

5 Stadträumliche Verteilung – Grundsätze der siedlungsstrukturellen Entwicklung

5.1 Zentrenkonzept und zukünftige Entwicklung des Einzelhandels

Das Zentrenkonzept ist Ausdruck des Erfordernisses und des Sinns einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung im Stadtgebiet, und zwar zwischen den einzelnen Zentren selbst wie auch zwischen den Zentren und sonstigen städtischen Bereichen. Die Zentren sind mit ihrer jeweils unterschiedlichen stadträumlichen Bedeutung (Zentrenstufen) wichtige räumlich-funktionale Gliederungselemente der Stadtentwicklung. Neben der Sicherung und Stärkung der Innenstadt bzw. der Innenstadt-Funktionen ist die Schaffung von zentralen Ortsteil- und Versorgungsbereichen in den Stadtteilen gleichermaßen von Bedeutung.

Mit Hilfe des Zentrenkonzepts soll dem planerischen Grundsatz der Schaffung bzw. Erhaltung gleichwertiger Lebensbedingungen auf stadträumlicher Ebene möglichst weitgehend entsprochen werden. Dabei sollen die besonderen Bedingungen und Qualitäten der einzelnen städtischen Bereiche aufgegriffen und gestärkt werden.

Das Zentrenkonzept bildet insbesondere auch eine wichtige Grundlage für die Neuausweisung und Standortwahl von Bauflächen und sonstigen Flächen im FNP.

Allgemeine Ziele des Zentrenkonzeptes

- *Optimale Versorgung der gesamten Bevölkerung mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen:*

Eine bedarfsgerechte, abgestufte Zentrenstruktur soll zur Optimierung der Versorgung in der Stadt Bayreuth beitragen. Grundsätzlich wird die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für das gesamte Stadtgebiet und somit die Stärkung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen angestrebt. Zu den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken, zählen die sog. Nahversorger (Vollsortimenter, Discounter etc.), weitere Nahversorgungsbetriebe (z.B. Bäcker, Metzger), private Versorgungsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Banken, Gaststätten) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergärten, Kirchen). Die Einrichtungen sollen mit zumutbarem Aufwand seitens der Bevölkerung erreichbar sein.

Die Häufigkeit der Inanspruchnahme der o.g. Einrichtungen sowie die Bevölkerungszielgruppe bestimmen die zumutbare Entfernung und damit den Einzugsbereich der jeweiligen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Gleichzeitig soll die Innenstadt als Zentrum in seiner oberzentralen Versorgungsfunktion gesichert und gestärkt werden.

Dies setzt v.a. auch eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich, verkehrlich und strukturell akzeptable Standorte voraus.

- *Zentrale Ortsteil- und Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten:*

Durch gezielte Standortwahl soll Zersiedlung verhindert bzw. begrenzt, der Verkehrsaufwand minimiert und die Ausbildung eines attraktiven, erkennbaren und nutzerfreundlichen Mittelpunktbereichs in den einzelnen Stadtteilen unterstützt werden. Infolge der Lenkung der Entwicklung auf die Zentren soll – zumindest teilweise – verhindert werden, dass sich das Verkehrsaufkommen, der Landschaftsverbrauch und damit die Belastung der Umwelt erhöht. Eine Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bilden, Erholen) mit der entsprechenden baulichen Dichte soll multifunktionale Lebensbereiche herausbilden, an der alle Bevölkerungsgruppen teilnehmen können.

- *Erhaltung, Stärkung und Schaffung tragfähiger Siedlungseinheiten:*

Durch eine Mindestausstattung an Versorgungseinrichtungen (gemäß der Zentrenstruktur) in den zentralen Ortsteil- und Versorgungsbereichen sowie der städtebaulichen Akzentuierung von Mittelpunkten soll die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ortsteil gefördert werden.

- *Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen:*

Die einzelnen zentralen Ortsteil- und Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufe sollen räumlich so zugeordnet, dimensioniert und ausgestattet sein, dass sowohl Versorgungslücken als auch Überkapazitäten vermieden werden. Wichtige flankierende Maßnahmen sind die Ausrichtung des Fuß- und Radwegenetzes auf die Zentren sowie die Bedienung der Zentren mit dem ÖPNV.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen beeinflusst die zukünftige Tragfähigkeit der zentralen Bereiche mit ihren Einrichtungen in besonderem Maße (Vergrößerung des Einzugsbereichs in fußläufiger Entfernung, verbunden mit der Erhöhung der Mantelbevölkerung). Die Neudarstellungen von Bauflächen im FNP werden die Tragfähigkeit einiger zentraler Ortsteil- und Versorgungsbereiche fördern.

Hierarchisches Zentrenkonzept

Die Zentren unterschiedlicher Stufe unterscheiden sich

- in der Lage im Stadtraum,
- in der Versorgungsfunktion für die Nutzer (Form und Stufe der Bedarfsdeckung),
- in der infrastrukturellen Ausstattung,
- in der Größe des Einzugsbereichs und
- in der Erreichbarkeit.

In der Anwendung des Ordnungsschemas auf das Stadtgebiet von Bayreuth zeigt sich die angestrebte räumlich-funktionale Gliederung Bayreuths.

Das hierarchische Zentrenkonzept besteht aus folgenden Komponenten:

- A Kernzone (*Einzelhandels- und Dienstleistungs-Innenstadt*)
- B Sonstige Innenstadt mit Randbereichen/*Innere Stadt*
- C Zentrale Ortsteil- und Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren)
- D Nahversorgungsbereiche

Für die einzelnen Zentren sowie für die sonstigen Siedlungsflächen im Stadtgebiet bestehen Planungsvorstellungen hinsichtlich des Umgangs mit den verschiedenen Formen des Einzelhandels (Größe, Sortiment, Mikrostandort etc.). Allgemein wünschenswert ist eine räumliche Bündelung von öffentlichen und privaten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in den einzelnen Zentren, um auf diese Weise städtebaulich-funktionale Mittelpunktbereiche herauszubilden.

A *Kernzone/ Einzelhandels- und Dienstleistungs-Innenstadt*

Die *Einzelhandels- und Dienstleistungs-Innenstadt* ist der zentrale Raum in der Stadt. Aufgrund der Bündelung und Ausrichtung der Verkehrsinfrastruktur auf die Kernzone ist dieses Zentrum aus allen Stadtteilen gut erreichbar. Die Innenstadt erfüllt die oberzentrale Versorgungsfunktion, d.h., aufgrund des breitgefächerten Angebots an Waren und Dienstleistungen versorgt dieser Bereich die Bevölkerung von Bayreuth und des Umlandes schwerpunktmäßig mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. Des Weiteren hat die Innenstadt auch eine Versorgungsfunktion im Sektor des täglichen Bedarfs, und zwar vorrangig für die Wohnbevölkerung der Innenstadt und ihrer Randbereiche.

Ergänzt wird das umfangreiche Einzelhandelsangebot durch zahlreiche, häufig auch oberzentrale Einrichtungen des Kultur- und Freizeitwesens sowie der Verwaltung.

B *Sonstige Innenstadt mit Randbereichen/ Innere Stadt*

Dieser Zentrentyp, räumlich direkt an die Kernzone angrenzend und damit auch infrastrukturell gut erschlossen, erfüllt verschiedenartige Versorgungsfunktionen, beispielsweise für die Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs der Wohnbevölkerung dieses räumlichen Bereichs. Dieser Bereich besitzt aufgrund der stadträumlichen Lage eine Ergänzungsfunktion für die *Einzelhandels- und Dienstleistungs-Innenstadt*. In diesem Raum befinden sich somit neben größeren Wohnbereichen auch Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie spezialisierte Einzelhandelseinrichtungen. Eine (nicht parzellenscharfe) Abgrenzung dieses Bereichs zeigt der Erläuterungsplan Nr. 8. Durch planerische Aktivitäten sowie strukturelle Veränderungen kann sich diese Gebietskategorie künftig kleinräumig verschieben.

C Zentrale Ortsteil- und Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren)

Diese zentralen Ortsteil- und Versorgungsbereiche, die z.B. in größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichen oder in älteren Ortsteilmittelpunkten liegen, sollen die Bevölkerung ihres Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen und ggf. auch des mittelfristigen Bedarfs versorgen. In diesen, im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet baulich meist verdichteten Siedlungsbereichen sollen die Zentren für die tägliche Versorgung ein breit gefächertes Angebot bereitstellen. Der Mindesteinzugsbereich beträgt rund 4000 Einwohner.

Um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten, müssen diese Zentren verkehrsinfrastrukturell gut erschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für die Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie an das Rad- und Fußwegenetz. Anzustreben ist für Bayreuth ein Konzept gleichermaßen städtebaulich wie funktional befriedigender Stadtteilzentren.

Im Stadtgebiet können mehrere zentrale Ortsteil- und Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituation ist das Entwicklungspotenzial der einzelnen Bereiche jedoch individuell sehr unterschiedlich. In einigen Einzugsbereichen dieser zentralen Versorgungsbereiche gibt es Teilräume, die ergänzende Teilfunktionen für die zentralen Versorgungsbereiche übernehmen (so genannte Ergänzungsbereiche oder Nahversorgungszellen). Dort, wo schon deutliche Ansätze eines Stadtteilzentrums vorhanden sind, gilt es diese zu erhalten und gezielt zu stärken. Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche gilt es durch städtebauliche Maßnahmen deutlich positiv in der Entwicklung zu beeinflussen. Konkret können folgende zentrale Ortsteil- und Versorgungsbereiche ausgewiesen werden:

- St. Georgen/ Bernecker Straße,
- Roter Hügel/ Preuschwitzer Straße,
- Kreuz/ Scheffelstraße,
- Altstadt/ Bamberger Straße,
- Röhrensee, Glocke/ Justus-Liebig-Straße,
- Birken/ Wittelsbacherring,
- Neuer Weg/ Neue Spinnerei,
- Hussengut/ Grüner Baum,
- Aichig, Colmdorf/ Grunau Center,
- Neue Heimat/ Schwabenstraße,
- Hammerstatt/ Friedrich-Ebert-Straße.

Aufgrund der Individualität und unterschiedlich qualitativen Ausgangssituation der Nahversorgungsbereiche sind die speziellen Schwächen bzw. Stärken herauszuarbeiten, um gezielte Verbesserungsmaßnahmen zu initiieren. Ansatzpunkte lassen sich auf folgenden Feldern finden:

- Ausbau der Funktionen, d.h. Ergänzung/Ausweitung des Angebots an Waren und Dienstleistungen sowie Förderung der Vielfalt an Branchen und Betriebsformen;
- Planerische Sicherung einer ausreichenden Mantelbevölkerung/Bevölkerungsdichte im Einzugsbereich und damit auch des Kaufkraftpotenzials;
- Infrastrukturelle Ergänzungen (u.U. auch im Umfeld), z.B. beim Angebot an öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Spielplätze etc.;
- Aufwertung der städtebaulichen Qualitäten (Ablesbarkeit, Gestaltung, Aufenthaltsqualität, historische Bezüge etc.);
- Verbesserung der Verkehrsanbindung v.a. für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer;
- Stärkung der sozialen Bedeutung, und zwar als Identifikations- und Kommunikationsraum der Bewohner (Ausbildung sog. Stadtteiltreffpunkte);
- Optimierung der Zuordnung zum Versorgungs-/Siedlungsgebiet.

D Nahversorgungsbereiche

Diese Nahversorgungsbereiche sollen die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in Siedlungsgebieten mit kleinerem Einzugsbereich bzw. geringerer Bevölkerungsdichte als in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleisten. Ziel ist es, dass möglichst viele Einwohner im Stadtgebiet Nahversorgungsbereiche fußläufig erreichen können. Als fußläufiger Einzugsbereich kann eine Entfernung von rund 500 m angenommen werden. In dünner besiedelten Bereichen stößt diese Zielsetzung jedoch an Grenzen, so dass auch weitere Entfernungen in Kauf genommen werden müssen. Nahversorgungsbereiche bilden insbesondere alte Ortsteilzentren mit geringem Bevölkerungspotential sowie Randbereiche von größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichen.

Folgende Nahversorgungsbereiche können für Bayreuth benannt werden:

- Meyernberg/ Meyernberger Straße,
- Saas/ Ringweg,
- Oberkonnersreuth, Hohlmühle/ Nürnberger Straße,
- Laineck, Rodersberg/ Schloßstraße,
- Burg/ Markgrafenallee,
- Kreuzstein/ Prieserstraße,
- St. Johannis/ Eremitagestraße,

- Oberpreuschwitz/ Preuschwitzer Straße,
- Wolfsbach/ Nürnberger Straße,
- Maintalsiedlung/ Kulmbacher Straße,
- Seulbitz/ Lohengrin-Therme,

Aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen städtebaulichen Struktur und Dichte sowie Lage im Stadtgebiet unterscheiden sich die Nahversorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Einzelhandel- und Dienstleistungsangeboten erheblich; sie verlangen jeweils eine individuelle Strategie der Aufwertung und Steigerung ihrer Funktionsfähigkeit.

Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage des Zentrenkonzepts

- *Kernzone/ (Einzelhandels- und Dienstleistungs-)Innenstadt*

Da nur in diesem Bereich oberzentrale Versorgungsfunktionen wahrgenommen werden sollen, sind hier großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich zustimmungsfähig; insbesondere dann, wenn sie zur Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelszentrum beitragen. Hinweise auf vorhandene Verkaufsflächenpotenziale gibt das Städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK), das von den Gutachtern AGS-München, CIMA, RRV und Prof. Dr. Monheim dem Stadtrat vorgelegt und von diesem Gremium beschlossen wurde. Ab einer Nettoverkaufsfläche von rund 5000 m² erscheint eine einzelfallbezogene Prüfung – unter Berücksichtigung der geplanten Sortimente – häufig sinnvoll. Ein Mindestangebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sollte in der Innenstadt vorhanden sein, damit verschiedenste Versorgungsgebündelt erfolgen können. Jedoch sollte gleichzeitig das Angebot nicht überdimensioniert sein, denn ansonsten würde diesbezügliche Kaufkraft in größerem Umfang aus den Nahversorgungsbereichen abgezogen und so die Tragfähigkeit von Nahversorgungsbetrieben in den Stadtteilen infrage stellen. Ziel muss es sein, die Nahversorgungseinrichtungen vor allem an die Wohnstandorte zu binden; denn nur auf diese Weise wird der Erhalt und die Entstehung einer optimalen Nahversorgung in der Gesamtstadt gelingen können (siehe detaillierter auch im Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth).

In der Kernzone sollen insbesondere innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden (siehe Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Waren im LEP, Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.5 und im SEEK, S. 48). Von entscheidender Bedeutung für die Kernzone ist hierbei neben der Konzentration von sog. Frequenzbringern mit ihrer zentrenbildenden Funktion ein attraktiver Branchenmix (Sortimente und Betriebsformen). Ebenfalls wichtig sind ausreichende – aber nicht überdimensionierte – Angebote an Produkten und Dienstleistungen, die regelmäßig in kürzeren Abständen nachgefragt werden, um auf diese Weise eine gute Besucherfrequenz zu erreichen. In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind innenstadtrelevante Sortimente künftig grundsätzlich auszuschließen.

- *Sonstige Innenstadt mit Randbereichen/ Innere Stadt*

In diesem Bereich wird eine hohe Nutzungsmischung, insbesondere die Stärkung der Wohnfunktion, angestrebt, so dass größere Einzelhandelseinheiten im Einzelfall problematisch sein könnten, aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen sind. Im Regelfall sollte ein Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden.

Die Nahversorgung in diesem Raum ist qualitativ und räumlich so auszurichten, dass es zu einer adäquaten Versorgung der hier lebenden Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs kommt. Ein darüber hinaus gehendes Angebot mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, etwa für Bürger aus anderen Stadtteilen oder aus dem Gemeinde übergreifenden Umland, sollte wegen des Kaufkraftabzugs aus diesen Bereichen und der Gefährdung der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung vermieden werden.

- *Zentrale Ortsteil- und Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsbereiche*

Das Ziel stadtplanerischer Ansiedlungssteuerung von Betrieben der Nahversorgung (Vollsortimenter, Discounter, kleinere Lebensmittelgeschäfte, Lebensmittelverkaufsstellen, Einzelbetriebe mit Waren des täglichen Bedarfs) ist die flächendeckende Versorgung der Bayreuther Wohnbevölkerung mit derartigen Einrichtungen. Eine besondere Bedeutung haben hierbei die zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsbereiche in den Stadtteilen. Diese sollen mit jeweils fehlenden Angeboten ergänzt werden und damit synergetische Effekte für die versorgende Bevölkerung erzeugen (Bündelung von Angeboten, Stärkung der vielfältigen Funktionen der einzelnen Stadtteile).

In diesen Bereichen werden ergänzende Ansiedlungswünsche aktiv unterstützt. Ein Konkurrenzschutz wird nicht betrieben. Allerdings wird es nicht Ziel der vorsorgenden Stadtplanung sein und somit auch keine aktive Unterstützung finden, bereits gut versorgte Stadtteile durch Verdrängungswettbewerb anzugreifen und ihre Qualitäten infrage zu stellen. Im Gegenteil, angestrebt wird eine adäquate Versorgung bisher nicht versorgter bzw. unterversorgter Gebiete.

- *Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel*

Großflächiger Einzelhandel ist auf die für diese Nutzung vorgesehenen Sondergebiete zu lenken. Im FNP-Entwurf sind insgesamt 17 Sondergebiete, z.T. räumlich aneinander grenzend, dargestellt. Um die Nutzung der Flächen näher planerisch zu bestimmen, gibt der FNP-Entwurf zu den einzelnen Sondergebieten das jeweils angestrebte Kernsortiment an. Von den 17 Sondergebieten sind 4 SO für Food-/Non-Food-Artikel, 5 SO für Baumarktartikel, 2 SO für Möbelartikel, 2 SO für Gartenartikel, 2 SO für Elektroartikel 1 SO für Food-Artikel und Dienstleistungen sowie 1 SO für Spielwaren planerisch bestimmt worden.

Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind – unter Berücksichtigung des Bestandes – weitestgehend räumlich konzentriert im Industriegebiet Nord und nordwestlich der Innenstadt (Gelände der Neuen Spinnerei) dargestellt. Somit sieht der FNP-Entwurf vor, derzeit genutzte und planerisch ausgewiesene Standorte des großflächigen Einzelhandels weiterhin für diesen Nutzungszweck planerisch zu sichern.

Neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen werden gemäß den Vorgaben des LEP Bayern und der Konkretisierung des Begriffs der städtebaulich integrierten Lage für die Stadt Bayreuth im Rahmen des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (SEEK) beurteilt. Danach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe – vor allem mit zentrenrelevantem Sortiment – nur noch an städtebaulich integrierten Standorten, also im Siedlungskernraum, realisiert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu den Sondergebieten die maximale Verkaufsfläche und das Sortiment näher festzulegen (Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächen). In dem Großteil der im FNP-Entwurf dargestellten Sondergebiete für den Einzelhandel soll im Kernsortiment ein nicht-innenstadtrelevantes Warensortiment angeboten werden. Hierzu gehören u.a. Möbel, Küchen, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Baustoffe, Sanitärwaren, Werkzeuge, Gartenbedarf und Kfz/Kfz-Zubehör. Es handelt sich hierbei um Waren, die nicht zentrumsbildend wirken, einen hohen Flächenbedarf aufweisen und nur über eine geringe Flächenproduktivität verfügen. Ein erhebliches Problem im Hinblick auf eine klare und nachvollziehbare Abgrenzung dieser Sortimente ergibt sich allerdings durch so genannte "Randsortimente". So verkaufen Möbelmärkte Lampen, Geschirr und Bettwäsche, bieten Baumärkte Unterhaltungselektronik an und nehmen Gartencenter Campingartikel, Tischdekorationen und Bastelbedarf in ihre Sortimente auf. In der verbindlichen Bauleitplanung sind die innenstadtrelevanten "Randsortimente" flächenmäßig zu begrenzen. Bei den Sondergebieten mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Food- und Non-foodartikel, Elektroartikel und Spielwaren) handelt es sich um bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel.

Planerische Umsetzung des Zentrenkonzepts

Mit folgendem Vorgehen sollen die Vorstellungen des Zentrenkonzepts umgesetzt werden:

- *Zielgerichtete Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan*

Für die Verbesserung der Versorgungs- und Infrastrukturausstattung in den Nahversorgungsbereichen ist eine Erhöhung des Bevölkerungspotenzials im fußläufigen Einzugsbereich förderlich. Die Wirtschaftlichkeit und damit Realisierbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen erhöht sich und es steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs/ Nahversorgungsbereichs zukünftig erfüllt werden kann. Neue Wohnbaugebiete gliedern sich deshalb räumlich an vorhandene Siedlungsgebiete an, um

diese zu stärken bzw. zu leistungsfähigen Stadtteilen zu entwickeln. Insgesamt wird ein Großteil der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, um kleinere Läden für die Versorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Kioske) in großen Teilen des Stadtgebietes zu ermöglichen.

- *Aufstellung und kontinuierliche Fortschreibung eines Nahversorgungskonzepts als planerische Beurteilungsgrundlage*

Der Bauausschuss unterstützt mit Beschluss vom 22.01.2008 die Zielsetzungen des vorliegenden Nahversorgungskonzepts und hat parallel das Planungsamt mit der kontinuierlichen Fortschreibung der Nahversorgungskonzeption beauftragt. Neben der Aktualisierung der Grundlagendaten wird das Konzept auch unter Berücksichtigung der neuen planungsrechtlichen Möglichkeiten konzeptionell weiterentwickelt. Das Nahversorgungskonzept soll v.a. auch als Entscheidungsgrundlage bei planungsrechtlichen Beurteilungen von Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung herangezogen werden.

- *Einsatz der verbindlichen Bauleitplanung zur Unterstützung und Umsetzung des Zentrenkonzeptes:*

- Verbindliche Bebauungspläne z.B. zur frühzeitigen planerischen Sicherung von Flächen für Nahversorger an stadtfunktional geeigneten Standorten; bei Bedarf kann im Bebauungsplan für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche neben dem geeigneten Baugebietstyp (WA, MI, MD) die Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächen sowie weiterer textlicher Festsetzungen erfolgen.
- Bei Neuplanungen und Umstrukturierungen sollen die Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO zur baugebietsbezogenen Differenzierung von Vorhaben des Lebensmittel-Einzelhandels geprüft und ggf. angewendet werden. Neben den §1 Abs. 5, 9, § 3-11 ist insbesondere auf § 11 Abs. 3 BauNVO hinzuweisen (Zulassung großflächigen Einzelhandels nur in Kerngebieten und in speziell für diese Einrichtungen festgesetzten Sondergebieten, ggf. Ergänzung durch Festsetzungen zum Sortiment, um das innenstadtrelevante Sortiment zu begrenzen).
- Entwicklung städtebaulicher Konzepte für die städtebauliche Neuordnung und Innenentwicklung, schwerpunktmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen/ Nahversorgungsbereichen (z.B. Abklärung von Nachverdichtungspotenzialen, städtebaulichen Maßnahmen).
- Einsatz von städtebaulichen Verträgen zur einzelhandelsbezogenen Feinsteuerung von Bauvorhaben (z.B. Aussagen zum Sortiment und zum Anteil des Nonfood-Bereichs) und zur Gewährleistung der Umsetzung von Planungsprojekten des Einzelhandels.

- *Berücksichtigung der Aussagen des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK)*

Das SEEK ist vom Stadtrat am 18.10.2005 gebilligt worden. Die einzelhandelsrelevanten Ergebnisse, v.a. zum Umgang mit dem großflächigen Einzelhandel, sollen als verbindliche Entwicklungskonzeption für künftige Planungen im Bereich des Einzelhandels berücksichtigt und umgesetzt werden.

- *Orientierung von Fachplanungen und städtischer Aufgaben am Zentrenkonzept, z.B. bei*
 - Infrastrukturinvestitionen im Verkehrswesen,
 - der kontinuierlichen Fortschreibung des Konzeptes für den ÖPNV,
 - der gemeindlichen Bodenpolitik und dem Flächenmanagement.

5.2 Nachhaltige Stadtentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan neben anderen planerischen Grundsätzen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Unter einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird hier eine Entwicklung der Stadt verstanden, die den gegenwärtigen Bedarf der Bevölkerung zu decken vermag ohne gleichzeitig späteren Generationen in der Stadt Bayreuth die Möglichkeit zur Deckung ihres zukünftigen Bedarfs zu verbauen. Diese planerische Prämisse verlangt eine Integration des Planens und Handelns verschiedener Fachbereiche, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorbereitet wird.

5.2.1 Ausgewogene Siedlungsentwicklung im Innen- und Außenbereich

Eine nachhaltige Stadtentwicklung verlangt die jeweils spezifischen Vorteile der städtebaulichen Innen- und Außenentwicklung aufzugreifen und in einer Gesamtkonzeption planerisch festzuhalten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollen die jeweiligen raumspezifischen Potenziale im Stadtgebiet von Bayreuth die Grundlage für eine ausgewogene Siedlungsentwicklung sowohl im Innen- und Außenbereich bilden; es wird nicht von vornherein eine bestimmte Siedlungsentwicklungsstrategie ausgeblendet.

Unter Innenentwicklung werden Konzeptionen zur Aufwertung, Erweiterung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Siedlungsflächen verstanden. Damit soll die Zersiedelung der Landschaft mit den negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Verinselung der Landschaft, Zerschneidung von Biotopen und Biotopvernetzungen, Neuinanspruchnahme und Versiegelung von Freiflächen) und auf das Verkehrsaufkommen (Zunahme der verkehrsbedingten Emissionen und des Energieverbrauchs durch längere Wege) vermieden werden.

Maßnahmen im Innenbereich stärken darüber hinaus die Auslastung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie vorhandene Versorgungsstandorte im Siedlungsbereich, so dass das Zentrenkonzept (siehe Abschnitt 5.1) unterstützt wird.

Des Weiteren soll das vorhandene Angebot an Freiflächen und Grünanlagen – auch im Siedlungsbereich – so weit wie möglich erhalten und qualitativ aufgewertet werden, um neben der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch die Erholungsqualität in der Stadt zu sichern und schrittweise auszubauen.

Die Innenentwicklung soll u.a. durch gezielte und verträgliche Nachverdichtungen im Bestand (z.B. in Gebieten des Zeilenbaues mit umfangreichem Abstandsgrün), durch konzentrierte und gebündelte städtebauliche Maßnahmen in den Sanierungsgebieten (z.B. St. Georgen) erfolgen. Außerdem sollen vorhandene Brachflächen und untergenutzte Bereiche, wie z.B. das Gebiet westlich des Röhrensees und das Gelände der Markgrafenkaserne, gestärkt und revitalisiert werden (Flächenrecycling). Ein Beitrag zur Nutzung vorhandener Baupotentiale im Bestand ist das kontinuierlich fortzuschreibende Baulückenkataster, das Grundstücke ausweist, die planungsrechtlich für eine Bebauung in Frage kommen.

Die Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich dient neben der Siedlungsarrondierung auch der Stärkung von vorhandenen bzw. zu entwickelnden zentralen Ortsteil-/Versorgungsbereichen sowie Nahversorgungsbereichen (Entwicklung von tragfähigen Siedlungseinheiten). Als Beispiele für kleinere Siedlungsarrondierungen sind die Neudarstellungen in St. Johannis und in Meyernreuth zu nennen, Beispiele für die Stärkung vorhandener Siedlungseinheiten sind die neuen Baugebiete in den Stadtteilen Saas, Wolfsbach, Oberpreuschwitz und Aichig,. Überdies soll durch eine Vielfalt an Bauangeboten den gegenwärtigen und zukünftigen Präferenzen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Durch Maßnahmen im Außenbereich, die sich in das gesamte Siedlungsgefüge einordnen müssen, wird die Möglichkeit zur Wiedergewinnung von Landschaft in der Stadt und damit die Verbesserung der ökologischen Bedingungen im Siedlungsbereich eröffnet. Die dadurch entstehenden attraktiveren Wohn- und Lebensbereiche im Siedlungsraum können den Abwanderungsdruck ins Umland (Sub-/Deurbanisierung) mit den damit einher gehenden, noch stärker nachteiligen Auswirkungen auf das Verkehrsvolumen und die Umwelt reduzieren.

5.2.2 Ordnung und Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Stadt- und Landschaftsraum

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollen die Übergangsbereiche zwischen dem Stadt- und dem Landschaftsraum in ihrer wichtigen Verbindungs- und Schnittstellenfunktion in besonderem Maße planerisch berücksichtigt werden. In den Übergangsbereichen treffen vor allem verschiedene Nutzungsansprüche und Raumcharaktere aufeinander, die es zu koordinieren gilt, um eine dauerhaft tragfähige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Bei der Neuentwicklung von Baugebieten in Form von Erweiterungen und städtebaulichen Arrondierungen wie auch bei der qualitativen und gestalterischen Weiterentwicklung vorhandener Baugebiete sollen folgende Zielvorstellungen in die Planung einbezogen werden:

- Aufbau einer vernetzten Grünstruktur und ökologischer Verbundsysteme nicht nur innerhalb des Landschaftsraumes und des Siedlungsbereiches, sondern auch zwischen diesen Bereichen. Die Durchgängigkeit von Grünverbindungen und die verschiedenen Charaktere der Grünbereiche im Siedlungs- und Landschaftsraum sollen erhalten bzw. qualitativ weiterentwickelt werden.
- Die raumspezifischen Charakteristika des Landschaftsbildes sind zu erhalten bzw. zu stärken. Die Ortsrandgestaltung ist auf die spezifischen Bedingungen vor Ort auszurichten, d.h., dass sie u.a. maßstäblich ausgewogen sein muss, dass eine regionaltypische, standortgerechte Durchgrünung vorhanden sein soll und dass wertvolle und prägende Bauelemente und -strukturen zu berücksichtigen sind.
- Bei Siedlungsarrondierungen ist der Siedlungsabschluss gestalterisch zu betonen, um ungeordnete "Siedlungsanstückelungen" zu vermeiden.
- Sicherung der Offenheit des Übergangs für die Bewohner, damit diese die siedlungsnahen Freiräume nutzen können. Die Übergangsbereiche in ihrer Verbindungsfunktion besitzen eine hohe Bedeutung für die Erholung und können damit einen Beitrag zur Erhöhung der Erholungsqualität in der Stadt leisten.
- Vermeiden eines ungeordneten Ineinanderwachsens von Ortsteilen, um die siedlungsräumliche Einheit der Ortsteile sichtbar zu halten. Durch klare und bewusst gestaltete Ortsränder und Grünzäsuren sollen die einzelnen Stadtbereiche und Siedlungsteile gefasst und deutlich voneinander abgegrenzt werden (Ablesbarkeit der Siedlungsstruktur). Dadurch können insbesondere auch Freiräume gesichert werden, die einen Ausgleich für eine angemessene bauliche Verdichtung (Innenentwicklung) liefern. Der Übergangsbereich kann somit Ausgleichsfunktionen für die angrenzenden Baugebiete erfüllen.

In den folgenden Ortsteilen von Bayreuth müssen beispielsweise die Übergangsbereiche zwischen dem Stadt- und dem Landschaftsraum in besonderer Weise geordnet und gestaltet werden:

- Seulbitz: Grünzäsuren zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten,
- Oberpreuschwitz/Areal des Klinikums: Ausbildung einer langfristig bestehenden Grünverbindung mit Wegebeziehungen zum Teufelsgraben, Roten Hügel und Meyernberg,
- Meyernberg/Bodenseering: Weiterentwicklung und Qualifizierung der vorhandenen Grünverbindung (Grünzug Klinikum - Volksschule Meyernberg - Bamberger Straße),
- Saas im Übergang zum westlichen Landschaftsraum: Durchgängigkeit aus dem Siedlungsbereich Saas über einen Grünbereich zum angrenzenden Saaser Wald,
- Räume entlang der radial verlaufenden Fließgewässer (Aubach, Sendelbach, Tappert, Mistel): Sicherung und Weiterentwicklung der stadtnahen Talräume als öffentliche Grünflächen
 - Untere Rotmainaue vom Stadtkern bis Wendelhöfen/Kläranlage,
 - Aubach vom Wittelsbacherring bis Studentenwald,
 - Mistelaue vom Einlauf in den Roten Main bis zur Stadtgrenze,
 - Sendelbach zwischen Oberkonnersreuth und Neubaugebiet Hohlmühle,
 - Siedlungsbereich östlich der Albrecht-Dürer-Straße/ Obere Mainaue: Einbindung des Grünbereichs St. Georgen in die Grünachse.

5.2.3 Ökologische Belange bei der Ausweisung von Bauflächen

Um den Anforderungen einer ökologisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu entsprechen, sind die Belange der verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter zu analysieren und in die Flächennutzungsplanung einzubringen. Die Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen erfolgt ausführlich im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (siehe Kap. 6). Dabei wird auf die vorhandenen Informationsgrundlagen bezüglich der Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter zurückgegriffen. So bilden beispielsweise der Landschaftsplan-Vorentwurf, die ergänzenden aktuellen landschaftsplanerischen Beiträge, die vorliegende Stadtbiotopkartierung und die Klimaanalyse für das Stadtgebiet Bayreuth wertvolle Planungsgrundlagen.

Mit Hilfe der genannten Fachplanungen und -gutachten soll die Inanspruchnahme ökologisch besonders bedeutsamer Bereiche vermieden werden, d.h. die Standortwahl und -zuordnung im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll sich

insbesondere auch an der ökologischen Wertigkeit der Flächen orientieren. Auf die auftretenden räumlichen Konflikte mit anderen Nutzungsansprüchen geht im Grundsätzlichen auch Kapitel 7 ein.

5.2.4 Konzeptionelle Bearbeitung der Eingriffsregelung

Der gesetzlichen Forderung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung anzuwenden, wird in erster Linie durch die Eingriffsvermeidung im Rahmen der Standortwahl und Zuordnung der einzelnen Flächennutzungen planerisch nachgekommen. Beim Ausgleich soll dem Ziel, die Handlungsspielräume für eine ökologisch effektive Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe umfassend zu nutzen, entsprochen werden. Ein im Rahmen der Flächennutzungsplanung und auf der Grundlage vorhandener naturschutzfachlicher Planwerke (z.B. Landschaftsplan-Vorentwurf mit ergänzenden Fachbeiträgen, Stadtklimaanalyse, Biotopkartierung) erarbeitetes Ausgleichsflächenkonzept weist Vorrangräume für Ausgleichsflächen (=Ausgleichsräume) aus, in denen Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes aus gesamtstädtischer Sicht zum Zweck der Eingriffskompensation besonders wünschenswert wären. Obwohl die Eingriffsregelung nur der Status-quo-Sicherung dient, kann und soll die konzeptionelle Bearbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Problematik in Bayreuth ein Baustein für die ökologisch nachhaltige Siedlungsentwicklung sein.

Bei der Ausweisung von Ausgleichsräumen¹ und Ausgleichsflächen² im Ausgleichsflächenkonzept wurden folgende Kriterien in die Abwägung einbezogen:

- Bündelung einzelner Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Ausgleichsräume mit unterschiedlichen funktionalen Schwerpunkten (Wiederherstellung verschiedener Funktionen im Naturhaushalt),
- Verteilung der Ausgleichsräume und -flächen über das Stadtgebiet,
- Gewisse räumliche Nähe der Ausgleichsräume bzw. -flächen zu den künftigen Eingriffsschwerpunkten,
- Unterstützung von sonstigen Projekten und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Synergieeffekte),
- Kurz- bis mittelfristige Realisierungschancen von Ausgleichsaktivitäten im Vorrangraum,
- Einbindung in ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept und in den Landschaftsplan mit dem Ziel des räumlichen Verbundes und der funktionalen Vernetzung von Freiräumen.

¹ Definition: Grundsätzlich aufwertungsbedürftige Räume des Naturschutzes, in denen zukünftig Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können; einzelfallbezogene Untersuchung noch erforderlich.

² Definition: Aufwertungsfähige und aufwertungsbedürftige Flächen des Naturschutzes, die für Ausgleichsmaßnahmen zunächst in Anspruch genommen werden sollen.

Die abwägende Anwendung der vorstehenden Kriterien auf das Stadtgebiet von Bayreuth führt zur Bestimmung von Ausgleichsräumen und später zur konkreten Ausweisung von Ausgleichsflächen. Dem Abschnitt 8.10 sind nähere Aussagen zu diesen Räumen zu entnehmen.

Das Ausgleichsflächenkonzept als konzeptionelle Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unterstützt das Ökokonto-Management und hierin insbesondere eine zielgerichtete und vorausschauende Bodenvorratspolitik. Für die dargestellten Ausgleichsräume und später auch für die Ausgleichsflächen sind in aufeinanderfolgenden Arbeitsschritten landschaftspflegerische und auf den Naturschutz bezogene Entwicklungsziele zu formulieren, Maßnahmenkonzepte zu entwickeln und teilräumliche Prioritäten festzulegen. Für einige der Vorrangräume liegen schon Nutzungs- und Pflegekonzepte vor.

Als Beispiel eines Ausgleichsraumes ist die Entwicklung eines Grüngürtels entlang des Tapperts als landschaftliche Leitstruktur zu nennen. Innerhalb dieses Raumes sollen verschiedene, gebündelte Ausgleichsaktivitäten mit unterschiedlichen Ausgleichsfunktionen in Zukunft weiterhin geplant und realisiert werden, angefangen von der Umwandlung von Äckern in Grünland, Extensivierung vorhandenen Grünlands, Renaturierung des Tapperts und Extensivierung der Nutzung vorhandener Teichanlagen.

5.2.5 Integrierte Verkehrs- und Stadtentwicklung

Eine nachhaltige Stadtentwicklung verlangt die frühzeitige planerische Berücksichtigung der wechselseitigen Beziehungen zwischen Siedlungsentwicklung auf der einen Seite und dem Verkehrsaufkommen, den Verkehrsbeziehungen und dem Modal split auf der anderen Seite. Die negativen Auswirkungen des Verkehrs, wie beispielsweise der hohe Flächen- und Energiebedarf und die Lärm- und Luftschadstoffemissionen, sind bei Gewährleistung der wichtigen Funktionen des Verkehrs für das "Funktionieren der Stadt" zu minimieren.

Ziele einer integrierten Verkehrs- und Stadtentwicklung, die u. a. im Rahmen der Flächennutzungsplanung planerisch umgesetzt werden sollen, sind:

- Weitgehende Ausnutzung der vorhandenen infrastrukturellen Kapazitäten aus ökonomischen Gründen und Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit vorhandenen Flächen. Hierzu gehören gezielte Arrondierungen und Siedlungserweiterungen, die eng mit verkehrsplanerischen Maßnahmen abzustimmen sind (Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer, Straßennetz, Linienführung des ÖPNV).
- Nutzungsmischung der verschiedenen Grunddaseinsbereiche (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Versorgung) zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und

Veränderung des Modal split zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs und des ÖPNV,

- Unterstützung des Zentrenkonzeptes und Ausbildung von Siedlungsschwerpunkten mit dem Ziel eine Mindestversorgung in fußläufiger Entfernung zu gewährleisten; eine Ausrichtung des Wegenetzes auf die Versorgungsschwerpunkte ist planerisch umzusetzen.
- Stärkung vorhandener Siedlungsbereiche beispielsweise durch Anpassung an sich wandelnde Ansprüche und Präferenzen der potentiellen Nutzerkreise. Insbesondere sind Maßnahmen zur Wiederbelebung der Wohnfunktion in der Innenstadt sowie Wohnumfeldmaßnahmen in stärker verdichteten Gebieten in Angriff zu nehmen.
- Bei der Planung von Neubaugebieten sind sparsame Erschließungsformen zu präferieren, um die begrenzten Flächenressourcen so weit wie möglich zu schonen.

Als planerische Anhaltspunkte zur zukünftigen Umsetzung dieser Zielvorstellungen in der Stadt Bayreuth können exemplarisch genannt werden:

- Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes im stärker verdichteten Gebiet westlich der Bahnhofstraße (z.B. Hofbegrünung, Straßenraumgestaltung),
- Sanierungsmaßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion in der südlichen Innenstadt und in St. Georgen,
- Siedlungsarrondierungen in Oberpreuschwitz und in Oberkonnersreuth,
- Entwicklung von Nahversorgungsbereichen, bspw. in Oberpreuschwitz und in der Saas.

5.3 Stadtplanerische Handlungsräume

Die städtebauliche Entwicklung einzelner Teilbereiche innerhalb des Stadtgebietes ist von besonderer gesamtstädtischer Bedeutung. Die Strategien, Ziele und Instrumente für die Entwicklung dieser Teilbereiche unterscheiden sich dabei. Dies ist auch Ausdruck der räumlich-funktionalen Aufgabenteilung innerhalb des Stadtgebietes.

5.3.1 Sanierungsgebiete und Untersuchungsbereiche

Im Stadtgebiet gibt es derzeit 5 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (A₁, C, D, F und G), 1 Verflechtungsbereich St. Georgen sowie 5 Untersuchungsbereiche (Altstadtkern, Röhrensee-Kaserne, Badstraße, Friedrichstraße und Richard-

Wagner-Straße), deren Lage aus den Erläuterungsplänen Nr. 9 und 10 ersichtlich ist.

Die Entstehungsgeschichte der einzelnen Sanierungsgebiete und Untersuchungsbereiche wird nachfolgend chronologisch erläutert und die Hauptschwerpunkte werden dargestellt.

Untersuchungsbereich Röhrensee-Kaserne

Am 29. März 1972 beschloss der Stadtrat in den Bereichen Graben/Austraße/Wolfsgasse (geplantes Sanierungsgebiet A) und Ludwig-Thoma-Straße/Kasernengelände (geplantes Sanierungsgebiet B, jetzt bezeichnet als Untersuchungsbereich Röhrensee-Kaserne) vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 24. September 1975 wurden die Maßnahmen im geplanten Sanierungsgebiet B zurückgestellt und die zugewiesenen Fördermittel auf die Entwicklungsmaßnahme bzw. auf das geplante Sanierungsgebiet A übertragen. Auf eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets B in einer Größe von ca. 37 ha wurde verzichtet. Der Untersuchungsbereich Röhrensee-Kaserne (siehe Erläuterungsplan Nr. 10) wurde aber bis heute nicht aufgehoben und existiert weiter, obwohl in den letzten Jahren keinerlei Untersuchungen dort stattfanden.

Sanierungsgebiet A₁

förmlich festgelegt im Amtsblatt Nr. 11 vom 27. Mai 1977 mit einer Größe von 6,38 ha. Die ab Februar 1977 im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Herstellung einer rückwärtigen Erschließung im Bereich Wolfsgasse angestrebte förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes A₂ kam nicht zustande. Stattdessen wurde im Amtsblatt der Stadt Bayreuth Nr. 26 vom 24. November 1978 das Sanierungsgebiet A₁ um 0,5 ha erweitert und förmlich festgelegt.

Nach den damals einschlägigen Richtlinien und städtebaulichen Vorstellungen wurde der vorhandene Gebäudebestand im Bereich Erlanger Straße/Austraße/Kulmbacher Straße fast vollständig entfernt und die Fläche nach und nach neu bebaut. Das Anwesen Kulmbacher Str. 10 als voraussichtlich letzte Städtebauförderungsmaßnahme in diesem Bereich wurde 1999/2000 saniert, d.h., die Aufhebung der Sanierungssatzung ist in Vorbereitung und wird in absehbarer Zeit erfolgen.

Untersuchungsbereich Altstadt kern

Am 23. Januar 1985 beschloss der Stadtrat der Stadt Bayreuth die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für den Altstadt kern (beschlossen am 29.02.1984). Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches betrug 19,2 ha. Teile davon wurden später in die Sanierungsgebiete C und G einbezogen, so dass

nunmehr der Untersuchungsbereich nur noch aus 3 Teilflächen mit einer Fläche von rund 2,75 ha besteht. Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2007 wurde für Teile des Untersuchungsbereichs "Altstadtkern" (im Erläuterungsplan Nr. 10 schraffiert dargestellt) die Durchführung von vertiefenden vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Es finden somit aktuell vertiefende Untersuchungen in der zentralen Maxstraße (Straßenfläche), für Teile der Grundstücke an der Maxstraße (Südseite), für viele Grundstücke zwischen Sophienstraße, Kämmereigasse und Kanzleistraße sowie für viele Grundstücke zwischen Kanzleistraße und Ludwigstraße statt.

Sanierungsgebiet C mit den Teilbereichen "Dammallee", "Kirchplatz" und "Friedrichstraße"

ursprünglich förmlich festgelegt im Amtsblatt Nr. 15 vom 09. Juni 1989 (im vereinfachten Verfahren, d.h. ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB) mit einer Größe von insgesamt 6,92 ha (Teilbereich Dammallee 4,91 ha; Teilbereich Kirchplatz 2,01 ha). Eine Erweiterung um den Teilbereich Friedrichstraße mit einer Größe von 2,40 ha wurde förmlich festgelegt im Amtsblatt Nr. 24 vom 15.11.2002. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt nun 9,32 ha.

Die Sanierungsziele waren vor allem die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Zentrum für Handel, Gewerbe und Wohnen sowie die Erhaltung der gewachsenen Stadtstruktur mit ihrer Kleinteiligkeit und Vielfalt. Dazu wurde insbesondere der weitere Umbau von Straßen und Plätzen, die Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz, die Freilegung und die Begrünung von Höfen und Gärten mit teilweiser Öffnung für die Allgemeinheit, die Freilegung der Stadtmauer, die Stadtbildpflege durch Sicherung der historischen Bausubstanz und die Schaffung von Quartiersgaragen angestrebt.

Am 24. März 1993 wurde im Stadtrat das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/93 "Sanierungsgebiet C, Teilbereich Dammallee" eingeleitet, um die Freilegung der Stadtmauer mit Vorfeld und die Schaffung von Quartiersgaragen voranzubringen (veranlasst durch die Absiedlung einer Textilreinigung). Die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 3. März 1997 bis einschließlich 4. April 1997 durchgeführt. Zur Zeit ruht das Verfahren, es ist aber beabsichtigt, das Verfahren noch zum Abschluss zu bringen.

Für den Häuserblock, der von der von-Römer-Straße, Sophienstraße und Spitalgasse umgeben ist, wurde ein *Blockkonzept* erarbeitet, das eine Begrünung und Freilegung von Innenhöfen und evtl. eine gemeinsame Nutzung durch die Anlieger vorsieht.

Untersuchungsbereich Badstraße

Am 23. Juni 1986 beschloss der Stadtrat im Zuge neuer städtebaulicher Zielvorstellungen, die vorbereitenden Untersuchungen, auch auf den Bereich Badstraße zu erweitern, um eine Neugestaltung des gesamten Umfeldes der ehemaligen Münzschule, des rückwärtigen Bereiches des Opernhauses und die zusätzliche Anbindung des Hofgartens an die Richard-Wagner-Straße zu ermöglichen.

Mit Beschluss des Stadtrates am 25. November 1987 wurde der Geltungsbereich geringfügig erweitert und u. a. das Grundstück des Evangelischen Gemeindehauses, Fl.Nr. 469 der Gemarkung Bayreuth, mit einbezogen, weil die Modernisierung des Gemeindehauses und die Neuordnung der Hofbereiche den Sanierungszielen entsprachen und zur Aufwertung und Belebung der Innenstadt beitragen können. Die Größe des Untersuchungsbereiches betrug insgesamt ca. 6,9 ha.

Am 26. November 2003 beschloss der Stadtrat den Beginn der vertiefenden vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsbereich "Richard-Wagner-Straße"; dies hatte zur Folge, dass der Untersuchungsbereich Badstraße wesentlich verkleinert wurde und nur noch eine Größe von ca. 3,6 ha aufweist (s. Erläuterungsplan Nr. 10).

Sanierungsgebiet D (Altes Schlachthofgelände)

förmlich festgelegt im Amtsblatt Nr. 3 vom 4. Februar 1994 mit einer Größe von 4,89 ha (s. Erläuterungsplan Nr. 9). Die vorhandenen städtebaulichen Missstände, z.B. die erheblichen Emissionen des alten Schlachthofes auf die Umgebung, deren Beseitigung hohe Nachrüstkosten hervorgerufen hätte, und die zunehmende Diskrepanz zwischen der Lage der Grundstücke am Rande des Altstadt-kerns einerseits und der flächenintensiven Nutzung als Schlachthof andererseits, waren Gründe für die Festlegung dieses Sanierungsgebietes.

Die Sanierungsziele waren vor allem die nachhaltige Stärkung der Einzelhandelszentralität Bayreuths unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen, die Verbesserung der heterogenen Gestalt von Stadt und Stadtlandschaft im Sanierungsgebiet, die engmaschige und schlüssige Verknüpfung des Erschließungsnetzes von Fuß- und Radwegen über das Sanierungsgebiet hinaus mit dem Marktplatz, die Aufweitung der heute stark eingegengten "Profile" des Roten Maines und der Mistel in diesem Bereich sowie die Aufwertung des Straßenraumes der Hindenburgstraße.

Heute steht auf dem Gelände des alten Schlachthofes das Rotmain-Center, das mit der Fußgängerzone Maximilianstraße über eine Fußgängerbrücke verbunden ist. Die Brücke überspannt den stark frequentierten Hohenzollernring und führt in den Spitalhof. Ergänzend dazu wurde auf dem früheren Parkplatz Hindenburgstraße ein Parkhaus und das Multiplex-Kino "Cineplaza" errichtet.

Sanierungsgebiet F St. Georgen und Insel mit Verflechtungsbereich

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet St. Georgen wurde im Stadtrat am 24. Februar 1999 beschlossen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes F St. Georgen und Insel erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 vom 28. Februar 2003 mit einer Größe von 35,84 ha; der zugehörige Verflechtungsbereich hat eine Größe von 10,74 ha (s. Erläuterungsplan Nr. 9).

Die Sanierungsziele waren vor allem die Entwicklung von Konzepten zur Neuordnung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Qualität des Ensembles am Straßenmarkt in St. Georgen, die Verbesserung der Wohnqualität der unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete aus den Jahren 1930 bis 1960 (geringer Baustandard) sowie eine verkehrliche Neuordnung der Erschließung und der Flächen im öffentlichen Raum.

Für das seit 1999 neu aufgelegte Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt" hatte sich die Stadt beworben und wurde ab 2000 mit dem Stadtteil St. Georgen/Insel aufgenommen.

Die ursprüngliche Idee des Städtebauförderungs-Programms war eine Neuorientierung der Stadtentwicklungspolitik in schwierigen Stadtteilen, d. h. in Quartieren, in denen einkommensschwache, in schwieriger Situation lebende Haushalte konzentriert sind. Die Bundesregierung will damit neue stadtentwicklungspolitische Akzente setzen und erreichen, dass in gefährdeten Stadtteilen stärker als bisher städtebauliche Maßnahmen mit Aktivitäten und Handlungen anderer Politikfelder verknüpft werden.

Es wurde ein Stadtteilbüro (anfangs neben der Ordenskirche, ab August 2007 im erworbenen Gebäude Bernecker Straße 4) eingerichtet. Dort tagt das Quartiersmanagement auf Verwaltungs- und Quartiersebene, das die Vernetzung von Bewohnerschaft und lokalen Akteuren herstellt und ein stadtteilbezogenes integriertes Handlungskonzept in Korrespondenz mit gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten erarbeitet und umsetzen hilft.

Im Saal des Stadtteilbüros tagen mehrmals im Jahr der Arbeitskreis "Soziale Stadt" und die Arbeitsgruppen "Wohnen", "Sozialstruktur" und "Lokale Ökonomie".

Auch eine Bewerbung für das *LOS-Programm* "Lokales Kapital für soziale Zwecke" – ein Modellvorhaben des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und des Europäischen Sozialfonds hatte Erfolg (100% Förderung) und so konnten ab 2003 verschiedene Mikroprojekte finanziell unterstützt werden, z.B. berufliche Qualifizierung oder Existenzgründung (förderfähig sind nur Sach- und Personalkosten, keine Baumaßnahmen).

Untersuchungsbereich Richard-Wagner-Straße

Am 26. November 2003 beschloss der Stadtrat den Beginn der vertiefenden vorbereitenden Untersuchungen für den westlichen Teil der Richard-Wagner-Straße auf der Grundlage der 1987 vorgenommenen Untersuchungen. Der Großteil des Geltungsbereiches von 3,4 ha stammte dabei aus dem Untersuchungsbereich Badstraße, der damit wesentlich verkleinert wurde. Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.07 wurde der Untersuchungsbereich Richard-Wagner Straße räumlich auf die östlichen Grundstücke der Richard-Wagner-Straße (beidseitig), ab Dilchertstraße bis zur Werner-Siemens-Straße über die Romanstraße hinweg erweitert (s. Erläuterungsplan Nr. 10; die aktuelle Erweiterungsfläche in einer Größe von rund 2,9 ha, für die vertiefende vorbereitende Untersuchungen beschlossen wurde, ist schraffiert dargestellt). Für den westlichen Teil der Richard-Wagner-Straße werden die vorhandenen sanierungsrelevanten Untersuchungsergebnisse aktualisiert.

Das Ziel dieser Untersuchungen ist, die Geschäftslage an der Richard-Wagner-Straße auf ihre möglichen Erosionsmerkmale (funktional und strukturell) hin zu untersuchen und Maßnahmen zur städtebaulichen Stabilisierung begründen zu können.

Untersuchungsbereich Friedrichstraße

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2007 die Einleitung vertiefender vorbereitender Untersuchungen im Bereich der Friedrichstraße beschlossen. Der Untersuchungsbereich in einer Größe von rund 7,5 ha umfasst die Grundstücke beidseits der Friedrichstraße ab Stadthalle nach Süden bis teilweise zum Wittelsbacherring/Balthasar-Neumann- bzw. Jean-Paul-Straße (s. Erläuterungsplan Nr. 10). Im südwestlichen Bereich überschneidet sich der Untersuchungsbereich teilweise mit dem Untersuchungsbereich Röhrensee-Kaserne. Für den nördlichen Teil der Friedrichstraße werden die vorhandenen sanierungsrelevanten Untersuchungsergebnisse aktualisiert.

Sanierungsgebiet G Kanalstraße und Opernstraße

Schon seit 1985 wurde überlegt, im Bereich zwischen Maximilianstraße und Kanalstraße auch über einen städtebaulichen Ideenwettbewerb eine Neuordnung und qualitative Verbesserung zu erreichen.

Die vorbereitenden Untersuchungen in diesem Bereich wurden Anfang 2004 abgeschlossen und daraufhin das Sanierungsgebiet "G" Kanalstraße und Opernstraße im Amtsblatt Nr. 13 vom 25.06.2004 mit einer Ausdehnung von 7,1 ha förmlich festgelegt (s. Erläuterungsplan Nr. 9).

Die Sanierungsziele waren vor allem eine Aktivierung aller Geschossflächen für oberzentrale Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen, eine Schaffung von Quartiersgaragen, die Verbesserung der Wohnungsbestände, die Schaffung von stadtmauerbegleitenden Wegebeziehungen, die ein gestalt- und milieubestimmendes Element für die Binnenstruktur darstellen und die teilweise Erneuerung der Bausubstanz hinter der Maximilianstraße mit zusätzlichen Passagen. Die Öffnung des Mühlkanals, die Neugestaltung der Schlossterrassen und die Verlagerung und bauliche Gestaltung der neuen Zentralen Omnibushaltestelle am Hohenzollerneck mit Sanierung des Anwesens Maximilianstraße 48 (inkl. Passage) wurden bereits im Vorfeld geplant und sind großteils schon abgeschlossen.

Kommunales Förderprogramm der Stadt Bayreuth zur Unterstützung privater und öffentlicher Baumaßnahmen für die Sanierung von Fassaden im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen

Am 11. Juli 2000 wurde im Bauausschuss nach einer umfassenden Bestandsaufnahme ein *Fassadenprogramm* vorgestellt, das als Richtlinie und als Beratungsgrundlage für künftige sanierungswillige Bauherren dienen soll; dabei ist auch teilweise an einen Rückbau der EG-Zonen gedacht worden. Es sollte ursprünglich nur innerhalb der Sanierungsgebiete C und F gelten.

Eine Überarbeitung und Erweiterung des Geltungsbereiches wurde am 09.03.2004 im Bauausschuss vorgestellt und die Zustimmung erteilt.

Im Amtsblatt Nr. 13 vom 25.06.2004 wurden die Richtlinien für das *Fassadenprogramm* bekannt gemacht. Das Fördergebiet umfasst die Sanierungsgebiete "C", "F" und "G".

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können gefördert werden:

- Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster, Fensterläden, Türen und Tore,
- Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen,
- Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen, Vorgärten und Hofräumen.

Nicht förderfähig sind Kosten, die allein dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen oder Maßnahmen, die weniger als 2.500,-- € kosten.

5.3.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Eine Entwicklungsmaßnahme wurde von Seiten der Stadt Bayreuth zur verbesserten Handhabung der städtebaulichen Einbindung der Universität in das Siedlungsgefüge der Stadt sowie zum Vorantreiben der südlichen Stadterweiterung angestoßen. Die Festsetzung des Entwicklungsbereichs war Voraussetzung für die funktionelle, bauliche und organisatorische Einbindung des am südlichen Stadtrand liegenden Universitätscampus in die Stadt. Somit konnten die notwendigen Grunderwerbe, die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Erschließungsmaßnahmen zum zügigen Ausbau der Universität durchgeführt werden. Im näher an das Stadtzentrum angrenzenden Verflechtungsbereich wurden zahlreiche Wohnungen im Geschosswohnungsbau, Studentenwohnheime sowie ein Kinderhort und ein Kindergarten errichtet.

Da die Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht wurden, ist der festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereich in der Stadt Bayreuth vom 21.03.1974 (zuletzt geändert am 10.01.1989) mit Verordnung vom 25.02.2003 förmlich durch den Freistaat Bayern aufgehoben worden.

5.3.3 Stärkung der Innenstadtentwicklung

Im Zuge der funktionsräumlichen Aufgabenteilung innerhalb der Stadt kommt der Innenstadt eine hervorgehobene Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadt Bayreuth zu (vgl. Abschnitt 5.1: Zentrenkonzept). Die Innenstadt als Ort der Kommunikation, gelebter Kultur, der Präsentation von Waren und Angeboten und als repräsentatives Aushängeschild der ganzen Stadt hat somit eine Vielzahl von Funktionen zu erfüllen:

- Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen insbesondere des periodischen und langfristigen Bedarfs (Sortimentsvielfalt beim innenstadtrelevanten Einzelhandel),
- Funktion als Treffpunkt; Kommunikations- und Aufenthaltsbereich für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt und des Umlandes,
- Funktion als Kultur- und Freizeitstandort in Form der Bündelung verschiedenartiger kultureller Angebote und sonstiger Freizeitangebote,
- Identifikation stiftende Bedeutung für die Bevölkerung,
- besondere Bedeutung für die Außendarstellung der Stadt (Image der Stadt),
- Wohnfunktion für innenstadtorientierte Haushalte,
- Zeugnis der Stadtgeschichte.

Neben der Mischung von Funktionen und der Erfüllung der dafür erforderlichen Standortvoraussetzungen muss die Innenstadt dem Bedürfnis der Nutzer nach vielfältigen Eindrücken und Erlebnissen gerecht werden. Die hieraus resultie-

renden unterschiedlichsten Anforderungen sind bei der Planung der zukünftigen Strukturen in der Innenstadt zu beachten.

Dabei muss die Innenstadt von Bayreuth nicht nur den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen und Anforderungen der Bayreuther Bevölkerung Rechnung tragen, sondern auch aufgrund der Oberzentralität verschiedenste Funktionen für das Umland erfüllen.

Für die Zukunft gilt es die Funktionsvielfalt und Attraktivität der Bayreuther Innenstadt zu erhalten, qualitativ zu verbessern und schrittweise weiterzuentwickeln. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Konkurrenzsituation mit Einkaufs- und Freizeitstandorten auf der "grünen Wiese" und den übergeordneten Trends im Einzelhandel (Filialisierung und Banalisierung des Angebots, Verdrängung kleinerer Einzelhandelsbetriebe mit der Folge der Standardisierung von Innenstädten). Diese Aspekte wie auch die zunehmende Städtekonkurrenz erfordern zusammen genommen Strategien und gebündelte Maßnahmen für die Innenstadt.

Folgende Handlungsfelder zeichnen sich in Bayreuth als Schwerpunkte ab, um die Innenstadt umfassend zu stärken:

- Gestaltung der Maximilianstraße und der angrenzenden Bereiche als Mittelpunkt der Innenstadt (siehe Umsetzung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs Maximilianstraße-Kanalstraße).
- Vor Kurzem abgeschlossene Realisierung der Zentralen Omnibushaltestelle im Bereich Hohenzollernring/ Kanalstraße zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der Innenstadt bei gleichzeitiger Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone.
- Überplanung des Luitpoldplatzes und des Annecyplatzes im Rahmen der städtebaulichen Aufwertung der Entwicklungsachse *Altes Schloss - Hauptbahnhof - Festspielhaus*.
- Erneuerung und städtebauliche Umstrukturierung der westlichen Innenstadt (Bereich Dammallee) mit dem Schwerpunkt "Grün" und "Wohnen"; Entwicklung attraktiver Aufenthaltsräume.
- Hervorhebung prägender städtebaulicher Strukturen und Erhalt des baukulturellen Erbes wie z.B. Freilegung der Stadtmauer und städtebauliche Integration in das Gesamtgefüge der Innenstadt, um die besonderen Charakteristika zu betonen und um eine Unverwechselbarkeit zu gewährleisten.
- Stärkung der Wohnfunktion als Beitrag zur Belebung der Innenstadt "rund um die Uhr".
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Roten Main zur Erhöhung der innenstadtnahen Erholungsqualität.
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer aus allen Stadtteilen durch attraktive und gefahrlose Wegeverbindungen.

- Unterstützung der "Arbeitsteilung" zwischen den verschiedenartigen Einzelhandelsbereichen der Innenstadt mit ihren besonderen Qualitäten (*Richard-Wagner-Straße - Maximilianstraße - Rotmain-Center*) und damit langfristige Sicherung der Einzelhandelsvielfalt.

5.3.4 Entwicklungachsen

Ein wichtiges Gliederungs- und Ordnungselement der räumlichen Entwicklung in der Stadt Bayreuth sind die Entwicklungachsen. Entlang solcher Entwicklungsachsen fanden und finden auch zukünftig zahlreiche Veränderungsprozesse statt.

Entwicklungachsen haben neben der Verbindungsfunktion (zwischen verschiedenen Bereichen auf einer Achse) auch eine Ordnungsfunktion für die Gesamtstadt. Teilbereichen der Stadt werden unterschiedliche Bedeutungen für die siedlungsstrukturelle und verkehrliche Entwicklung zugewiesen. Entwicklungachsen sollen keineswegs eine bandartige Siedlungsentwicklung verursachen, also nicht eine gleichmäßige und gleichartige Entwicklung entlang der gesamten Entwicklungachse herbeiführen. Auf einer Entwicklungachse sollen vielmehr Entwicklungsmaßnahmen an geeigneten Stellen räumlich konzentriert realisiert werden, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und Synergieeffekte durch räumliche Nähe ergänzender Nutzungen umfassend auszuschöpfen. Eine Unterstützung des Zentrenkonzeptes durch eine abgestimmte Erreichbarkeit und damit die Optimierung der Nahversorgung der gesamten Bayreuther Bevölkerung ist eine wesentliche Zielsetzung dieser planerischen Strategie.

Für das Bayreuther Stadtgebiet lassen sich zwei Arten von Entwicklungachsen unterscheiden:

- Kleinräumige, siedlungsgliedernde Entwicklungachsen:

Diese haben die Funktion der Gliederung und Ordnung des Siedlungsbereichs und bilden Schwerpunkträume der städtebaulich-gestalterischen Entwicklung. Als Beispiel ist die Entwicklungachse *Altes Schloss - Luitpoldplatz - Annecyplatz - Hauptbahnhof - Festspielhaus* anzuführen.

- Gesamtstädtische Entwicklungachsen:

Neben der stadträumlichen Gliederung der gesamtstädtischen Entwicklung erfüllen diese eine Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den Stadtteilen und Nahversorgungsbereichen als auch zwischen den Stadtteilen und Nahversorgungsbereichen untereinander. Sie sollen die Austauschbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Räumen mit ihren jeweiligen Funktionen gewährleisten und künftig noch verbessern.

Als radiale Entwicklungsachsen der Stadt Bayreuth sind zu nennen (siehe Erläuterungsplan Nr. 11):

- Entwicklungsachse *Kreuz - Roter Hügel - Oberpreuschwitz*,
- Entwicklungsachse *Altstadt - Meyernberg*,
- Entwicklungsachse *Stadtmitte - Universität - Hohlmühle*,
- Entwicklungsachse *Ludwig-Thoma-Straße - Glocke - Saas*,
- Entwicklungsachse *Kreuzstein - Oberkonnersreuth - Wolfsbach*,
- Entwicklungsachse *Neue Heimat - Colmdorf - Grunau - Aichig*,
- Entwicklungsachse *Hammerstatt - Laineck - Friedrichsthal*,
- Entwicklungsachse *St. Georgen - Industriegebiet Nord*.

5.3.5 Biotopverbund und Grünflächensystem

Seitens der Stadt Bayreuth wird das Ziel verfolgt, die innerstädtischen und stadtnahen Naturräume substanziell zu verbessern, miteinander zu verbinden und damit schließlich die stadträumliche Qualität aufzuwerten. Vor allem in den verschiedenen Talräumen mit ihren Gewässern konzentriert sich der Großteil der wertvollen Landschaftselemente und Biotopflächen innerhalb des Stadtgebiets. Diese Talräume stellen linienförmige Korridore dar, die für den großräumigen Biotopverbund von größter Bedeutung und deswegen in ökologischer Hinsicht zu entwickeln sind. Durch gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen kann die Verbundsituation noch deutlich verbessert werden, und zwar durch Renaturierung von verbauten und begradigten Fließgewässerstrecken – neben der flächenhaften Extensivierung der Grünlandnutzung. Diesbezügliche Problembereiche sind vor allem die innerstädtischen Abschnitte des Roten Mains sowie Teilabschnitte der Preuschwitzerin, am Tappert/Sendelbach und an der Mistel.

Durch das Wasserwirtschaftsamt wurde 1997 eine Planung zum ökologischen Ausbau des Roten Mains erstellt. Angestrebt wird eine Anreicherung mit naturnahen Elementen sowie die Umwandlung von Ackerflächen in Wiesen und Auen. In Anbindung an die Achse vom Alten Schloss Richtung Hauptbahnhof zum Grünen Hügel ist eine Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes, der Achse Luitpoldplatz-Annecyplatz und die Freilegung und Renaturierung des überdeckten Mains vorgesehen.

Defizitgebiete unter dem Gesichtspunkt des Biotopverbundes sind die intensiv genutzten Fluren zwischen Dörnhof und Oberpreuschwitz, die Umgebung der Landwirtschaftlichen Kreislehranstalten sowie die Bereiche Meyernreuth und südlich Seulbitz, wo nur sehr wenige Verbundelemente zu finden sind. Mittels zusammenhängender Heckenstrukturen, Feldgehölze und Raine sollte hier ein

lokaler Biotopverbund mit Trittsteinen und Kleinkorridoren entwickelt werden, wobei vorhandene Ansätze zu ergänzen und zu optimieren sind.

Mit Hilfe der bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen, Gartenanlagen und weiterer, noch unbebauter Flächen wird ein zusammenhängendes System von allgemein zugänglichen Freiflächen ("Grünflächensystem") angestrebt:

- Entlang landschaftlich wichtiger linienförmiger Strukturen wie Täler, Bach- und Flussläufe, Hangkanten und Waldränder.
- Im Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Sportflächen, Friedhöfen und Kleingärten als städtisch-funktionales System.
- Ein Netz von Fuß- und Radwegen in den Freiflächen soll die Wohngebiete mit den einzelnen Stadtteilzentren, den zentralen und öffentlichen Einrichtungen und Freiflächen verbinden. Unter Einbeziehung der stillgelegten Bahntrassen ist ein ringförmiges Verbundsystem der Fuß- und Radwege geschaffen worden.
- Schließlich soll die stadträumliche Vernetzung und der ökologische Verbund von Freiflächen zur Erhöhung der ökologischen Leistungsfähigkeit beitragen. Die natürlichen Grundlagen zur Sicherung des Raumes und seiner Ressourcen sind zu beachten.
- Der Lindenhof bietet im Rahmen von bürgernahen Veranstaltungsreihen ein Forum für qualifizierte Information über Stadtökologie und Umweltfragen.

Im Zuge der Stadtentwicklung sollen vor allem folgende Bereiche durch Grünstrukturen aufgewertet werden:

- Gravenreutherstraße/Insel/St. Georgen,
- Achse Bahnhofstraße, Annecy- und Luitpoldplatz mit der Umgestaltung des Mainbettes,
- Wohnumfeldverbesserung Peuntgasse,
- Innenstadt: Dammallee, Stadtmauer, Markt, Münzgasse,
- Röhrensee: Bereich zwischen Ludwig-Thoma-Straße und Pottensteiner Straße, Rathenaustraße, ehem. Kasernengelände.
- Alleen sollen als wirksame optische Leitstrukturen, ausgehend von den einzelnen Stadtteilen, die radialen Stadteinfahrten säumen und in den begrün- ten Stadtring einmünden. Dabei sollen vorhandene Ansätze, z.B. Königsallee, in das Konzept einbezogen und gezielt weiter entwickelt werden. Die Freilegung der historischen Stadtmauer bietet Chancen für eine intensivere Begrünung und die Schaffung von öffentlichen Freiflächen am Ring.

