

2 Grundlagen

2.1 Topografie und naturräumliche Gliederung

Die Stadt Bayreuth liegt im Naturraum Obermainisches Hügelland, wo sie im mittleren Talabschnitt des Roten Mains zwischen dem Frankenwald im Norden, dem Fichtelgebirge im Osten und der Fränkischen Alb im Westen eingebettet ist. Nach Nordwesten setzt sich das Rotmaintal in Richtung Heinersreuth und Kulmbach fort, nach Norden hin geht das Stadtgebiet in die offene Landschaft des Trebgasttals über und nach Südosten in die des Ölschnitztals südlich von Neunkirchen am Roten Main.

An der nordwestlichen Stadtgrenze, in der Unteren Rotmainaue, befindet sich mit ca. 325 m ü.NN der tiefste Geländepunkt der Stadt. Gleichwohl ist Bayreuth von Höhenzügen eingerahmt, die bis zu 250 m höher liegen. Von den im Randbereich sowie knapp außerhalb der Stadtgrenze liegenden Erhebungen prägen der Sophienberg mit 593 m ü.NN im Süden, der Schamelsberg mit 525 m ü.NN im Südosten, der Oschenberg mit 528 m ü.NN im Nordosten und die Hohe Warte mit 463 m ü.NN im Norden die Landschaft rund um Bayreuth.

Das Stadtgebiet wird durch das Tal des Roten Mains, das der Warmen Steinach und kleinere Fließgewässer, wie den Sendelbach, den Tappert, den Aubach und die Mistel mit ihren Seitentälern deutlich gegliedert. Durch ihre Erschließung mit Rad- und Fußwegen sind diese Täler zu wichtigen Verbindungselementen geworden. Im Süden und Osten des Stadtgebietes finden sich größtenteils Ackerflächen, in den Talauen der oben genannten Wasserläufe ist häufig Grünland anzutreffen.

2.2 Geologie und Böden

Das Obermainische Hügelland ist aus geologischer Sicht eine Bruchschollenzone, d.h., dass hier im Tertiär die Erdkruste durch tektonische Vorgänge in viele kleine Schollen zerbrochen wurde. Dabei entstanden vertikale Verschiebungen und Verwerfungen der Erdkruste von bis zu 1000 m Höhenunterschied und ein kleinräumiges Mosaik nebeneinander liegender Gesteinsformationen sehr unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Ausprägung, zu denen die folgenden gehören:

- Die Sedimente des Mittleren und Unteren Burgsandsteins und des Blasen-sandsteins im Bereich des Stadtkerns, in St. Georgen und im südlichen Stadtgebiet. Das landschaftliche Erscheinungsbild dieser geologischen Formationen ist geprägt von einem flachwelligen, von breiten Senken durchzogenen Relief.
- Feuerletten (Bürgerreuth, Schupfenschlag, nordöstlich des Buchsteins) und Oberer Burgsandstein (Wendelhöfen, Grüner Hügel, Hussengut). Diese stark

tonigen Sedimente führen zu staunassen Böden in Quellmulden, Hangrinnen und Hangfußlagen.

- Die Rhät-Lias-Übergangsschichten nördlich und östlich von Oberpreuschwitz und in Meyernberg. Hier haben sich leichte, zur Trockenheit neigende Sandböden entwickelt.
- Als Muschelkalkstock anzusehende, flachgründige und steinige Böden, die am Oschenberg und im Bereich Rodersberg dominieren.
- Quartäre Ablagerungen im Bereich der Täler. Die Flusstäler werden stellenweise von Flussterrassen begleitet, die allerdings nur noch als kleine Reste erhalten sind.

2.3 Bedeutung und Lage im Raum

Bayreuth ist die größte kreisfreie Stadt Oberfrankens und Sitz der Regierung des gleichnamigen Regierungsbezirks. Außerhalb der Verdichtungsräume gelegen ist Bayreuth die neuntgrößte Stadt Bayerns und erfüllt mit 73.202 Einwohnern (31.12.2006) die Funktionen eines Oberzentrums. Als siebte Landesuniversität Bayerns wurde 1975 die Universität Bayreuth gegründet. An ihr waren im Wintersemester 2005/06 9478 Studentinnen und Studenten eingeschrieben, es hat sich damit der Anstieg seit dem Wintersemester 1999/2000 (damals 7302 Studentinnen und Studenten) weiter deutlich fortgesetzt, auch wenn gegenüber dem Vorjahr (9530 Studentinnen und Studenten) ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. International bekannt ist Bayreuth als die Stadt, in der jedes Jahr die berühmten Festspielaufführungen der Richard-Wagner-Opern stattfinden.

Bayreuth ist mit zwei Anschlüssen an die Bundesautobahn A 9 Berlin-München angebunden. Nordwestlich des Stadtgebiets besteht eine Anbindung nach Bamberg, Schweinfurt und Würzburg über die BAB 70. Über die Bundesstraßen B 2, B 22 und B 85 sind die anderen wichtigen Zentren Nordbayerns erreichbar. Die Stadt ist an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn angebunden und verfügt über einen ausgewiesenen Regionalflugplatz.

2.4 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit ist die Bauleitplanung der Gemeinde in das System der räumlichen Gesamtplanung eingebunden. Die Rechtsgrundlagen der Raumordnung und Landesplanung, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung beachtet werden müssen, sind

- das Raumordnungsgesetz des Bundes in der Fassung der Bekanntmachung des BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S.,. 2833)

- das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 27.12.2004 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 23/2004, S. 521),
- das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 (Inkrafttreten am 01.09.2006).

Die Grundsätze der Raumordnung (§ 2 ROG und Art. 2 BayLplG) sind auch von den Gemeinden bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere also bei der Bauleitplanung, in der Abwägung als Vorgaben zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Verbindliche Ziele der Raumordnung, denen der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist, enthalten

- das Landesentwicklungsprogramm (LEP) nach § 8 ROG bzw. nach Art. 16 i.V.m. Art. 3 BayLplG,
- die Regionalpläne nach § 9 ROG bzw. Art. 18 i.V.m. Art. 3 BayLplG.

Art und Umfang der Anpassungspflicht im Zuge der gemeindlichen Flächennutzungsplanung hängen von der Aussagenschärfe der Ziele ab. Einerseits lassen die Festlegungen zu konkreten Standorten und vorrangigen Nutzungen im Regionalplan der Gemeinde einen nur engen Spielraum, der sich etwa bei Vorrangflächen lediglich auf die Feinabgrenzung und eine mögliche zeitliche Abfolge der Nutzung beschränkt (landesplanerische Konkretziele). Andererseits gibt eine Vielzahl von allgemein gehaltenen Zielen im Landesentwicklungsprogramm sowie in den Regionalplänen den Gemeinden einen eigenverantwortlich auszufüllenden Gestaltungsspielraum; es handelt sich hierbei um landesplanerische Allgemeinziele.

In Aufstellung oder Fortschreibung befindliche Ziele der Raumordnung, die bereits durch den förmlichen Akt der für die Aufstellung oder Fortschreibung zuständigen Stelle konkretisiert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzubeziehen.

Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Stadt Bayreuth

Bayreuth ist im derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2006 als Oberzentrum in der Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum" eingestuft. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Hierzu sollen in ihnen oberzentrale Einrichtungen bereitgestellt werden (Ziel All 2.1.91). Es wird weiterhin angestrebt, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich (Grundsatz All 2.1.9.2).

Die Stadt Bayreuth ist nach den Zielvorstellungen des LEP fest im Netz der Entwicklungsachsen verankert. Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume beitragen sowie deren Einbindung in die Bandinfrastruktur anderer Bundesländer und Nachbarstaaten gewährleisten.

Eine Entwicklungsachse sieht die Verbindung Bayreuths mit dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und mit den grenznahen Gebieten des Freistaates Sachsen und der Tschechischen Republik vor. Eine weitere Entwicklungsachse erstreckt sich zwischen Bayreuth, Kulmbach und Bamberg, also in westliche Richtung. Das neue LEP Bayern hält am bewährten System der zentralen Orte und der dezentralen Konzentration fest. Somit wird das Zentrale-Orte-System weiterhin als ein maßgebliches Instrument zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen in allen Landesteilen betrachtet. Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich - also nachhaltig - entwickelt werden.

Aussagen des "Regionalplans für die Planungsregion Oberfranken Ost (5)"¹ zur Stadt Bayreuth

Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung sollen das Netz der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung und das System der zentralen Orte

¹ Regionalplan der Planungsregion Oberfranken-Ost (5), Beschluss der Verbandsversammlung vom 04.12.1985. Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1987 Nr. 5422-321-61144 und vom 23.07.1987 Nr. 5422-421-32375, In-Kraft-Treten am 01.09.1987. Erste Änderung des Regionalplans der Region Oberfranken-Ost (5): "Grenzlandfortschreibung", Beschluss der Verbandsversammlung vom 14.09.1992. Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 10.10.1994 Nr. 5422-421-43319, In-Kraft-Treten am 16.03.1995. Zweite Änderung des Regionalplans Oberfranken-Ost (5) in den Teilabschnitten: A IV "Entwicklungsachsen"; A V 1-2.1.3 "Bestimmung und Ausbau der Kleinzentren" B II "Siedlungswesen"; Beschluss der Verbandsversammlung am 24.06.1996. Verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Oberfranken, In-Kraft-Treten am 01.01.2000. Dritte Änderung des Regionalplans Oberfranken-Ost (5) - Kapitel B X 5.2 "Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergieanlagen", Beschluss der Verbandsversammlung vom 20.10.1997, Verbindlicherklärung am 25.03.1999 mit Bescheid der Regierung von Oberfranken, In-Kraft-Treten am 01.10.1999. Vierte Änderung des Regionalplanes Oberfranken-Ost (5) Kapitel B X "Energieversorgung", Beschluss der Verbandsversammlung vom 29.04.1999, Verbindlicherklärung am 26.04.2001 mit Bescheid der Regierung von Oberfranken, In-Kraft-Treten am 01.11.2001. Achte Änderung "Redaktionelle Änderung für den Neudruck des Regionalplans", Beschluss der Verbandsversammlung vom 29.05.2000, Verbindlicherklärung vom 21.09.2000 mit Bescheid der Regierung von Oberfranken, In-Kraft-Treten am 01.03.2001. Neunte Änderung "Windkraftanlagen, Neuabgrenzung des Vorbehaltsgebietes Nr. 7 für Windenergieanlagen (Oberkotzau)", Verbindlicherklärung am 21.09.2000 mit Bescheid der Regierung von Oberfranken, In-Kraft-Treten am 01.03.2001. Elfte Änderung (Windkraftanlagen; Herausnahme des Vorranggebietes Nr. 2 für Windenergieanlagen (Stammbach) mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 11.06.03 für verbindlich erklärt. Die Fünfte Änderung (Bodenschätze B IV 3.1), Verbindlicherklärung mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.11.07, In-Kraft-Treten am 01.12.2007. Die Sechste Änderung (Natur und Landschaft B I), die Siebte Änderung (Wasserwirtschaft B XI), die Zehnte Änderung (Ziviler Luftverkehr B IX 6.1) und die Zwölfte Änderung (Wasserwirtschaft - Hochwasserschutz) sind noch nicht verbindlich erklärt worden, die Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

ergänzen (Ziel A IV 2. Regionalplan). Sie werden im Gegensatz zu den Achsen überregionaler Bedeutung (LEP) durch die Regionalplanung bestimmt. Für die Region Oberfranken-Ost (5) werden die regionalen Entwicklungsachsen im o.g. Regionalplan kartographisch bestimmt.

Die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sollen vordringlich in den Abschnitten *Bayreuth - Kulmbach - (Region Oberfranken-West)* und *Bayreuth - Creußen - Pegnitz - (Industrieregion Mittelfranken)* verbessert werden (Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung). Dabei sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beachtet sowie die natürlichen Retentionsbereiche gesichert, optimiert und ausgedehnt werden. Auf die Sicherung und Nutzung von Standortvorteilen für Industrie und Gewerbe soll vor allem in dem Abschnitt *Bayreuth - Kulmbach - Mainleus* hingewirkt werden (Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung).

Einrichtungen der Bandinfrastruktur sollen insbesondere in den Abschnitten *Bad Berneck - Bayreuth - Pegnitz - (Industrieregion Mittelfranken)*, *Bayreuth - Kulmbach - Mainleus - (Region Oberfranken-West)* (Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung), *Bayreuth - Hollfeld*, *Bayreuth - Speichersdorf* und *Bayreuth - Weidenberg* (Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung) neu geschaffen oder ausgebaut werden. Gliedernde Grünzüge und Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten sollen vor allem in dem Abschnitt *Bayreuth - Kulmbach - Mainleus* (Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung) sowie *Bayreuth - Mistelgau/Glashütten* (Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung) erhalten oder geschaffen werden.

Als Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, bei deren Bandinfrastrukturausbau die Belange von Fremdenverkehr und Erholung besonders berücksichtigt werden sollen, ist der Abschnitt *Bayreuth - Weidenberg - Fichtelberg - Mehlmeisel* im Regionalplan bestimmt. Auf den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung wie *Creußen - Bayreuth - Münchberg* und *Bayreuth - Kulmbach - Mainleus* soll bei Planungen und Maßnahmen zur weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie zum Ausbau der Bandinfrastruktur auf eine Verbesserung der Umweltbedingungen hingewirkt werden.

Für das Oberzentrum Bayreuth formuliert der Regionalplan folgendes Ziel:
"Das Oberzentrum Bayreuth soll in seinen oberzentralen Versorgungsaufgaben für die Mittelbereiche Bayreuth, Kulmbach und Pegnitz und für die Region gestärkt und weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen angestrebt werden:

- die weitere Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im Kultur- und Bildungswesen,
- die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern, vor allem im verarbeitenden Gewerbe,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit des Oberzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln,

- die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel sowie die Anbindung des Universitätsbereichs an die Innenstadt."

Neben den überfachlichen Zielen enthält der Regionalplan auch Zielvorstellungen zu einzelnen Fachbereichen (Natur und Landschaft, Siedlungswesen, Land- und Forstwirtschaft, Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten, Erholung, Sozial- und Gesundheitswesen, Verkehr und Nachrichtenwesen, Energieversorgung, Wasserwirtschaft, Technischer Umweltschutz). Deren Erwähnung und Behandlung würde den Rahmen der Begründung übersteigen.

Das vorliegende raumordnerische Zielsystem ist in dem vorliegenden FNP-Entwurf zugrunde gelegt worden. Die Flächennutzungsplanung hat die Ziele der Raumordnung beachtet und planerisch konkretisiert.

Die Stadt Bayreuth ist der Metropolregion Nürnberg/Franken beigetreten. Mit der neuen Metropolregion soll die Position des gesamten nordbayerischen Verflechtungsraums in den künftigen europäischen Netzen und Förderstrukturen gestärkt werden.

2.5 Stadt- und Baugeschichte

Ungefähr 2 km südwestlich vom jetzigen Bayreuther Stadtkern lag ein älteres Dorf namens "Altenstadt", der heutige Stadtteil Altstadt. Bayreuth wuchs neben diesem Dorf und an der Kreuzung einer damals wichtigen West-Ost-Straße mit einer zweitrangigen Nord-Süd-Straße. Die erstgenannte, die jetzige Hohe Straße (auch Alte Heerstraße), verlief von Bamberg über Hollfeld, den Roten Hügel, den Bayreuther Stadtkern und Bindlach nach Böhmen. Die letztgenannte führte von Amberg kommend über eine Furt und über die Mistel und verlief weiter nach Kulmbach und Kronach. Die beiden Straßen kreuzten sich westlich des Stadtkerns von Bayreuth am Roten Hügel. Für die Gründung bot sich ein aus den Sumpfniederungen des Roten Mains, der Mistel und des Sendelbachs aufragender Sandsteinrücken an. Am nördlichen Rand des Plateaus wurde im Zuge der Fernstraße der breite, mondsichelförmige Straßenmarkt angelegt, der vom Unteren Tor in der Niederung der Mistel im Westen zum Oberen Tor im Osten führt (Die Torbauten sind heute verschwunden). Von ihm gehen nach Süden Nebengassen ab, die aufgrund der Geländesituation keinen parallelen Verlauf, sondern entgegengesetzte Krümmungen aufweisen, so dass sie sich gegenseitig treffen und insgesamt eine Dreiecksfläche mit runden Kanten umreißen.

Leider fehlen aus dieser Zeitspanne urkundliche Nachrichten. Dass im Jahr 1194 der Bischof von Bamberg mitsamt Gefolge hier weilen konnte und dass der Ort 1231 als Civitas bezeichnet wird, lässt jedoch darauf schließen, dass Bayreuth in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts bereits Züge einer Stadt trug. Diese Stadt der Gründungszeit ist in ihrem Grundriss bis zum heutigen Tag unverändert erhalten – mit ihren regelmäßig gereihten, schmalen, rechteckigen

Anwesen beiderseits des Marktes und ihrer kleinteiligen Parzellenstruktur an den südlichen Nebengassen.

Die Primärsiedlung, die an den beiden Seiten einer Altstraße, der heutigen Maximilianstraße, entstand, hatte an Bedeutung rasch zugenommen. Dementsprechend wurde der Ort erweitert und ummauert. Diese Ortserweiterung erfolgte planmäßig, da sie in engem Zusammenhang mit der Ortsummauerung bzw. Ortsbefestigung stand. Sinnvoll war die Ortsausbreitung nur in südlicher Richtung, um das hufeisenförmige Felsenplateau bis zur tiefer gelegenen südlichen Felsenterrasse auszufüllen und dort die geeignete Stelle zur Anlage der Stadtmauer zu erreichen.

Zu den sekundär entstandenen Abzweigungen vom Markt, die als Zugänge zur Stadtkirche wahrscheinlich in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts angelegt wurden, gehören das Enge Gässlein, die Brautgasse, die Kirchgasse und die Sophienstraße. Der Stadterweiterung, die durch den Bau der Stadtkirche eingeleitet wurde, dürfte bald die Anlage einer Ortsbefestigung gefolgt sein. Durch eine einfache Wallanlage und einen Graben wurde die Stadt wohl zuerst in Richtung Osten geschützt. Diese erste Schutzanlage fand Anschluss an die Terrasse, die den Ort hufeisenförmig im Süden, Westen und Norden als naturgegebener Wall umgab.

Die an der Stadtmauer gelegenen Häuser der Judengasse entstanden erst im 15. und 16. Jahrhundert, ähnlich wie die Häuser der Frauengasse. Der hinter den Häuserzeilen der nördlichen Marktseite, der östlichen Kanzleistraße und der südwestlich verlaufenden Sophienstraße ursprünglich liegende Verteidigungsraum wurde im Verlauf der Stadtentwicklung von den Anliegern zunächst als Garten, später als Wirtschaftshof mit Scheunen und Ställen immer intensiver genutzt. Erst im 18. und 19. Jahrhundert durften Gebäude auf der Stadtmauer unmittelbar errichtet werden, nachdem der Stadtgraben aufgelassen und als Gartenland verkauft worden war.

Die derzeitige Bebauung lässt sich allerdings nicht mehr auf die erste Bauphase im Mittelalter zurückführen. Die Zerstörung durch die Hussiten im Jahr 1430 und die Verheerungen durch zwei Großbrände zu Beginn des 17. Jahrhunderts haben eine zweifache Totalerneuerung bewirkt, die sich am heutigen Stadtbild jedoch noch ablesen lässt. Der erste Wiederaufbau nach dem Hussitensturm hat eine Stadt von spätgotischem Charakter entstehen lassen. Diese ist zwar, wie erwähnt, wieder untergegangen, sie lebt aber in vielen Rekonstruktionsformen der nach 1600 aufkommenden Nachgotik fort. So besitzt der historische Stadtkern, besonders in seinen Nebengassen, trotz vielfacher Erneuerung der Bausubstanz heute noch einen spätmittelalterlichen Gesamthabitus. Die stattlicheren Häuser am Markt haben im 18. Jahrhundert teilweise Überformungen erfahren, ihre enge Aneinanderreihung ist aber seit dem Spätmittelalter unverändert geblieben. Einzig an der Nordostseite der Marktfront haben Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges eine Bresche in die alte Ordnung geschlagen.

Bis dahin unterscheidet sich Bayreuth kaum von den zahlreichen anderen Städten dieser Größenordnung, die sich, im Hochmittelalter entstanden, bis zum heutigen Tag nicht wesentlich verändert haben und somit ihre überkommene Struktur bewahren konnten. Durch die Anlage des Alten Schlosses an der Nordostecke der Stadtmauer wurde die Felsterrasse überbaut. Die Stadtbefestigung erhielt zusätzlich an dieser Stelle eine Bastei und wurde so ergänzt. Am Fuß der Stadtmauer wurde durch einen Wassergraben rings um die Stadt das Befestigungswerk vollendet. Der Graben wurde mit Wasser aus dem Roten Main und aus dem Sendelbach gefüllt. Die Natur ergänzte die Stadtbefestigung durch ein versumpftes Überschwemmungsgebiet im Norden und Westen.

Mit der gewachsenen Bedeutung der Stadt als wirtschaftlicher Orientierungspunkt und Residenz der Markgrafen veränderte sich der Stellenwert des Alten Schlosses. Der ehemalige Amtmannssitz wurde ab 1603 Sitz des Landesherrn. Nach dem Stadtbrand von 1621 wurde der Vergrößerung des Alten Schlosses nachgegangen, jedoch verzögerte sich dies wieder durch die Wirren des 30-jährigen Krieges. Am Beginn des 18. Jahrhunderts war die Schlosserweiterung abgeschlossen; das Gebäude gab der Innenstadt das entscheidende Gepräge.

Landschlösser wie die Eremitage und Thiergarten wurden für die Stadterweiterung nur insofern wirksam, als die nach ihnen führenden Verbindungswege Richtlinien für das Stadtwachstum abgaben. Eine das alte Bayreuth unmittelbar berührende Maßnahme war jedoch die planmäßige Anlage der neuen Vorstadt St. Georgen in einiger Entfernung nordöstlich der mittelalterlichen Stadt.

Ausgangspunkt der Neugründung St. Georgen wurde ein Lustschlösschen, das sich der spätere Markgraf Georg Wilhelm im Jahr 1702 am Brandenburger Weiher errichten ließ (Auf diesem Weiher pflegte er nachgeahmte Seeschlachten aufzuführen). An einer zu Schloss, Schlossgarten und Weiher parallelen Achse entstand eine Siedlung für Neubürger, in deren Mitte sich die Sophien- oder Ordenskirche erhebt. Der von Gottfried von Gedeler konzipierte und von 1705 bis 1711 errichtete Bau stellt den Typus der Bayreuther Markgrafenkirche dar. Die Vorstadt entwickelte sich entlang einer einzigen Straße, an der einfache Quaderbauten mit Walmdächern gereiht sind. Diese schlichten Architekturformen setzten sich in Bayreuth im Laufe des 18. Jahrhunderts immer mehr durch.

Neben der Bautätigkeit an den Ausfallstraßen, besonders an der Erlanger Straße, waren es vor allem zwei T-förmig aufeinander stoßende Straßenzüge, die in der barocken Stadterweiterung neu angelegt wurden: der Zug Ludwigstraße/Opernstraße am Rande der östlichen Stadtmauer und die auf Schloss Thiergarten zielende, vom historischen Stadtkern nach Süden führende Friedrichstraße. Beide treffen im rechteckigen Jean-Paul-Platz (früherer Paradeplatz) aufeinander. Besonderes städtebauliches Interesse beansprucht die Friedrichstraße als Neuplanung für ein bis dahin unbebautes Vorgelände. Sie ist nie ganz vollendet worden, ihr Abschluss nach Süden behält etwas nicht zu Ende Formuliertes.

Von den schlichten bürgerlichen Bauten heben sich die wenigen Adelshäuser durch größeren Reichtum in der Fassadengestaltung ab.

Die Höhepunkte der barocken Stadterweiterung sind aber die höfischen Bauten. Einen besonderen Stellenwert dabei nahm Markgräfin Wilhelmine ein, die Bayreuth in der Art einer europäischen Hauptstadt entwickeln wollte. Eine ihrer folgenreichsten Taten war die Einführung des Operntheaters, denn damit begründete sie, wenn auch nur indirekt, den Weltruf Bayreuths. Das Opernhaus, das sie an der vom Oberen Tor in die Mainniederung hinabsteigenden Straße 1745 bis 1748 errichten ließ, besitzt heute unschätzbaren kulturhistorischen Wert: Es ist einer der ganz wenigen erhaltenen Theaterbauten nach dem italienischen Barockschema. Die Entstehung des Neuen Schlosses ist auf die Brandzerstörung des Alten Schlosses im Jahr 1753 zurückzuführen.

Im Anschluss an die Bautätigkeit unter dem Markgrafen Friedrich und der Markgräfin Wilhelmine gab es in der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte Bayreuths eine Zäsur. Erst Richard Wagner brachte in den 1870er-Jahren mit seinem progressiven Theaterbau neue Impulse. Die Grundsteinlegung des Festspielhauses erfolgte im Jahr 1872, die ersten Festspiele wurden vier Jahre später durchgeführt. Richard Wagners Haus Wahnfried am Rande des Hofgartens bildet den Anfang eines bürgerlichen, gründerzeitlichen Wohnquartiers im Zuge der Liszt- und der Cosima-Wagner-Straße.

Die Entwicklung der Stadt in wirtschaftlicher Hinsicht ist im 19. Jahrhundert durch die Industrialisierung charakterisiert, unter anderem mit drei Spinnereien und dem Bau der Bahnlinien (Einweihung der Bahnlinie von Bayreuth nach Neuenmarkt im Jahr 1853, nach Weiden im Jahr 1863 und nach Schnabelwaid im Jahr 1879). Zur Jahrhundertwende wurde die Porzellanfabrik "Walküre" gegründet.

Anfang des 20. Jahrhunderts schloss der Wohnungsbau Lücken zwischen den vor der Stadt liegenden Nutzungen und dem bestehenden Stadtrand (z.B. zwischen Neuer Spinnerei und Wilhelmstraße/-platz und zwischen Bismarckstraße und Kaserne an der Rathenaustraße). In der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen, also in den Zwanzigerjahren, wurden entsprechend den damaligen Planungsvorstellungen neue Wohnviertel und Siedlungen mit Reihenhäusern, z.B. die Siedlung Saas, Herzoghöhe, Rabenstein und Hammerstatt, neu angelegt. Verschiedenste Veränderungen im Stadtbild wurden nach 1933 initiiert. Unter anderem gehörte hierzu die Neugestaltung des Luitpoldplatzes (Freilegung des Blicks auf das Gontardhaus und das Alte Schloss). Im Jahr 1939 wurden Colmdorf, Meyernberg, St. Johannis sowie Teile von Cottenbach, Laineck und Oberkonnersreuth eingemeindet. Die Bevölkerungszahl stieg in dieser Zeit auf ca. 45.000 Einwohner.

Im Zweiten Weltkrieg wurde Bayreuth in erheblichem Maße zerstört; besonders schwer wurde die Textilindustrie getroffen. Mit dem Ausbau des Industriegelän-

des im nördlichen Stadtgebiet (auf dem ehemaligen Brandenburger See) und der Niederlassung bedeutender Industriefirmen erfuhr die gewerbliche Entwicklung Bayreuths wieder einen deutlichen Schub. Parallel hierzu wurden auch Einrichtungen der öffentlichen Hand gegründet, zu nennen sind hier bspw. die Pädagogische Hochschule, die Kirchenmusikschule und das Predigerseminar, der Bundesgrenzschutz sowie die Bundeswehrkaserne.

Die Sechzigerjahre waren durch eine enorme Bautätigkeit geprägt. So wurde die Stadthalle wieder aufgebaut und das Kreuzsteinbad als eine wichtige Erholungseinrichtung der Bayreuther Bürgerinnen und Bürger angelegt. Ebenfalls sind Kirchen (z.B. die Erlöserkirche Altstadt, die Auferstehungskirche Saas, die Friedenskirche Birken), Altenheime (z.B. das Matthias-Claudius-Altenheim) und Schulen (z.B. das Gymnasium Christian Ernestinum) neu gebaut worden. Mit dem Neubau des Rathauses wurde auch in den Sechzigerjahren begonnen, die Einweihung fand im Jahr 1972 statt.

In den Siebzigerjahren erfolgten die letzten wichtigen Eingemeindungen, und zwar der Gemeinden Oberkonnersreuth und Laineck (1972), der Gemeinden Aichig, Seulbitz, Oberpreuschwitz, Thiergarten (1976) und der Gemeinde Wolfsbach (1978). Mit diesen Eingemeindungen vergrößerte sich das bisherige Stadtgebiet um gut das Doppelte. In dieser Zeit wurde auch der Grundstein für die Etablierung der Universität als eine wichtige strukturbestimmende Einrichtung für die Stadt Bayreuth gelegt. Im Jahr 1975 begann der Vorlesungsbetrieb an der Universität Bayreuth. Zeitlich parallel wurde die Sportinfrastruktur mit dem Sportpark östlich des Stadtkernrings deutlich ausgebaut.

Auch in den folgenden Jahrzehnten setzte sich die Bautätigkeit, vornehmlich in Form von Erweiterungen vorhandener Infrastrukturangebote (z.B. der Kliniken, der Universität und Schulen) fort. Hervorzuheben ist der Bau der Lohengrin-Therme Ende der Neunzigerjahre.

Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung in der Bayreuther Innenstadt war und ist der Bau des Rotmaincenters, der im Jahr 1997 abgeschlossen werden konnte. Dieses Einkaufs-Center vergrößerte in erheblichem Umfang das Angebot an Einzelhandelsflächen und stärkte damit die Einzelhandelszentralität der Stadt Bayreuth.