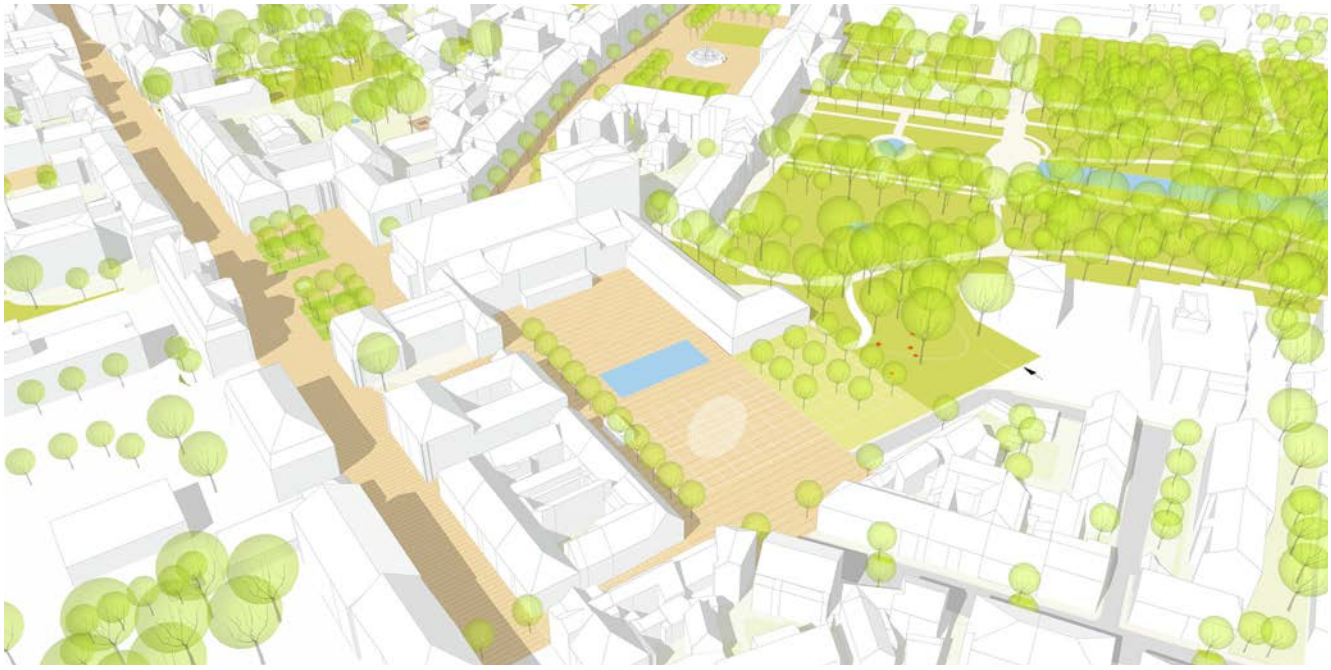
Lageplan/ Darstellung



Auszug Rahmenplan

Ziele	• Innerstädtische, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche prüfen und aufwerten • Innerstädtische Lebensqualität durch attraktive Platzbereiche für Aufenthalt und Kommunikation schaffen • Klimatische Verhältnisse verbessern (z.B. durch mehr Grün/ Entsiegelung) • Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten • Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln • Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern.
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Aktuell befindet sich im Vorfeld der Stadthalle am Geißmarkt ein diffuser Bereich. Die Nutzung des Freibereichs vor dem Friedrichsforum als versiegelte Pkw-Stellplatzfläche wird dem historischen Gebäude mit kultureller Wichtigkeit nicht gerecht. Die Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Jean-Paul-Straße erzeugt eine wenig einladende Vorzone sowie eine räumliche Barriere. Der Übergang/ Eingang in den Hofgarten ist unklar. Zur Beseitigung dieser städtebaulichen Missstände sowie zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der zentralen Fläche wurde ein alternativer Gestaltungsvorschlag erarbeitet, der sich als „Zukunftsvision" versteht. Die derzeit vorliegende Konzeption, die im Rahmen der Stadthallensanierung erarbeitet wurde, sieht die Nutzung der südlichen Platzfläche als Parkplatz vor. *Baustein 1: Gestaltung Geißmarkt mit südlicher Platzkante* • Neugestaltung der Wegeverbindung vom Platz (Geißmarkt) zum Hofgarten in enger Abstimmung mit der Schlösserverwaltung • Räumliche Fassung des Platzraums durch Baumreihe im Westen; (Erweiterung des Platzbereiches bis zur südlichen baulichen Kante nach Verlagerung der TG-Zufahrt) • Platzgestaltung für Kultur und Events (Urban Landscape) • Integration eines Cafés mit Außenbestuhlung zur Belebung des öffentlichen Raumes im Platzbereich • Gestaltung des östlichen Bereichs mit Klimadach und als Übergang zum Hofgarten (Multi Use Public Space)

MultiUse Public Space und Urban Landscape



Projektbeschreibung mit -bausteinen

Baustein 2a: Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt

- Verlegung der Tiefgaragen-Zufahrt an die Randbereiche des Platzes; Prüfung alternativer Zufahrten (erste Ideen möglicher Zufahrten sind im Plan mit schwarzen Pfeilen markiert; so wäre es aus städtebaulicher Sicht bspw. denkbar, den westlichen Abschnitt der Jean-Paul-Straße (von der Friedrichstraße kommend) für den Durchgangsverkehr zu sperren und als TG-Zufahrt zu entwickeln)

Baustein 2b: Erweiterungspotenzial Tiefgarage

- Bei Bedarf Tiefgaragen-Erweiterung in Richtung Hofgarten prüfen und mit allen Beteiligten abstimmen, Potenzial des nahegelegenen Parkplatzes der Stadtwerke in der Birkenstraße berücksichtigen

Schritte:

- Machbarkeitsstudie und Rahmenplan als Grundlage für spätere Entwicklungen (wobei eine adäquate Anbindung an den Hofgarten zeitnah erfolgen soll)
- Freiraumplanerischer Wettbewerb
- Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	Machbarkeitsstudie ca. 20 TEUR		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich, privat (Betreiber der Tiefgarage)		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Saubere Innenstadt

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Unterirdisch organisierte Müllentsorgung, Würzburg

Ziele	• Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Zur Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum der gesamten Innenstadt soll ein Maßnahmenkonzept entwickelt und schrittweise umgesetzt werden: *Baustein 1: Müllentsorgung* • Unterirdische Entsorgungsanlagen in der Innenstadt (Anmerkung: erfolgt bereits sukzessive) • Prüfung der Möglichkeiten zur Verbesserung der Entsorgungsthematik, Mülltonnenstandorte, Schaffung unterirdischer Sammelplätze *Baustein 2: Tauben* • Reduzierung von Taubendreck • Maßnahmenbsp. Stadt Augsburg: auf den städtischen Gebäuden sind Taubenhäuser angebracht, sodass die Tauben aus anderen innerstädtischen Bereichen wegziehen

Grober Kostenansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung			
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Machbarkeitsstudie „Wohnraumpotenzial Innenstadt“

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	**WOHNEN & WOHNUMFELD**	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Luftbild Innenstadt Bayreuth; Quelle: Stadt Bayreuth

Ziele

- Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren, pflegen und als baukulturelles Erbe bewahren
- Barockes Gassenviertel als baukulturelles Erbe bewahren und erlebbar machen
- Randbereiche der Innenstadt für Wohnen weiterentwickeln
- Leerstände aufwerten und reduzieren

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Zur Identifizierung und Aktivierung von Wohnraumpotenzialen in der Bayreuther Innenstadt soll eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden.

Baustein 1: Wohnraumaktivierung durch Nachverdichtung:

- Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen in der Innenstadt Süd bspw. als strukturverträgliche Nachverdichtung in Blockinnenbereichen durch Ersatz von Nebengebäuden

Baustein 2: Wohnraumaktivierung im Bestand:

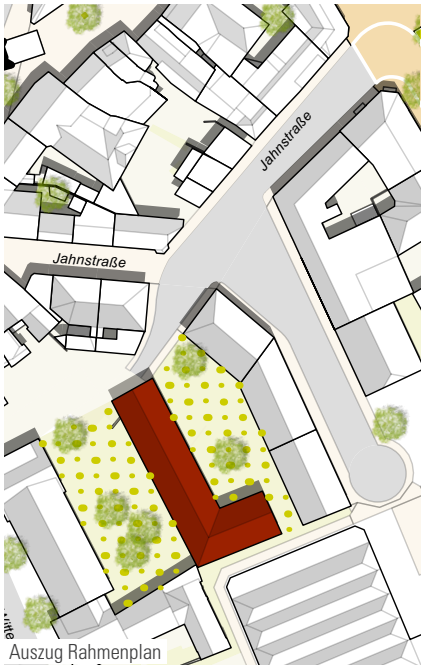
- Wohnraumschaffung durch stadtbildgerechte Sanierung und Modernisierung historischer Gebäude als Wohngebäude
- Aktivierung der Obergeschosse und Dachgeschosse

Grober Kostenansatz	ca. 60 TEUR		
Mögliche Förderung	KommWFP		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	**mittelfristig**	langfristig

Entwicklung Quartier Jahnstraße

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Auszug Rahmenplan

Ziele	• Innerstädtische, stadtbildprägende Entwicklungsbereiche prüfen und zeitnah angehen • Randbereiche der Innenstadt für Wohnen weiterentwickeln • Leerstände aufwerten und reduzieren
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Zur Beseitigung städtebaulicher Misstände, sowie zur Schaffung von qualitätvollem Wohnraum in zentraler Lage zzgl. attraktiv gestalteter, grüner Freiflächen ist es wünschenswert das Quartier Jahnstraße zu entwickeln und im Bereich der Garagen/ Nebengebäude nachzuverdichten und zu entsiegeln. <u>Notwendige Schritte:</u> • Machbarkeitsstudie für eine verträgliche Nachverdichtung • Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten (durch Eigentümerschaft oder Grunderwerb durch die GEWOG) • Grundlagenermittlung • Beauftragung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie durch die Stadt zur Darstellung möglicher Nachverdichtungspotenziale als Anreizschaffung für die Eigentümerschaft/ Investorenschaft • Im Anschluss optional Durchführung eines Wettbewerbs durch die Eigentümerschaft • Verlagerung der ebenerdigen Pkw-Stellplätze (bspw. in die Quartiersgarage Dammallee) • Schrittweise bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses
Grober Kostenansatz	Städtebauliche Machbarkeitsstudie 20 TEUR
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich, privat (Eigentümerschaft)

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Machbarkeitsstudie: Einschränkung Ferienwohnungsthematik

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	**WOHNEN & WOHNUMFELD**	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Kartierung der Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet

Ziele

- Randbereiche der Innenstadt für Wohnen weiterentwickeln
- Leerstände aufwerten und reduzieren

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Eine Kartierung der Stadt zeigt auf, dass die Anzahl an Ferienwohnungen im Untersuchungsgebiet in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Um weiterhin ausreichend Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stellen zu können, wird vorgeschlagen über eine Einschränkung der Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen nachzudenken.

Geeignete Maßnahmen und Instrumente hierfür sollen in einer Machbarkeitsstudie erörtert werden, als Grundlage für die politische Diskussion im Stadtrat; bspw. soll eine Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) geprüft werden.

Grober Kostenansatz	15 TEUR		
Mögliche Förderung	-		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Leerstandsmanagement, Zwischennutzung

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Leerstand in der Sophienstraße

Kartierung der (Teil-)Leerstände im Untersuchungsgebiet

Ziele

- Leerstände aufwerten und reduzieren
- Innerstädtische Nutzungskonflikte entschärfen (Wohnen vs. Nachtleben etc.)
- Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das bestehende Leerstandsmanagement soll weitergeführt und intensiviert werden:

- Erstellung einer Datenbank auf Katastergrundlage, die auch durch die Wirtschaftsförderung zur Ermittlung von Standortpotenzialen herangezogen werden kann
- Beratungsangebote für Privateigentümer bzgl. Fördermittel
- Leerstandsaktivierung durch Zwischennutzungen insbesondere in den Bereichen Kultur, Freizeit und Tourismus (Co-Working, Pop Up-Stores, Repair-Café, kurzfristige Zwischenvermietungen z.B. für Eis- oder Lebkuchenverkauf, Ateliers bzw. Ausstellungsfläche für lokale Kunstschaffende, ...)
- Nutzung von Leerständen für die StartUp-Förderung
- Umsetzung des Konzeptes und stetige Begleitung durch das bestehende Leerstandsmanagement der Stadt

Grober Kostenansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung	StBauF, WiFö		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Haus der Poesie: Jean-Paul-Haus mit Garten

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	**KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS**	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

Ziele

- Denkmäler und ortsbildprägende Bebauung als identitätsstiftende Elemente kultivieren, pflegen und als baukulturelles Erbe bewahren
- Innerstädtische Parks und Hofinnenbereiche als hochwertige Freiräume erhalten, öffentlich zugänglich machen und als klimaaktive Trittsteine und/ oder „Secret Gardens“ im Stadtgefüge entwickeln und qualifizieren
- Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln
- Prägenden Baumbestand bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen
- Historische Stadtmauer erlebbar machen. Stadtmauerweg umsetzen
- Attraktives Wegenetz zur Verbindung von Grünräumen und Angeboten schaffen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Das Jean-Paul-Haus sowie der Jean-Paul-Garten, der den Dichter-Pavillon und Teile der Stadtmauer beherbergt, befinden sich in Privatbesitz und sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Zur Förderung der Kultur in der Innenstadt, um den Stadtmauerweg umsetzen und um mehr Grün in den Stadtraum zu bringen, wird eine öffentliche Begehbarkeit von Gebäude und Freiflächen angestrebt.

Schritte:

- Prüfung Grunderwerb durch die Stadt
- Konzept zur öffentlichen Nutzung von Gebäude- und Freiräumen für Kultur, Tourismus und Soziales (z.B. Haus der Poesie); Konzepterarbeitung in Zusammenarbeit mit örtlichen Kunstschaffenden
- Schrittweise Umsetzung der Konzeption

Grober Kostenansatz	Kosten Grunderwerb		
Mögliche Förderung	-		
Akteure	öffentlich, privat (Eigentümerschaft)		
Priorisierung	kurzfristig	**mittelfristig**	langfristig

Attraktive Umnutzung der Unterführung am Unteren Tor

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Unterführung im Bestand

Auszug Rahmenplan

Ziele

- Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten
- Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Die bestehende Unterführung, die die Maximilianstraße mit dem Quartier „Unteres Tor" verbindet, ist derzeit wenig belebt, unattraktiv gestaltet und weist Mängel hinsichtlich Begehbarkeit (Aufzug teilweise nicht funktionsfähig) und Sicherheitsempfinden auf. Darüber hinaus ist sie eine bedeutende Anbindung zwischen den Orten der Nachtökonomie und derzeit die einzige Querungsmöglichkeit über den Stadtkernring an dieser Stelle. Gleichzeitig ist die Tiefgarage des Quartiers an die Unterführung angeschlossen - diese Zugänglichkeit gilt es auch künftig zu erhalten.

Denkbar sind folgende Szenarien:

Szenario 1 - Unterführung bleibt bestehen und wird attraktiv gestaltet:
Die attraktive Gestaltung und Nutzung des Raumes zu Tages- und Nachtzeit führt zu einer Belebung des Ortes und erhöht das Sicherheitsempfinden. Bspw. durch Integration einer Boulderwand („Riesige Rosi" in München), Veranstaltung von Kunst- und Musikevents in Zusammenarbeit mit örtlichen Kunst- und Kultureinrichtungen, Lichtkonzept „Bayreuth leuchtet unterirdisch", Indoor-Spielerlebnis mit Kinderrutsche, ...

Boulderwelt „Riesige Rosi“ in einer Münchner Unterführung

Konzept/ Ideenspeicher, 2024, Quelle: JUFO/ Schoko e.V.

Projektbeschreibung mit -bausteinen	Szenario 2 - Unterführung wird vollständig umgenutzt und die Durchquerbarkeit unterbunden: Eine oberirdische Querungsmöglichkeit wird geschaffen und die Unterführung wird für den fußläufigen Durchgangsverkehr gesperrt (der östl. Ausgang wird geschlossen und eine Zugänglichkeit ist nur noch auf der Seite der Fabrik möglich). Hierdurch eröffnen sich weitere Nutzungsmöglichkeiten: Club „Underground“ in Zusammenarbeit mit der vorhandenen Clubszene, Skatemöglichkeit, Jugendtreff, etc. Auf bereits erarbeitete Konzepte und erfolgte Beteiligungsschritte kann zurückgegriffen werden. Bspw. wurde im Jahr 2024 mit dem Jugendkultur- und Sportzentrum Schokofabrik e.V. der Einbau verschiedener „Skate-Obstacles“ und Gestaltungselemente digital inszeniert. Notwendige Schritte: • Schaffung einer oberirdischen Querungsmöglichkeit (Voraussetzung für Szenario 2) • Prüfung Brandschutz und Fluchtwege der angeschlossenen Tiefgarage • Konzepterstellung in Abstimmung mit der Eigentümerschaft des Quartiers und unter Einbeziehung von örtlichen Jugend- und Kulturvereinen • Umsetzung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren

Grober Kostenansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung			
Akteure	öffentlich, sowie Beteiligung von Jugendlichen/ Vereinen/ Kulturschaffenden		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Kommunikationsprojekt „Kiez 49“

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Quelle: Strategieprozess/ Handlungskonzept, Stadt+Handel, Dortmund, 2023/24

Collage „Kiez 49“ - Innenstadtprozess ;Quelle: Stadt+Handel, Dortmund, 2023/24

Ziele	• Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen • Innerstädtische Nutzungskonflikte entschärfen (Wohnen vs. Nachtleben etc.) • Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln • Haupteinkaufslage sichern und stärken. Einzelhandel und Stadtleben weiterfördern. Angebote für Erlebnis und Aufenthalt weiterentwickeln. Leerstände aufwerten und reduzieren.
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Gemäß Innenstadtprozess soll der Bereich der unteren Maximilianstraße zum „Kiez 49“ entwickelt werden mit dem Slogan „MAXimal Spaß und MAXimal Erleben in der unteren MAXstraße!“. Erste Projektansätze wurden entwickelt. Diese sollen weiterverfolgt werden, sodass neue Impulse (Angebote am Abend/ Nacht) gesetzt werden. Um den Nutzungskonflikt (Wohnen vs. Nachtökonomie) zu entschärfen, soll ein Kommunikationsprojekt dazu beitragen, zwischen Kulturakteuren und Anwohnern zu vermitteln. Das Kommunikationsprojekt soll in enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren erfolgen.

Grober Kostenansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung			
Akteure	öffentlich und privat (Kulturakteure im Quartier)		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Pocketparks 2.0

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

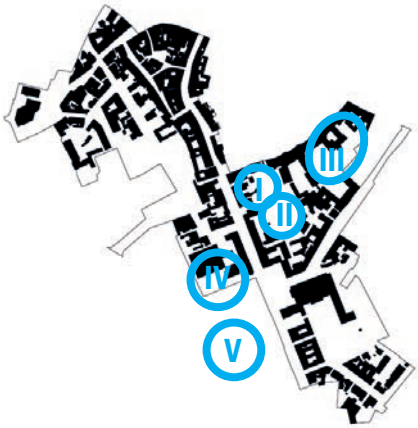
Ziele	• Historische öffentliche Räume und Plätze für Aufenthalt und Kommunikation gestalten und begrünen • Öffentliche Räume in der Innenstadt gestalten und begrünen • Klimatische Verhältnisse verbessern (z.B. durch mehr Grün / Entsiegelung) • Stadt- und Platzräume mit klimawirksamen Funktionen ausstatten
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Pocket-Parks sind grüne, öffentlich zugängliche Nischen im dicht bebauten Innenstadtgefüge. *Baustein 1: Spitalgasse* Das Grundstück ist in Privatbesitz und wird als Pkw-Stellplatz sowie als Anlieferzone für einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Die Fläche ist vollständig versiegelt. Das Vorhaben steht in Zusammenhang mit dem Projekt „Quartiersplatz Spitalgasse". Schritte: • Prüfung Grunderwerb durch die Stadt: regelmäßige Gesprächsführung mit dem Eigentümer • Verlagerung und Bündelung der Stellplätze (bspw. in die Quartiersgarage Dammallee) sowie Umorganisation der Einzelhandelsanlieferung über die Maximilianstraße • Gestaltung des Bereichs als Pocket-Park (Integration von Grün, Baumpflanzung etc., Schaffung von Aufenthaltsqualität, Verbesserung des Mikroklimas, Integration nicht-kommerzieller Sitzmöglichkeiten, ...) *Baustein 2: Weitere Standorte (z.B. Dammallee 12)*
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich, privat (Eigentümerschaft)

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Secret Gardens

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Auszug Rahmenplan

Ziele

- Innerstädtische Parks und Hofinnenbereiche als hochwertige Freiräume erhalten, öffentlich zugänglich machen und als klimaaktive Trittsteine und/ oder „Secret Gardens" im Stadtgefüge entwickeln und qualifizieren
- Prägenden Baumbestand auf prominenten Plätzen und in öffentlichen Räumen bewahren, klimaangepasst verjüngen und ergänzen
- Prägende Sichtachsen bewahren und stärken
- Kulturangebote im historischen Kontext integrieren und entwickeln
- Klimatische Verhältnisse verbessern (z.B. durch mehr Grün/ Entsiegelung)
- Historische Stadtmauer erlebbar machen. Stadtmauerweg umsetzen
- Attraktives Wegenetz zur Verbindung von Grünräumen und Angeboten schaffen
- Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Secret Gardens sind grüne Oasen mit hoher stadtklimatischer Bedeutung in der dicht bebauten, stark versiegelten Innenstadt. Die großen zusammenhängenden Grünbereiche im Untersuchungsgebiet der Bayreuther Innenstadt Süd sind jedoch nicht oder nur beschränkt öffentlich zugänglich. Diese Freibereiche sollen identifiziert, gestaltet und vernetzt werden, um mehr Grün im Stadtraum zu aktivieren. (Gleichzeitig: „secret muss secret bleiben"). Im Folgenden sind verschiedene Bereiche (Secret Gardens) in der Innenstadt Süd aufgeführt, inkl. erster Zielformulierungen und Handlungsvorschläge.

Secret Garden I: Jean-Paul-Garten (siehe Projekt „Haus der Poesie")
- Integration Stadtmauerweg
- „Kunst im Secret Garden"
- Herstellung einer öffentlichen Verbindung zum Regierungsgarten

Secret Garden II: Barockgarten zw. Friedrichstraße und Ludwigstraße
- Durchwegung und temporäre Nutzung
- Sicherung des Biergartenbetriebs

Bestehende Verbindungen

Hochwertige Freiräume im Secret Garden (Regierung)

Zugang zum Regierungsgarten von der Kanzleistr.

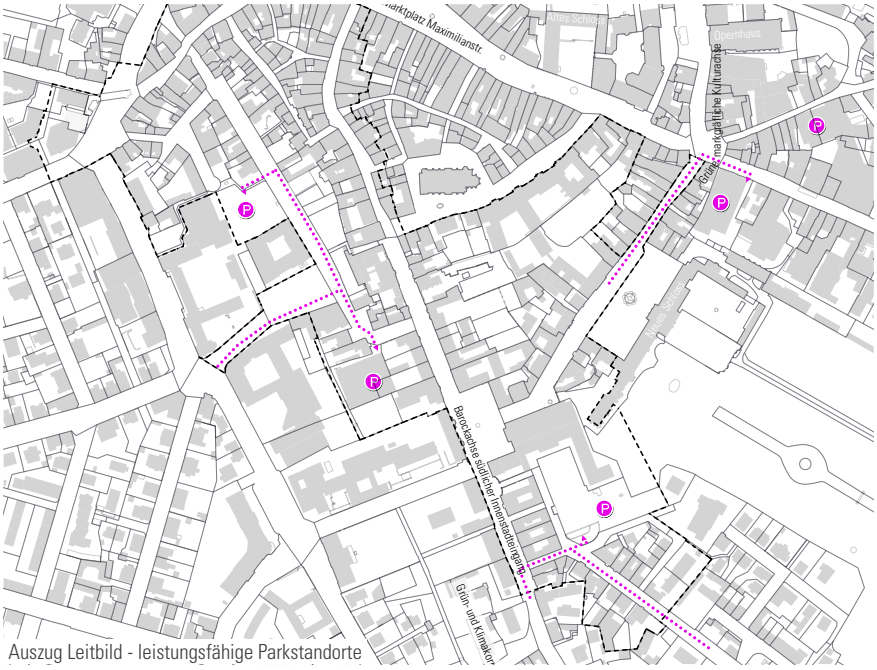
Projektbeschreibung mit -bausteinen	*Secret Garden III: Regierungsgärten mit Urwelt-Museum* Derzeit ist der Regierungsgarten nur zu bestimmten Uhrzeiten geöffnet. • Verbesserte Zugänglichkeit, Einbindung in das Wegenetz: Aufwertung und attraktive Verbindung von Ludwig- und Kanzleistraße; Wegeverbindung im Blockinnenbereich über das Urweltmuseum in die Maximilianstr. • Gestaltung und Pflege als öffentliche Grünflächen, Mitgestaltung der Regierungshöfe und Verknüpfung (Entsiegelung, Verlagerung von Stellplätzen, strukturverträgliche Entdichtung/ Abriss von Nebengebäuden) • Integration des Stadtmauerwegs/ Verbindung zum Secret Garden I (Jean-Paul-Garten) • Integration eines öffentlichen Cafés prüfen *Secret Garden IV: Garten am Sendelbach* • Verbesserung der Präsenz im Stadtraum, der Zugänglichkeit sowie der Wegeführung entlang des Bachs *Secret Garden V: Garten der Justizia* • Entsiegelung und Verlagerung von Stellplätzen südlich der Wilhelminenstraße • Integration einer Justitia-Statue Schritte: • Grunderwerb bzw. Vereinbarungen treffen (Wegerechte) • Weitere Schritte (Gestaltungskonzepte etc.)
Grober Kostenansatz	nach Umfang
Mögliche Förderung	StBauF
Akteure	öffentlich, privat (Eigentümerschaft)

Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Parkraumkonzept für die Bayreuther Innenstadt

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Auszug Leitbild - leistungsfähige Parkstandorte

Ziele

- Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern.

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Angestrebt wird die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum - die Innenstadt soll für Einheimische und Besucher noch attraktiver gestaltet werden. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund der Klimafolgeanpassung versiegelte Flächen in Verdunstungsflächen umzuwandeln. Stellplätze sollen entsprechend verlagert und in Quartiersgaragen gebündelt werden um den öffentlichen Raum zu entlasten und Park-Such-Verkehr zu vermeiden. Gleichzeit soll die grundsätzliche Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt für alle Mobilitätsarten und Mobilitätsteilnehmer gewährleistet sein. So sollen notwendige innerstädtische Stellplätze, wie beispielsweise vor Arztpraxen als Kurzzeit-Stellplätze weiterhin im zentralen Bereich zur Verfügung stehen. Weitere Stellplätze für Mitarbeitende, Kunden und Klienten der Freiberufler sollen dezentral an leistungsfähigen Standorten zur Verfügung stehen. Zudem sollen die Belange des zentralen Versorgungsbereichs und der Haupteinkaufslagen Berücksichtigung finden.

Das Parkraumkonzept Innenstadt bildet die Grundlage für eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Aufgezeigt wird, welcher Stellplatzbedarf besteht und wie das Parken künftig organisiert und umverteilt wird. Dies betrifft sowohl Bewohnerparkareale, als auch kurzfristiges Parken, Dauerparken, Park-and-Ride (P+R) und Parken-und-Mitfahren (P+M).
Die Ergebnisse sind relevant für zahlreiche weitere Projektbausteine im VU-Gebiet (wie die Umgestaltung der Straßenräume Dammallee und Ludwigstraße) und geben Auskunft über die Stellplatzbedarfe in den Quartiersgaragen (siehe Projekt „Hochbaul. Realisierungswettbewerb Quartiersgarage Dammallee“ und „Parkdeck Dammallee - Aufstockung und Wettbewerb“).

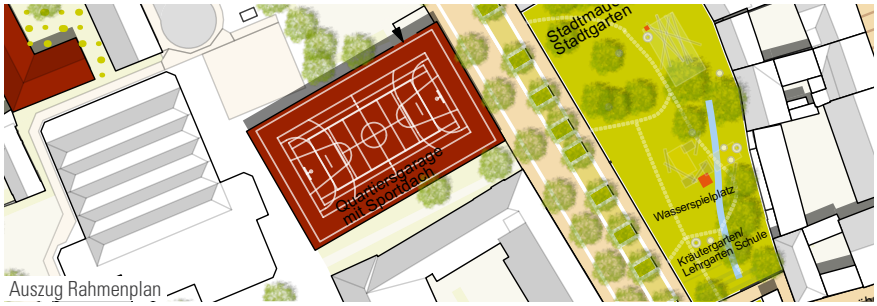
Projektbeschreibung mit -bausteinen	*Baustein 1: Stellplatzkonzept* Folgende Schritte sind notwendig: • Kartierung vorhandener Stellplatzangebote • Zählung der Auslastung zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten • Untersuchung von Potenzialflächen für leistungsfähige Parkstandorte/ Parkhäuser (Standortprüfung für die Quartiersgaragen inkl. Anzahl erforderlicher Stellplätze und Leistungsfähigkeit der Zufahrten) • Konzept zur Umverteilung der Stellplätze (differenziert nach Anwohner, Nutzer/ Mitarbeiter sowie Kunden/ Besucher) • Standortbetrachtung der bestehenden Tiefgaragen und Empfehlungen hinsichtlich Sanierungs- und Erweiterungspotenzial • Überprüfung der baulichen Ausstattung (Barrierefreiheit/ Zufahrt und Zugänglichkeit) • Nennung zeitgemäßer Ausstattungsmerkmale wie die Berücksichtigung der E-Mobilität sowie Ausleuchtung/ Grünausstattung/ Digitalisierung/ Wegeverbindungen *Baustein 2: Organisation* • Ggf. Empfehlung eines effizienten öffentlichen Parkraummanagements (Steuerung, Bewirtschaftung, Information- und Leitsystem, Parkraumüberwachung etc.)

Grober Kostenansatz	Parkraumkonzept: ca. 50 TEUR, Parkleitsystem ca. 20 TEUR, Stellplatzsatzung ca. 15 TEUR		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

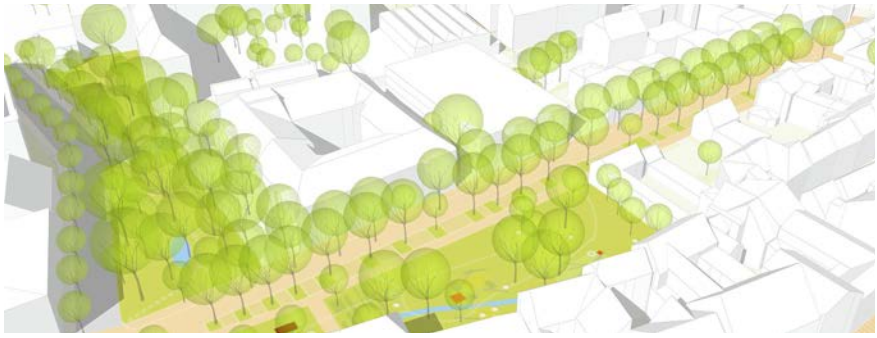
Hochbaul. Realisierungswettbewerb: Quartiersgarage Dammallee

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Auszug Rahmenplan



Ziele	• Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern. • Prägende Sichtachsen bewahren und stärken
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Für die Verlagerung der Stellplätze aus den Straßenräumen der Dammallee und der Ludwigstraße sowie von den privaten Stellplatzflächen entlang der Dammallee oder in der Spitalgasse, soll auf den Freisportflächen des Gymnasiums eine neue Quartiersgarage für Anwohner und Angestellte/ Mitarbeitende der benachbarten Einrichtungen und Behörden erbaut werden. Stellplatzkapazität und Organisation der Zufahrtssituation sollen gemäß Parkraumkonzept erfolgen. Auf dem Dach der Garage soll der Allwetterplatz nachgewiesen werden - unter Berücksichtigung bestehender Konzepte, sowie zeitlicher Zwänge und Zusammenhänge (derzeit wird die Fläche noch für die Baustelleneinrichtung der Sanierungsmaßnahmen des Gymnasiums benötigt). Zur Sicherung der Gestaltungsqualität im Stadtgebiet wird ein hochbaulicher Wettbewerb vorgeschlagen. Kapazitäts-Bsp. IV-Geschossigkeit: ca. 230 Stellplätze (4 x 1.440 m² / 25 m² je Stellplatz) <u>Schritte:</u> • Hochbaulicher Realisierungswettbewerb • Bauliche Umsetzung
Grober Kostenansatz	IV-geschossiges Gebäude: 1,5 Mio. EUR (4 Geschosse x 1.440 m² BGF x 1.000 EUR/ m² BGF); zzgl. Planungskosten; Wettbewerb: ca. 120 TEUR (Gesamtkosten - Wettbewerbsmanagement, Preisgeld, Fachpreisrichterhonorare)
Mögliche Förderung	StBauF (Wettbewerbskosten)
Akteure	öffentlich

Priorisierung	kurzfristig	**mittelfristig**	langfristig

Parkdeck Dammallee - Aufstockung und Wettbewerb

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Auszug Rahmenplan

Ziele

- Öffentliche Stellplatzkapazität an leistungsfähigen Parkstandorten bündeln und erweitern. Park-Such-Verkehr vermeiden. Zufahrtssituationen innenstadtverträglich steuern.
- Prägende Sichtachsen bewahren und stärken

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Für die Verlagerung von Stellplätzen aus den öffentlichen Straßenräumen soll das bestehende Parkdeck der Rentenversicherung in der Dammallee aufgestockt werden. Wünschenswert wäre eine Quartiersgarage, die insbesondere den ruhenden Verkehr für die Bewohner- und Nutzerschaft im Sinne eines Parkplatzsharings bündelt. Für das oberste Deck ist eine berankte Pergola vorstellbar oder die Ausführung als Gründach zur Schaffung von Retentionsfläche.

Schritte:

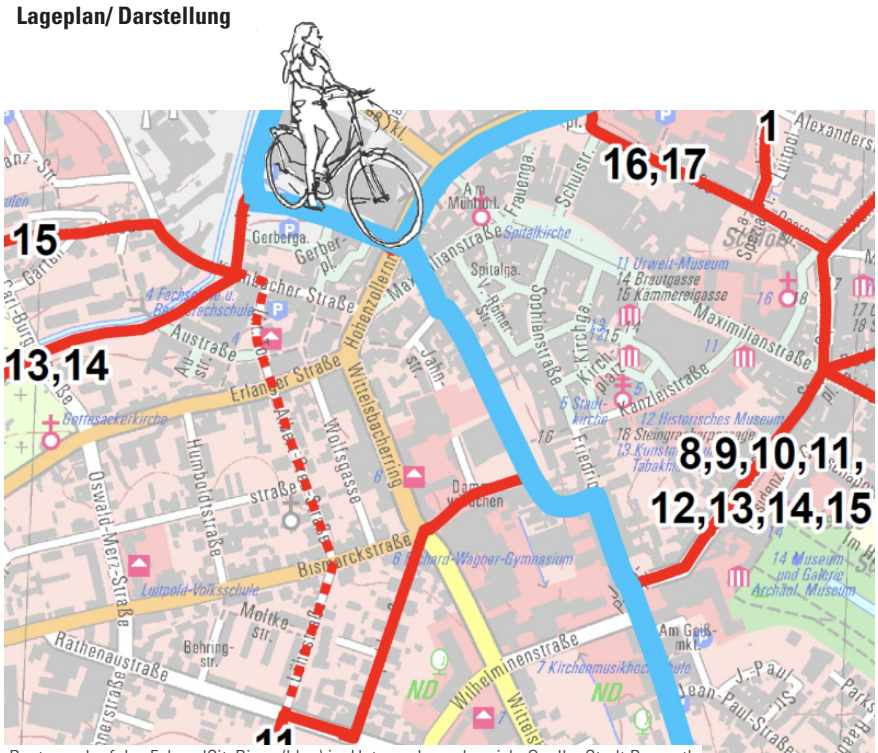
- Abstimmung mit dem Privateigentümer
- Statische Untersuchung des bestehenden Parkdecks hinsichtlich der Möglichkeiten einer Aufstockung
- Ggf. Durchführung eines Wettbewerbs zur Sicherung der Gestaltungsqualität
- Bauliche Umsetzung

Grober Kostenansatz	nach Umfang und Ergebnis der statischen Untersuchung		
Mögliche Förderung			
Akteure	öffentlich, privat (Eigentümerschaft)		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig

Konzept „Fahrradfreundliche Innenstadt“

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung



Routenverlauf des FahrradCityRings (blau) im Untersuchungsbereich, Quelle: Stadt Bayreuth

Ziele	• Attraktives Wegenetz zur Verbindung von Grünräumen und Angeboten schaffen • Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten • Radverkehr integrieren (FahrradCityRing) und Nutzungskonflikte entschärfen
Projektbeschreibung mit -bausteinen	Ein Radverkehrskonzept ist bereits vorhanden, Impulse zur Fortschreibung erfolgen im lfd. Mobilitätskonzept. Weitere Bausteine können zu einer noch fahrradfreundlicheren Innenstadt beitragen: *Baustein 1: Ausstattung* Konzept zum flächendeckenden Ausbau der Fahrradinfrastruktur in der Innenstadt Süd • E- Ladeinfrastruktur • Ausbau des Angebotes an Fahrradabstellplätzen, überdacht und abschließbar • Repair-Stationen, öffentliche Fahrradwerkstatt • Thema „Rad-Haus“ • Fahrradfreundlicher Bodenbelag (auch gem. Stadtbodenkonzept) *Baustein 2: Kommunikationsprojekt „Radverkehr vs. Fußgänger“* zur Entschärfung des bestehenden Konfliktpotenzials zwischen Radverkehr und Fußverkehr in der Fußgängerzone soll ein Kommunikationsprojekt beitragen bzw. bestehende Projekte fortgeführt werden.

Grober Kostenansatz	nach Umfang		
Mögliche Förderung	Konzept: StBauF, Fördermöglichkeiten Straßenbau (https://www.radverkehr.bayern.de)		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig **Impulsprojekt**	mittelfristig	langfristig

Konzept „Bayreuth barrierefrei“

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

Lageplan/ Darstellung

Ziele

- Attraktives Wegenetz zur Verbindung von Grünräumen und Angeboten schaffen
- Durchgänge, Übergänge und Querungen barrierefrei und sicher gestalten

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Erstellung eines Konzeptes und Handlungsprogramms zur Verbesserung der Barrierefreiheit im VU-Gebiet und näherem Umfeld, insbesondere in der Bayreuther Innenstadt bzw. der Fußgängerzone, in Abstimmung mit dem Projekt „Stadtbodenkonzept“.

- Analyse der Barrierefreiheit in öffentlichen Räumen (Wegeverbindungen, Platzräume, Durchgänge etc.), Zugänge zu öffentlichen Gebäuden sowie Schwellen und Oberflächenmaterialien im öffentlichen Raum
- Herausarbeitung von Schwerpunktbereichen
- Konzept zur barrierefreien Gestaltung der Schwerpunktbereiche
- Schrittweise bauliche Umsetzung des Konzeptes

Grober Kostenansatz	ca. 20 TEUR		
Mögliche Förderung	StBauF		
Akteure	öffentlich		
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	Impulsprojekt		

Beschilderungskonzept

Handlungsfeld	IDENTITÄT, STADTBILD & ÖFFENTL. RAUM	WOHNEN & WOHNUMFELD	KULTUR, FREIZEIT & TOURISMUS	FREIRÄUME UND STADTKLIMA	ERSCHLIESSUNG, VERKEHR & (NAH-)MOBILITÄT

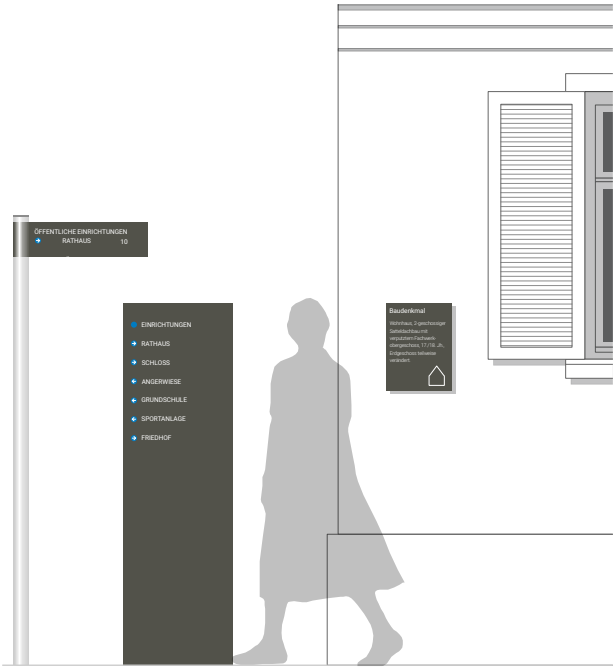
Lageplan/ Darstellung

Ziele

- Innenstadteingänge attraktiv und räumlich wahrnehmbar gestalten
- Attraktives Wegenetz zur Verbindung von Grünräumen und Angeboten schaffen

Projektbeschreibung mit -bausteinen

Etablierung eines Beschilderungskonzeptes bzw. Erweiterung des bestehenden Konzeptes für eine klare und gut verständliche Orientierung und zur stadtbildverträglichen Gestaltung der Beschilderungselemente und Vernetzung der Angebote in der Innenstadt sowie in die Stadtteile.



Inhalte/ Schritte:

- Erarbeitung eines Konzeptes für die Gestaltung und Ausführung der Hinweis- und Informationstafeln an den Sehenswürdigkeiten als Corporate Identity
- Beschilderung von Sehenswürdigkeiten und wichtiger Zielorte sowie von Orientierungspunkten z.B. Innenstadteingänge, Kreuzungspunkte im Wegenetz, Verweilorte, sowie alternativer Fußwegeverbindungen (bspw. zur Umgehung des Stadtkernrings)
- Festlegung ergänzender Informationen wie Entfernungsangaben, Zeiten
- Vernetzung mit dem regionalen/ überregionalen Rad- und Wanderwegenetz
- Verknüpfung der Infotafeln mit digitaler bereitgestellter erweiterter Information
- Ggf. Abstimmung mit bestehenden Infosystemen der Gesamtstadt und/ oder der Region
- Integration bestehender Konzeptionen

Grober Kostenansatz	20 TEUR			
Mögliche Förderung	StBauF			
Akteure	öffentlich			
Priorisierung	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Ideenspeicher

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Impulsprojekt	Priorisiertes bzw. empfohlenes Starterprojekt mit schneller und einfacher Umsetzung; budget-freundlich; häufig vorbereitendes Konzept für ein bauliches Schlüsselprojekt; schafft bspw. Rahmenbedingungen zur Gestaltung von Gebäuden und öffentl. Räumen; zeigt Umsetzungswillen ggü. Bürgerschaft und Regierung von Oberbayern
Schlüsselprojekt	Wichtiges Projekt von großer funktionaler und struktureller Bedeutung für die Stadtentwicklung/ strategisches Projekt, das ggf. Grunderwerb erfordert; wird im Stadtbild sichtbar und erfordert ein angemessenes Budget; Umsetzung erfolgt über einen längeren Zeitraum; häufig sind vorbereitende Konzepte notwendig
Klimaprojekt	Projekt mit starkem Bezug zu Klimaschutz bzw. Energieeffizienz
Meilenstein	Empfohlenes Projekt nach 8 Jahren (2033) zur Evaluierung bzw. Zwischenabrechnung mit der Städtebauförderung
Projektarten	V = Vorbereitende Maßnahmen (z. B. Gutachten, städtebaul. Planungen, Wettbewerbe) O = Ordnungs- u. Erschließungsmaßnahmen (z. B. Gestaltung von Wegen, Plätzen, Straßen) B = Baumaßnahmen (z. B. Gemeinbedarfseinrichtungen, Gebäudesanierungen) S = Sonstige Maßnahmen (Investitionsbegleitende Maßnahmen (z. B. Öffentlichkeitsarbeit) H = Handlungsempfehlung
Förderprogramme	StBauF - Städtebauförderung BLfD - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege KommWFP - Kommunales Wohnraumförderungsprogramm KfW - Kreditanstalt für Wiederaufbau KRL - Kommunalrichtlinie FAG Straßenbau - Finanzausgleichsgesetz, Bereich Straßenbau WiFö - Wirtschaftsförderung SoStaLa- Sonderprogramm „Stadt und Land“ RZWas 2021 - 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftl. Vorhaben
Kostenschätzung	Alle Kosten sind grobe Schätzungen und dienen der Orientierung. Die Ermittlung der ersten Kostenansätze erfolgte nach HOAI 2021, nach Kennwerten des Baukosten-informationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), nach Kennwerten für Außenanlagen der Beratergruppe Vergabe und Wettbewerb der Bayerischen Architektenkammer sowie eigenen Kostenkennwerten, alle Werte netto

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (netto)	Finanzierung	Priorität/ Umsetzung			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Ideenspeicher
I	**Handlungsfeld 1: Identität, Stadtbild und öffentlicher Raum**							
I 01	**Gestaltungshandbuch mit komm. Förderprogramm für Gebäude u. Freiflächen (Urbanes Grün), Gestaltungssatzung**							
	Gestaltungshandbuch **Impulsprojekt** **Klimaprojekt**	V	ca. 25 - 30 TEUR	StBauF	●			
	Kommunales Förderprogramm	V		StBauF	●	●		
	Gestaltungssatzung inkl. Werbeanlagen	O	ca. 15 - 20 TEUR	StBauF	●			
I 02	**Stadtbodenkonzept**							
	Konzepterstellung für die Gestaltung des Stadtbodens inkl. Leitdetails **Impulsprojekt**	V	ca. 30 TEUR	StBauF	●			
I 03	**Innenstadteingang Jahnstraße mit Klimapunkt**							
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum (Bereich Jahnstr. bis Dammallee)	V	ca. 100 TEUR	StBauF		●		
	Gestaltungskonzept Umweltstation	V	nach Umfang			●		
	Bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung	O	ca. 518 TEUR	StBauF		●	●	
	Realisierung der Einhausung für die neue Umweltstation	B	nach Umfang			●		
I 04	**Innenstadteingang Pauschenberglein**							
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum	V	ca. 30 TEUR	StBauF			●	
	Bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung	O	ca. 152 TEUR	StBauF			●	
I 05	**Innenstadteingang am Unteren Tor (Untere Maximilianstraße)**							
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum (Bereich Untere Maxstr. bis Dammallee)	V	ca. 80 TEUR	StBauF		●		
	Bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung	O	ca. 405 TEUR	StBauF		●		
I 06	**Öffentlicher Raum am Unteren Tor**							
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum (für öffentliche und private Flächen) in Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit der Eigentümerschaft	V	nach Umfang	StBauF			●	
	Bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung in Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit der Eigentümerschaft	O	nach Umfang	StBauF			●	
I 07	**Ludwigstraße - Grüne markgräfliche Kulturachse**							
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum inkl. Integration von Baumpflanzungen **Impulsprojekt** / **Meilenstein** / **Klimaprojekt**	V	ca. 400 TEUR	StBauF	●			
	Bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung **Impulsprojekt** / **Meilenstein** / **Klimaprojekt**	O	2,4 Mio. EUR	StBauF	●			
I 08	**Barocke Friedrichstraße als steinerne Achse**							
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange	V	ca. 450 TEUR	StBauF		●		
	Bauliche Umsetzung der Verkehrs- und Freianlagenplanung	O	2,9 Mio. EUR	StBauF		●		

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (netto)	Finanzierung	Priorität/ Umsetzung			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Ideenspeicher
I 09	**Grüne Jean-Paul-Straße**							
	Baumpflanzungen entlang der Jean-Paul-Straße **Klimaprojekt**	V/O	3 - 5 TEUR pro Baum			●		
I 10	**Dammallee und angrenzende Bereiche**							
	Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes	V	ca. 220 TEUR	StBauF	●			
	Baustein 1: Grüne Achse Dammallee (Gestaltungskonzept und bauliche Umsetzung)	V/O	nach Umfang	StBauF			●	
	Baustein 2: Parkanlage Dammwäldchen (Gestaltungskonzept und bauliche Umsetzung)	V/O	nach Umfang	StBauF		●		
	regelmäßige Gesprächsführung mit der Eigentümerschaft der privaten Parkplatzflächen	S	ggf. Grunderwerb	-	●	●	●	
	Baustein 3: Stadtmauerpark mit Wasserspielplatz (Gestaltungskonzept und bauliche Umsetzung) **Klimaprojekt**	V/O	nach Umfang	StBauF			●	
I 11	**Wege und Passagen im Innenstadtgefüge**							
	Gesamtkonzept zur Verknüpfung und Aufwertung von Wegebeziehungen	V	ca. 30 TEUR	StBauF			●	
	Schrittweise bauliche Umsetzung der identifizierten Einzelmaßnahmen	B/O	nach Umfang	StBauF			●	
I 12	**Quartiersplatz Spitalgasse (Baum und Raumkante)**							
	Gestaltungskonzept öffentlicher Raum gemäß vorliegender Anwohner-Wünsche mit großkronigem Baum	V	nach Umfang	StBauF	●			
	Bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung	O	ca. 80 TEUR	StBauF	●			
I 13	**Neugestaltung Platz am Geißmarkt**							
	Machbarkeitsstudie und Rahmenplan als Grundlage für spätere Entwicklungen	V	ca. 20 TEUR	StBauF	●			
	Neugestaltung der Wegeverbindung zum Hofgarten in enger Abstimmung mit der Schlösserverwaltung	O	nach Umfang	StBauF	●			
	Neugestaltung des Geißmarkts für Kultur und Events mit südlicher Platzkante	V/O	nach Umfang	StBauF			●	
	Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt sowie optionale Erweiterung in enger Abstimmung mit der Eigentümerschaft (Planung und bauliche Ausführung)	O	nach Umfang	-			●	
I 14	**Saubere Innenstadt Süd**							
	Identifizierung und Durchführung von Maßnahmen zur unterirdischen Müllentsorgung und Vermeidung von Taubendreck	O/B	nach Umfang	-	●			
W	**Handlungsfeld 2: Wohnen und Wohnumfeld**							
W 15	**Machbarkeitsstudie „Wohnraumpotenzial Innenstadt“**							
	Machbarkeitsstudie Baustein 1: Wohnraumaktivierung durch Nachverdichtung Baustein 2: Wohnraumaktivierung im Bestand	V/S	ca. 60 TEUR	StBauF		●		
	Umsetzung der in der Studie identifizierten Maßnahmen	O/B	nach Umfang	KommWFP		●	●	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (netto)	Finanzierung	Priorität/ Umsetzung			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Ideenspeicher
W 16	**Entwicklung Quartier Jahnstraße**							
	Machbarkeitsstudie für eine verträgliche Nachverdichtung in enger Abstimmung mit der Eigentümerschaft	V	20 TEUR	StBauF			●	
W 17	**Machbarkeitsstudie: Einschränkung Ferienwohnungsthematik**							
	Machbarkeitsstudie bzw. Prüfung geeigneter Maßnahmen/ Instrumente zur Einschränkung der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen	V/H	15 TEUR	-	●			
K	**Handlungsfeld 3: Kultur, Freizeit und Tourismus - Stadt- und Quartiersleben**							
K 18	**Leerstandsmanagement, Zwischennutzung**							
	Weiterführung des bestehenden Leerstandsmanagements	H	nach Umfang	StBauF, WiFö	●	●		
	Leerstandsaktivierung durch Zwischennutzungen	H	nach Umfang	StBauF, WiFö	●	●		
K 19	**Haus der Poesie: Jean-Paul-Haus mit Garten**							
	Prüfung Grunderwerb durch die Stadt - regelmäßige Kontaktaufnahme zur Eigentümerschaft	O	Kosten Grunderwerb	-		●		
	Konzept zur öffentlichen Nutzung von Gebäude- und Freiräumen für Kultur, Tourismus und Soziales („Haus der Poesie")	V	nach Umfang	StBauF			●	
	Schrittweise bauliche Umsetzung der Konzeption	B/O	nach Umfang	StBauF			●	
K 20	**Attraktive Umnutzung der Unterführung am Unteren Tor**							
	Gestaltungskonzept für die Unterführung, Beibehaltung der Durchquerbarkeit, unter Beteiligung örtlicher Jugend- und Kulturvereine (Szenario 1)	V/S		StBauF	●			
	Bauliche Umsetzung des Konzepts zusammen mit örtlichen Akteuren	B		StBauF	●			
	Schaffung einer oberirdischen Querungsmöglichkeit	O		FAG Straßenbau		●		
	Prüfung Brandschutz und Fluchtwege der angeschlossenen Tiefgarage, wenn die Durchquerbarkeit unterbunden wird	V	nach Umfang	-		●		
	Konzepterstellung in Abstimmung mit der Eigentümerschaft der Tiefgarage sowie unter Beteiligung örtlicher Jugend- und Kulturvereine, Durchquerbarkeit, Aufhebung der Durchquerbarkeit der Unterführung (Szenario 2)	V/S	nach Umfang	StBauF			●	
	Umsetzung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren	B	nach Umfang	StBauF			●	
K 21	**Kommunikationsprojekt „Kiez 49"**							
	Kommunikationsprojekt zur Entschärfung von Nutzungskonflikten	S	nach Umfang	WiFö	●			
F	**Handlungsfeld 4: Freiräume und Stadtklima**							
F 22	**PocketParks 2.0**							
	Privatparkplatz in der Spitalgasse: Prüfung Grunderwerb durch die Stadt - regelmäßige Kontaktaufnahme zur Eigentümerschaft	O	nach Umfang	StBauF			●	
	Gestaltungskonzept und bauliche Umsetzung der Freianlagenplanung **Klimaprojekt**	V/B	nach Umfang	StBauF			●	
	Prüfung weiterer Standorte z.B. in der Dammallee 12 **Klimaprojekt**	V	nach Umfang	StBauF			●	

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Projekt/ Projektbausteine/ Maßnahmen	Art	Kosten-schätzung (netto)	Finanzierung	Priorität/ Umsetzung			
					kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Ideenspeicher
F 23	**Secret Gardens**							
	Secret Garden I: Jean-Paul-Garten (Prüfung der Machbarkeit und Gestaltungskonzept) **Klimaprojekt**	V	nach Umfang	StBauF			●	
	Secret Garden II: Barockgarten zw. Friedrichstr. und Ludwigstr. (Prüfung der Machbarkeit und Gestaltungskonzept) **Klimaprojekt**	V	nach Umfang	StBauF			●	
	Secret Garden III: Regierungsgärten mit Urwelt-Museum (Prüfung der Machbarkeit und Gestaltungskonzept) **Klimaprojekt**	V	nach Umfang	StBauF		●		
	Secret Garden IV: Garten am Sendelbach (Prüfung der Machbarkeit und Gestaltungskonzept) **Klimaprojekt**	V	nach Umfang	StBauF			●	
	Secret Garden V: Garten der Justizia (Prüfung der Machbarkeit und Gestaltungskonzept) **Klimaprojekt**	V	nach Umfang	StBauF			●	
E	**Handlungsfeld 5: Erschließlung, Verkehr und (Nah-) Mobilität**							
E 24	**Parkraumkonzept für die Bayreuther Innenstadt**							
	Parkraumkonzept als Grundlage für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs	V	ca. 50 TEUR	StBauF	●			
	Parkleitsystem	H	ca. 20 TEUR	StBauF			●	
	Stellplatzsatzung	H	ca. 15 TEUR	-	●			
E 25	**Hochbaulicher Realisierungswettbewerb: Quartiersgarage Dammallee**							
	Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für die Quartiersgarage mit Allwetterplatz auf dem Dach	V	ca. 120 TEUR	StBauF		●		
	Ausführungsplanung auf Basis des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerb	V	200 TEUR	-		●		
	Bauliche Umsetzung, bspw. IV-geschossig	B	1,5 Mio. EUR	-		●	●	
E 26	**Parkdeck Dammallee - Aufstockung und Wettbewerb**							
	Regelmäßige Kontaktaufnahme/ Gespräche mit der Eigentümerschaft	V/S	-	-		●		
	Statische Untersuchung des bestehenden Parkdecks (Aufstockungspotenzial)	V	nach Umfang	-			●	
	Konzepterarbeitung, ggf. als Wettbewerb	V	nach Umfang	StBauF			●	
	Bauliche Umsetzung der Aufstockung	B	nach Umfang	-			●	
E 27	**Konzept „Fahrradfreundliche Innenstadt“**							
	Konzepterstellung **Impulsprojekt** / **Klimaprojekt**	V	nach Umfang	StBauF	●			
	Schrittweise bauliche Umsetzung der im Konzept definierten Maßnahmen	B/O	nach Umfang	StBauF	●	●	●	
E 28	**Konzept „Bayreuth barrierefrei“**							
	Konzepterstellung **Impulsprojekt**	V	ca. 20 TEUR	StBauF	●			
	Schrittweise bauliche Umsetzung der im Konzept definierten Maßnahmen	O	nach Umfang	StBauF	●	●	●	
E 29	**Beschilderungskonzept**							
	Konzepterstellung	V	ca. 20 TEUR	StBauF				●
	Schrittweise Umsetzung	B		StBauF				●

Monitoring und Evaluation sind Instrumente des Qualitätsmanagements und einer strategischen Steuerung. Sie dienen dazu, Transparenz über den Verlauf und die Wirkung von Aufwertungsbemühungen herzustellen.

Monitoring

Mittels Monitoring wird der Verlauf von Maßnahmen und Programmen anhand ausgewählter Indikatoren und Merkmale der Standortentwicklung beobachtbar gemacht. Diese Daten werden in regelmäßigen Zeitabständen erhoben und in einem Dokumentationssystem gespeichert. Eine Evaluation versucht Ergebnisse und Wirkungen von Programmen und Maßnahmen zu bewerten.

Für die städtebauliche Erneuerung in der Innenstadt Süd sollte ein praktikables Monitoring installiert werden.

Auf folgende Merkmale sollte im Rahmen eines Monitorings besonderes Gewicht gelegt werden:

- regelmäßige Fortschreibung der Innenentwicklungspotenziale
- durchgeführte Beratungsgespräche im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und Innenentwicklung
- Bilanzierung öffentlicher und privater Investitionen, v.a. des Abschlusses von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen mit Privaten

Projekte im Umsetzungszeitraum und Projekte im Ideenspeicher

Die Vielzahl an erarbeiteten Projekten wurde sortiert und priorisiert. So ergibt sich die Einordnung in kurzfristige, mittelfristige und langfriste Projektvorschläge im ISEK-Umsetzungszeitraum von ca. 15 Jahren.

Darüber hinaus gibt es weitere Projekte, die nach derzeitigem Stand zwar wichtig sind, aber nicht mit hoher Priorität verfolgt werden. Diese wurden der Kategorie „Ideenspeicher“ zugeordnet.

Im Zuge des Monitorings gilt es die angegebenen Umsetzungszeiträume regelmäßig zu überprüfen und zu aktualisieren, unter Berücksichtigung des kommunalen Haushalts.

Umsetzungskontrolle

Eine Umsetzungskontrolle sollte entlang der Maßnahmenagenden (Kosten- und Finanzierungsübersicht) regelmäßig durchgeführt und dokumentiert werden. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, im Stadtrat oder einem Ausschuss/ einer Lenkungsgruppe jährliche Reflexionstermine zum Stand der städtebaulichen Erneuerung und Umsetzung durchzuführen.

Jahresberichte und Reflexion

Knapp gehaltene Jahresberichte zur städtebaulichen Erneuerung könnten die Grundlage für eine spätere Bilanzierung der Sanierung in Verbindung mit § 162 BauGB bilden.

Die Reflexionstermine dienen zudem der Vorbereitung einer evtl. notwendigen Fortschreibung bzw. dem Erkennen notwendiger Anpassungen im Umsetzungsprozess.

Zwischenevaluierung und Meilenstein

Gemäß § 14 (4) der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024“ ist spätestens nach 8 Jahren (2033) eine Zwischenabrechnung zu erstellen.

Es ist wünschenswert, dass zur Zwischenevaluierung mindestens einer der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht markierten Meilensteine abgeschlossen ist.

VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

7

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB
Begründung der Verfahrenswahl
Auswirkungen für die privaten Eigentümer
Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet

Begründung durch städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB

Städtebauliche Missstände

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Bestandsanalyse zeigt, dass sich im gesamten Bereich der südlichen Innenstadt Substanz- und Funktionsmängel abzeichnen. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes werden durch folgende Aspekte begründet:

Zu den festgestellten Mängeln gehört unter anderem die **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 e) BauGB)**.
Zusammenhängende und zentrumsnahe unter- bzw. ungenutzte Bereiche liegen hierbei insbesondere im Bereich der privaten Parkplatzflächen an der Dammallee vor. Weitere öffentliche und private Flächen scheinen aufgrund der Stellplatznutzung als untergenutzt bspw. am Geißmarkt südlich des Friedrichsforums und in der Spitalgasse oder an die Jahnstraße angrenzend.

Zu den Funktionsmängeln zählen auch **Gebäudeleerstände**. Diese befinden sich teilweise in den Erdgeschosszonen, bspw. der Sophienstraße. Daneben stehen ganze Gebäudeteile leer, so bspw. in der Jean-Paul-Straße oder in der Spitalgasse.

Missstände bestehen hinsichtlich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 a) BauGB)**. Einige Quartiere in der Innenstadt Süd, insbesondere im spätmittelalterlichen Kern, weisen einen hohen Grad an baulicher Dichte und Flächenversiegelung in Verbindung mit einer kleinteiligen Parzellenstruktur auf. Hier wird die Wohnumfeldqualität in Bezug auf Belichtung und Belüftung der Gebäude z.T. erheblich beeinträchtigt.

Einige Gebäude weisen nach dem äußeren Erscheinungsbild und der baulichen Beschaffenheit einen vorhandenen **Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf** auf **(§ 136 Absatz 3 Nr. 1 b) BauGB)**. Darunter sind auch stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, welche sich teilweise im mittleren und vereinzelt im schlechten Erhaltungszustand befinden. Gestaltungsmängel durch ortsuntypische Farben, Elemente und Materialien sowie untypische Maßstäblichkeit beeinträchtigen das historisch bedeutende Stadtbild negativ.

Bedingt durch das hohe Baualter der Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet gibt es Bedarf hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 h) BauGB)** und der Gebäudetechnik.

Weitere Missstände bestehen hinsichtlich der vorhandenen **Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 d) BauGB)**. Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und Gastronomie- und Barbetrieben entstehen in den Abendstunden insbesondere im Bereich der unteren Maxstraße sowie der Von-Römer-Straße.

Aufgrund der dichten, innerstädtischen Lage ist die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf seine **Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 136 Absatz 3 Nr. 2 c) BauGB)** beeinträchtigt.
Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ist nahezu vollversiegelt. Die wenigen vorhandenen Grünflächen sind überwiegend privat und dadurch nicht oder nur eingeschränkt öffentlich zugänglich. Eine Grünvernetzung ist nicht vorhanden.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den **fließenden und ruhenden Verkehr (§ 136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB)** sowie durch **Lärmemissionen (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 f) BauGB)**.
Die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität für die Anwohner im Bereich

des Stadtkernrings, der das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen westseitig tangiert, wird durch Verkehr und Lärm stark beeinträchtigt. Zudem ist die verkehrsichere Querung für Fußgänger und Radfahrer erheblich erschwert - sowohl oberirdisch als auch unterirdisch.

Weitere Verkehrs- und Lärmbelastung der innerstädtischen Wohnlagen entsteht durch den Anlieferungsverkehr des Einzelhandels.

Erhöhter Parkdruck entsteht im gesamten Untersuchungsgebiet durch die innerstädtische Lage. Park-Such-Verkehr belastet zentrale Straßenzüge, wie bspw. Dammallee und Ludwigstraße. Durch fehlende Organisation und Zonierung kommt es zu Nutzungskonflikten zwischen Verkehrsteilnehmern im öffentlichen Raum.

Darüber hinaus entstehen Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern, bpsw. in der Fußgängerzone oder im Gehwegbereich der Friedrichstraße. Mängel in der Barrierefreiheit sind vorliegend.

Defizite bzw. Missstände bestehen vereinzelt hinsichtlich der inneren **Erschließung des Gebietes (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 g) BauGB)**.

Die innerstädtischen Wegebezüge bspw. im Blockinnenbereich zwischen der Ludwigstraße und der Kanzleistraße erfolgen teilweise über private Flächen und sind nur zeitweise und eingeschränkt begehbar.

Für den Fußgänger- und Radverkehr stellt der Stadtkernring eine räumliche Barriere dar bspw. durch fehlende und unattraktive Querungsmöglichkeiten.

Ziel und Zweck der Sanierung

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Innenstadt Süd zeigt sich, dass im betreffenden Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und dass kleinteiliges Privateigentum die überwiegende Besitzform darstellt, wodurch ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, ggf. auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften, notwendig wird.

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen.

» § 136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie deren Entwicklung nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen
» § 136 (4) Satz 2 Nr. 2 BauGB: Verbesserung der Wirtschaftsstruktur (im Hinblick auf die ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe)
» § 136 (4) Satz 2 Nr. 3 BauGB: Entwicklung der Siedlungsstruktur, sodass diese den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht
» § 136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung der Innenstadt, gestalterische Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und des Ensemblebereichs

Mit der Sanierung soll zudem ein Entstehen sozial instabiler Bevölkerungsstrukturen im Sinne von § 171 e Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB in Form einer ethnischen Segregation oder Überalterung frühzeitig entgegengewirkt werden.

Begründung der Verfahrenswahl

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen liegen nun Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vor.

Verfahrenswahl und Begründung

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 a BauGB gewählt. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Es handelt sich um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solcher Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Absatz 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen sowie Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Darüber hinaus sollen auch die Bestimmungen des § 144 Absatz 2 BauGB zur Anwendung kommen. Demnach bedürften Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken der Genehmigung.

Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend § 142 Absatz 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren festgelegt.

Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel sowie die Einbeziehung Privater erforderlich und angemessen.

Insbesondere die erfolgreiche und verstärkte Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

Sanierungsrechtliche Abwägung

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die

Sanierung nicht durchgeführt würde.

Private Belange sind in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen gemäß § 144 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§ 7 h und 10 f Einkommenssteuergesetz sowie mögliche ergänzende Fördermöglichkeiten (u.a. Kommunales Förderprogramm) in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zählen dazu.

Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern der Gesamtstadt zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam. Dazu zählen insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raums, der Grünräume und der freizeitbezogenen Infrastruktur sowie der Erhalt und die Nutzung ortsbildprägender Gebäude und Denkmale.

Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, ggf. auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden.
Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.
- Ein Sanierungsgebiet ist eine geeignete Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.

Grundsätze zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Abwägungsentscheidung und bietet der Kommune Spielräume. Bei der räumlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Stadt somit einen Entscheidungsspielraum, ist aber in der Begründungspflicht und es müssen einige Grundsätze beachtet werden.

1. Das Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB wird bewusst großzügig abgegrenzt, um auch die Ränder zu erfassen, in denen möglicherweise keine Maßnahmen erforderlich sind. Das später abzugrenzende Sanierungsgebiet kann deshalb kleiner sein als das Untersuchungsgebiet. Dass das Sanierungsgebiet nicht größer sein kann als das Untersuchungsgebiet, ergibt sich auch aus der formalen Anforderung, zuvor vorbereitende Untersuchungen durchgeführt zu haben (Ausnahme § 141 Absatz 2 BauGB).

2. Die Lage eines Gebäudes oder Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beinhaltet für die Eigentümer zahlreiche Vorteile aber auch Nachteile. Dazu gehören (wie auch bei jedem Bebauungsplan o.ä.) Eingriffe in das Eigentum, bspw. in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht oder des Vorkaufsrechts der Gemeinde. Alleine deshalb schon kann der Umgriff eines Sanierungsgebietes nicht willkürlich festgelegt werden, sondern bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung.

3. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Im vereinfachten Verfahren ist die Zweckmäßigkeit alleiniger Maßstab der Abgrenzung. Die Zweckmäßigkeit begründet sich durch die Finanzierbarkeit, den konzentrierten Fördermitteleinsatz, die Mitwirkungsbereitschaft Privater sowie den Funktionszusammenhang der einbezogenen Grundstücke mit den Sanierungszielen und -maßnahmen.

4. Es erfolgt eine parzellenscharfe / flurstücksscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes (es sein denn, dies würde zu absurden Umgriffen führen).

5. Einbezogen werden Gebiete, in denen städtebauliche Missstände bestehen, die mit dem Sanierungskonzept als Gesamtmaßnahme aus öffentlichen und privaten Maßnahmen behoben werden sollen. Es gilt der Maßstab des öffentlichen Interesses an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.

6. Der Einbezug von einzelnen Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, ist zulässig.

7. Eine Erwägung der Gemeinde, den Eigentümern von Grundstücken (…) durch deren Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu eröffnen, Städtebauförderungsmittel (…) für die Durchführung von Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen, ist für das Vorliegen von Substanzmängeln im Ansatz unergiebig. Die Gemeinde hat es nicht gleichsam in der Hand, losgelöst vom Vorliegen solcher Missstände allein durch eine großzügige Begrenzung des Sanierungsgebietes Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu kreieren (OVG Schleswig-Holstein, 1 LB 8/04).

8. Grundstücke, zumindest in Grenzlagen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, sind aus dem Gebiet ganz oder teilweise herauszunehmen. Das bloße Interesse eines Eigentümers, dass sein Grundstück im Hinblick auf etwa-

ige Städtebauförderungsmittel in ein festzulegendes Sanierungsgebiet einbezogen wird, stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, den eine Gemeinde bei der Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen hätte, und vermag daher auch keine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren zu begründen (VGH Baden-Württemberg, 5 S 163/09).

9. Eine ermessensfehlerhafte Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann dazu führen, dass die Sanierungssatzung rechtswidrig wird.

Empfohlener Umgriff für das Sanierungsgebiet Innenstadt Süd

Karte: Vorgeschlagener Umgriff des Sanierungsgebietes Innenstadt Süd Bayreuth

Sanierungsgebiet Innenstadt Süd

Der Umgriff des Untersuchungsgebiets wurde bereits zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen mit der Verwaltung und der Lenkungsgruppe intensiv diskutiert, um ähnliche Bereiche, die städtebauliche Missstände aufweisen, miteinzuschließen. Im Vergleich zum vorherigen Umgriff des „Sanierungsgebiets C“ wurden Bereiche ausgegrenzt, in denen bereits umfangreiche Sanierungen getätigt wurden - u.a. das Gassenviertel und ein Teilbereich der Bebauung an der nordwestlichen Ludwigstraße.

Aus diesen Überlegungen und Grundsätzen heraus wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes analog des Untersuchungsgebietes für die Innenstadt Süd Bayreuth vorgeschlagen.

Für die einbezogenen Areale ergibt sich die Begründung aus der Karte der städtebaulichen Missstände (Schwächen) sowie aus der Verortung der Sanierungsmaßnahmen (Projekte).

Ein späterer Einbezug aktuell nicht einbezogener Flächen in das Sanierungsgebiet ist im Falle einer Fortschreibung des Sanierungskonzeptes auf der Grundlage einer neuen Abwägung grundsätzlich möglich.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm mit
Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.