

Fortschreibung des Nahversorgungskon- zeptes für die Stadt Bayreuth

Bauausschuss am 14.01.2014

Stadtrat am 29.01.2014

Anlass

Weiterhin hohe Dynamik im Einzelhandelssektor; aktuelle Entwicklungen:

- Standortoptimierung und Erweiterung der Nahversorger
- Trend zu großflächigen Nahversorgern (VKF > 800 m²)

- Gefährdung gewachsener (Stadtteil-)Zentren
- Benachteiligung nicht bzw. begrenzt mobiler Bevölkerungsgruppen
- zusätzlicher Verkehr mit vermehrten Immissionen
- Leerstände in den (Stadtteil-)Zentren
- erhöhter Infrastrukturaufwand bei nicht integrierten Lagen
- Zunahme autoorientierter Standorte etc.

*Im BauGB
Verankerung der
„zentralen
Versorgungsbereiche“
als Schutzgut; Stadt
Bayreuth konkretisiert
den Begriff mit dem
NVK*

Grundsätzliche Zielvorstellungen

- Sicherung einer möglichst gleichwertigen bzw. zumindest zufriedenstellenden Nahversorgungsqualität in den einzelnen Stadtteilen
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung von leistungsfähigen und funktionierenden zentralen Versorgungsbereichen
- Zentrale Standorte innerhalb der Siedlungsgebiete
- Bündelung von Angeboten
- Räumliche Nähe zu städtebaulichen Großstrukturen
- Gute Erreichbarkeit
- Ausbau und Sicherung spezieller Qualitäten in den zentralen Versorgungsbereichen

Prämisse:

Das Versorgungsnetz der Nahversorgungsunternehmen soll sich an der vorhandenen und stadtentwicklungspolitisch gewollten Siedlungsstruktur orientieren (Optimierung von Standorten auch aus stadtfunktionaler Sicht)

Nahversorgungsbetriebe in Bayreuth (Stand: 11/2013)

Betriebstyp	Anzahl (in Klammern Stand 2009)	m ² VKF (in Klammern Stand 2009)	+/- m ²
Vollsortimenter	9 (7)	7 630 (4 400)	+ 3 230
Soft-Discounter	11 (11)	7 030 (6 500)	+ 530
Hard-Discounter	9 (8)	7 280 (6 480)	+800
Lebensmittelgeschäfte und - verkaufsstellen	6 (9)	685 (540)	+ 145
Landesspezialitäten und Bioläden	9 (6)	2 555 (1 435)	+ 1 120
Gesamt	44	25 180 (19 355)	+ 5 825

Weitere Betriebe mit
nahversorgungs-
relevantem Sortiment,
die im NVK erfasst
werden:

Bäcker

Metzger

Drogerie

Getränke

Apotheke

Kiosk

Tankstelle

Brauerei

Blumen und Pflanzen

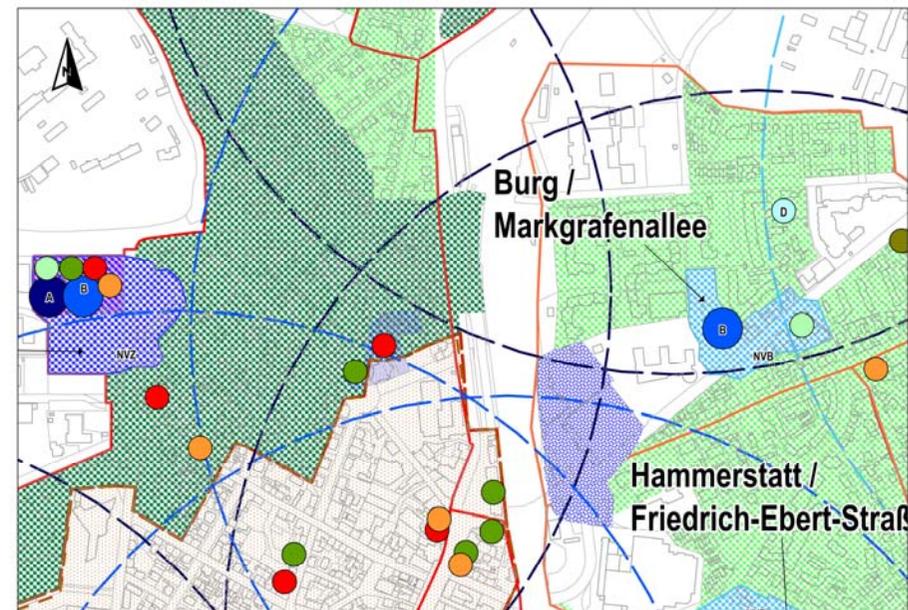
Nahversorgungsqualität in Bayreuth

Bewertung	Bewohner (absolut)	Bewohner (relativ)
Innenstadt	5 000	7 %
Gut versorgter Wohnsiedlungsbereich	25 000	35 %
Einfach versorgter Wohnsiedlungsbereich	26 000	36 %
Unterversorgter Wohnsiedlungsbereich	9 000	12 %
Nicht versorgter Wohnsiedlungsbereich	7 000	10 %
Gesamt	72 000	100 %

*Einstufung und
Bewertung in
Abhängigkeit von
Qualität und Quantität
der fußläufig
erreichbaren
Nahversorgungs-
angebote*

Definition und Konkretisierung der zentralen Versorgungsbereiche

- Einzelhandels- und Dienstleistungs-Innenstadt (gem. SEEK)
- Nahversorgungszentren (NVZ)
- Nahversorgungsbereiche (NVB)



Maßstab 1:5000

Anm.: Nur Innenstadt und NVZ sind „zentrale Versorgungsbereiche“ im engeren Sinne des BauGB

Mindestanforderungen

	NVZ	NVB
Mantelbevölkerung (im 500 m-Radius)	> ~ 3 500 EW (Kat. A)	~ 2 000 EW (Kat. B) ~ 1 000 EW (Kat. C)
Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen	Mindesteinwohnerdichte/größere bauliche Dichte im engeren und weiteren Umfeld Möglichst erhöhtes Nachfragepotenzial durch Großstrukturen Verkehrsgünstige Lage	Bevölkerungspotenzial und Flächenverfügbarkeit zu gering für Ausbau zu NVZ Keine negativen städte- baulichen Auswirkungen auf NVZ oder andere NVB Verkehrsgünstige Lage
Warenangebot	Vorhandenes Mindestangebot an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs Mindestens ein Lebensmittelmarkt	Vorhandenes Mindestangebot an Gütern und ggf. Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs Mindestens mehrere Nahversorgungsbetriebe

Die Einstufung als NVZ oder NVB ist abhängig von der Mantelbevölkerung im Einzugsbereich, dem vorhandenen Angebot im Bereich des kurzfristigen Bedarfs und der Lage im Siedlungsgefüge

Vorgesehene NVZ und NVB in Bayreuth

NVZ

Altstadt/Bamberger Straße (Kat. A)
Birken/Wittelsbacherring (Kat. A)
Roter Hügel/Meranierring (Kat. A)
Röhrensee/Justus-Liebig-Straße (Kat. A)
Kreuz/Scheffelstraße (Kat. A)
Neuer Weg/Neue Spinnerei (Kat. A)
Festspielhügel/Gravenreuther Straße (Kat. A)
St. Georgen/Bernecker Straße (Kat. A)
Aichig/Grunaucenter (Kat. A)
Innenstadt-West/Carl-Burger-Str. (Kat. A)

NVB

Neue Heimat/Schwabenstraße (Kat. B)
Hammerstatt/Friedrich-Ebert-Str. (Kat. B)
Hammerstatt/Grünewaldstraße (Kat. B)
Meyernberg/Meyernberger Str. (Kat. B)
Lainecker Straße/Schloßstraße (Kat. B)
Burg/Markgrafenallee (Kat. B)
Saas/Saaser Berg (Kat. B)
Oberkonnersreuth/Nürnberger Str. (Kat. B)
Kreuzstein/Nürnberger Straße (Kat. B)
Oberpreuschwitz/Preuschwitzer Str. (Kat. C)
St. Johannis/Eremitagestraße (Kat. C)
Seulbitz/Lohengrin-Therme (Kat. C)
Wolfsbach/Äußere Nürnberger Str. (Kat. C)
Maintalsiedlung/Kulmbacher Straße (Kat. C)

*Abgrenzung und
Bezeichnung der NVZ
und NVB in Bayreuth*

Konzeption

Handlungsprämissen für NVZ und NVB

NVZ	NVB
1 Vollsortimenter (VKF > 800 m ²)	1 Vollsortimenter (VKF < 800 m ²) oder 1 Discounter (VKF < 800 m ²)
Ggf. zusätzlich 1 Discounter	-
Ergänzende Betriebe der Nahversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Kiosk, Apotheke)	Ergänzende Betriebe der Nahversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Kiosk, Apotheke)
Ergänzende Dienstleistungsbetriebe mit hoher Nachfragefrequenz (z.B. Arzt, Café, Bankfiliale etc.)	Ergänzende Dienstleistungsbetriebe mit hoher Nachfragefrequenz (z.B. Arzt, Café, Bankfiliale etc.)

Es handelt sich hierbei um die angestrebte Ausstattung der NVZ und NVB („wünschenwerte Bestandteile“).

Umsetzung des NVK

1. Vorbereitende Bauleitplanung
2. Verbindliche Bauleitplanung
3. Städtebauliche Verträge
4. Planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben
5. Flankierende Maßnahmen

Die einzelnen Instrumente können und werden parallel eingesetzt, um so die Zielvorstellungen des NVK umzusetzen.

Resümee und Ausblick

- auf Grundlage des NVK Entwicklung leistungsfähiger NVZ (z.B. Altstadt/Bamberger Straße, Roter Hügel/Meranierring, Festspielhügel/Gravenreuther Straße) in den vergangenen Jahren → in begründeten Einzelfällen auch mit VKF > 800 m²
- größerer Handlungsbedarf bei NVB (v. a. in peripheren Lagen, aber auch in der Hammerstatt und der Neuen Heimat)
- mit Stadtratsbeschluss wird NVK ein zu berücksichtigender Planungsbelang i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- konsequente Anwendung in täglicher Planungs- und Genehmigungspraxis → Vertrauen der Nahversorgungsanbieter in eine sinnvolle Einzelhandelssteuerung zugunsten der Bayreuther Bevölkerung

*Einzelhandels-
steuerung ≠
Einzelhandels-
restriktion*

