

Bebauungsplanverfahren Nr. 3/23

"Kulturquartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße"

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1/65)

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum vom 27.11.2023

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Sparkasse hat ihre Geschäftsstelle in der Opernstraße geschlossen und das Areal zwischen dem markgräflichen Opernhaus und Badstraße verkauft. Der neue Eigentümer des ehem. Sparkassenareals plant an diesem zentralen Standort in der Innenstadt Bayreuths ein neues urbanes Quartier mit den Schwerpunkten Kultur und Wohnen. Darüber hinaus hat der östlich benachbarte Grundstückseigentümer signalisiert, sich an einer den gesamten Bereich einbeziehende Planung und Projektentwicklung für das Quartier zwischen Opernstraße, Badstraße und Münzgasse zu beteiligen. Die hohe stadtentwicklungspolitische Bedeutung dieser Flächen drückt sich u.a. durch den Einbezug in das Sanierungsgebiet H „Innenstadt-Ost“ aus. Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für dieses Sanierungsgebiet das Leitmotiv „Kultur & Stadtgestalt“ festgelegt. Die neue Quartiersentwicklung mit dem neuen Eigentümer bietet der Stadt Bayreuth die Chance, das Areal städtebaulich hochwertig (hohe Anforderungen an den Städtebau, Architektur und Freiraum) und stadtfunktional nachhaltig für die Zukunft zu gestalten mit Nutzungen, die die Innenstadt und u.a. den kulturellen Schwerpunkt des östlichen Innenstadtgebiets stärken. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Um die Relevanz der Planungen für das einschlägige Sanierungsgebiet „H“ zu würdigen werden parallel die Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das ehem. Sparkassen-Areal in der Opernstraße hat insbesondere auf Grund der innerstädtischen Lage, der Lage im Denkmalensemble, der Dichte an Einzeldenkmälern in Verbindung mit der unmittelbaren Nähe zum Markgräflichen Opernhaus (Weltkulturerbe) enorme städtebauliche Entwicklungsperspektiven. Das bisherige Areal schottet sich zu den angrenzenden Nachbarbebauungen durch vollständige Überbauung ab und hat im Laufe der Jahre an Attraktivität verloren (aktuell große Leerstands- und untergenutzte Flächen). Zuwegungen sind unterbrochen und der Raum weist keine Nutzungs- und Aufenthaltsqualität auf.

Bei der Neuplanung des Quartiers zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße soll eine der besonderen Bedeutung des Standorts in unmittelbarer Nähe zum Weltkulturerbe und zu anderen bedeutenden Bauwerken und Einrichtungen (Redoutenhaus, Synagoge, Einzeldenkmäler an der Opernstraße) Rechnung getragen werden.

Die bauliche und sonstige Entwicklung des Quartiers soll durch Bauleitplanung gesteuert und geordnet werden, um auf diese einen städtebaulichen Mehrwert zu erreichen.

Da die Planungen in diesem Quartier über den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens hinausstrahlen und in das innerstädtische Gesamtgefüge integriert werden sollen, werden außerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung, zwischen Markgräflichen Opernhaus und Münzgasse, im Rahmen der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebiets „H“ schwerpunktmäßig Nutzungs- und Gestaltungsvarianten für den öffentlichen Raum geprüft und eine Überarbeitung und Aktualisierung von Sanierungszielen und Ergänzung der Handlungsfelder vorgenommen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens kann es daher zu einer Anpassung und Feinjustierung des B-Plan-Geltungsbereichs kommen.

3. Auswirkungen der Planung

Aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht wird die Absicht, die Fläche des ehem. Sparkassenareals neu zu gestalten und funktional zu entwickeln positiv bewertet. Der Zustand der letzten Jahrzehnte, in denen die kostbare innerstädtische Fläche überwiegend als privater versiegelter Parkplatz und Tiefgarage städtebaulich untergenutzt worden ist und trotz der zentralen Lage keine öffentlichen Verbindungswege aufweist, hat das Ortsbild des Quartiers und das angrenzende Umfeld negativ geprägt. Dass ein so zentral gelegene Immobilie und Flächen weitestgehend leer steht und nun gemeinsam mit interessierten Grundstückseigentümern in Wert gesetzt werden kann,

stellt eine stadtplanerische Chance dar. Eine städtebauliche Aufwertung dieser Flächen würde positiv auf das Umfeld der östlichen Innenstadt ausstrahlen und ggf. weitere Entwicklungsimpulse auslösen.

Der Bebauungsplan Nr. 3/23 verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines urbanen Quartiers mit Raum für Kultur, Bildung, Wohnen, Arbeiten und Erlebnisse (mehrfunktionale Nutzung im urbanen Umfeld);
- Städtebauliche Neuordnung des Areals durch geordnete und klar definierte räumliche Strukturen;
- Rahmensetzung für eine hohe architektonische Qualität der Gebäude und Außenanlagen, um auf diese Weise der hohen Bedeutung des Standorts in unmittelbarer Nähe zum Markgräflichen Opernhaus gerecht zu werden;
- Öffnung des neuen lebendigen Quartiers zur Opernstraße, Badstraße und Münzgasse (Wegebeziehungen und Sichtbeziehungen);
- Differenzierte Durchwegung mit öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen in Verbindung mit der Schaffung attraktiver Platz- und Aufenthaltsbereiche (Wege- und Platzbegrünung, Maßnahmen der Klimaanpassung);
- Ordnung und Optimierung des ruhenden Verkehrs (öffentliche und private Stellplätze, Quartierstiefgarage, Zu-/Abfahrten etc.) i.V.m einem Mobilitätskonzept.

Weiterhin soll der Bebauungsplan positive Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge haben d.h. die Grün- und Klimabilanz im Quartier soll verbessert werden. So soll bei der weiteren baulichen Entwicklung des Quartiers eine ausreichende und qualitätsvolle Begrünung (z.B. durch Entsiegelung und Neuanpflanzungen) und eine gute, fußläufige Erreichbarkeit und Vernetzung durch mit Grün flankierten Wegeverbindungen in allen Richtungen erreicht werden.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 3/23 „Kulturquartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“ hat eine Größe von ca. 0,96 ha und wird begrenzt durch

- das Markgräfliche Opernhaus und Münzparkplatz im Norden,
- die Münzgasse im Osten,

- die Badstraße mit Sternplatz im Süden und
- die Opernstraße im Westen.

Er umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche):

223, 261, 261/7, 266, 269, 270, 271, 274, 275, 279, 279/2, 280, 282, 284, 314 Gmkg. Bayreuth.

5. Vorhandene Planung

Vorbereitende Bauleitplanung:

Das Planareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth behördenverbindlich als „Kerngebiet“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung:

Für das zu überplanende Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 1/65 „Für Parkflächen – Bereich Münzgasse – Badstraße“ (einfacher B-Plan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, Inkrafttreten am 13.05.1966). Dieser setzt aktuell als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ fest und enthält weitere Festsetzungen wie die einer öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz), öffentliche Grünflächen und abzubrechende Gebäude. Weiterhin wird eine max. Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 verbindlich festgesetzt.

Kommunales Denkmalkonzept (informelle städtebauliche Entwicklungskonzeption):

Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des Markgräflichen Opernhauses (außergewöhnlicher Wert - OUV) wurde unter Einbeziehung des Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft u. Kunst, der Bayerischen Schlösserverwaltung, ICOMOS-Deutschland und dem Landesamt für Denkmalpflege durch die Erstellung eines kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) eine detaillierte städtebaulich-denkmalspflegerische Untersuchung des Areals rund um die Welterbestätte des Markgräflichen Opernhauses durchgeführt. Ziel war dabei zum einen die Identifikation und Beschreibung der historischen Entwicklung und Kontinuität des Planungsraums, zum anderen auch die Ermittlung von Grundlagen für die Betrachtung möglicher Auswirkungen auf den außergewöhnlichen universellen Wert (OUV) des Markgräflichen Opernhauses.

Mit dem Abschlussbericht liegen als Ergebnis der Untersuchung (städtebaulich-denkmalspflegerische Analyse) und Konzepterstellung Erkenntnisse in Form von Leitlinien, Grundsätze künftiger baulicher Entwicklung in der unmit-

telbaren Umgebung des Markgräflichen Opernhauses sowie Entwicklungsoptionen vor. Letztere zeigen, wie eine verträgliche bauliche Entwicklung im sensiblen Umfeld des Opernhauses möglich sein wird.

Das Kommunale Denkmalkonzept wurde in der Stadtratssitzung am 26.04.2023 als informelle städtebauliche Entwicklungskonzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

6. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan ermöglicht eine höherwertige Nutzung einer aktuell untergenutzten innerstädtischen Fläche. Es wird eine Nachverdichtung betrieben, so dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt;
- der Bebauungsplan vermeidet eine Neuversiegelung der Landschaft am Ortsrand;
- Es wird eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Für den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) wurde zunächst nur der in der Anlage dargestellte Geltungsbereich festgelegt. Die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs mit dezidierten Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der städtebaulichen Überlegungen der Grundstückseigentümer.

Stadtplanungsamt: