

Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth

Fortschreibung 2019

Zustimmung zur Planung,
Beteiligungsprozess

Vorgang und Hintergründe

- Letzte Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes 2014 (wesentliche Entwicklungen in nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsstruktur noch eingeflossen)
- **Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bewährt > insgesamt gute Nahversorgungssituation in Bayreuth**
- Hohe Bedeutung von Einzelhandels-/Nahversorgungskonzepten höchst- und obergerichtlich regelmäßig betont
- Einführung des Terminus „zentraler Versorgungsbereich“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB mit den Baurechtsnovellen 2004 und 2006
- Nahversorgungskonzept steuert verträgliche Einzelhandelsentwicklung und vermeidet negative Folgen für die Nahversorgungssstruktur in Bayreuth
- Absehbare Entwicklungen (z.B. Fachmarktzentrum Justus-Liebig-Straße und Lebensmitteleinzelhandel Technologieachse) und Handlungsbedarf Bayreuther Osten

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

Zielsetzung

a) Allgemeine Ziele

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung von leistungsfähigen und funktionierenden zentralen Versorgungsbereichen
- Zentrale Standorte innerhalb des Siedlungsgebietes
- Bündelung von Angeboten des täglichen Bedarfs
- Räumliche Nähe zu städtebaulichen Großstrukturen
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Sicherung und Ausbau Sicherung spezieller Qualitäten in den zentralen Versorgungsbereichen

b) Schwerpunkt: Bayreuther Osten

- Bayreuther Osten insgesamt eher unterversorgt
- Dreistufige gutachterliche Prüfung der Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Verbesserung der Nahversorgungsqualität im Rahmen der Fortschreibung 2019
- Hinreichender Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung im Bayreuther Osten bereits bestätigt

Prämisse:

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

Bestand

Nahversorgungssituation in Bayreuth

Bestandserhebung: 06/2018

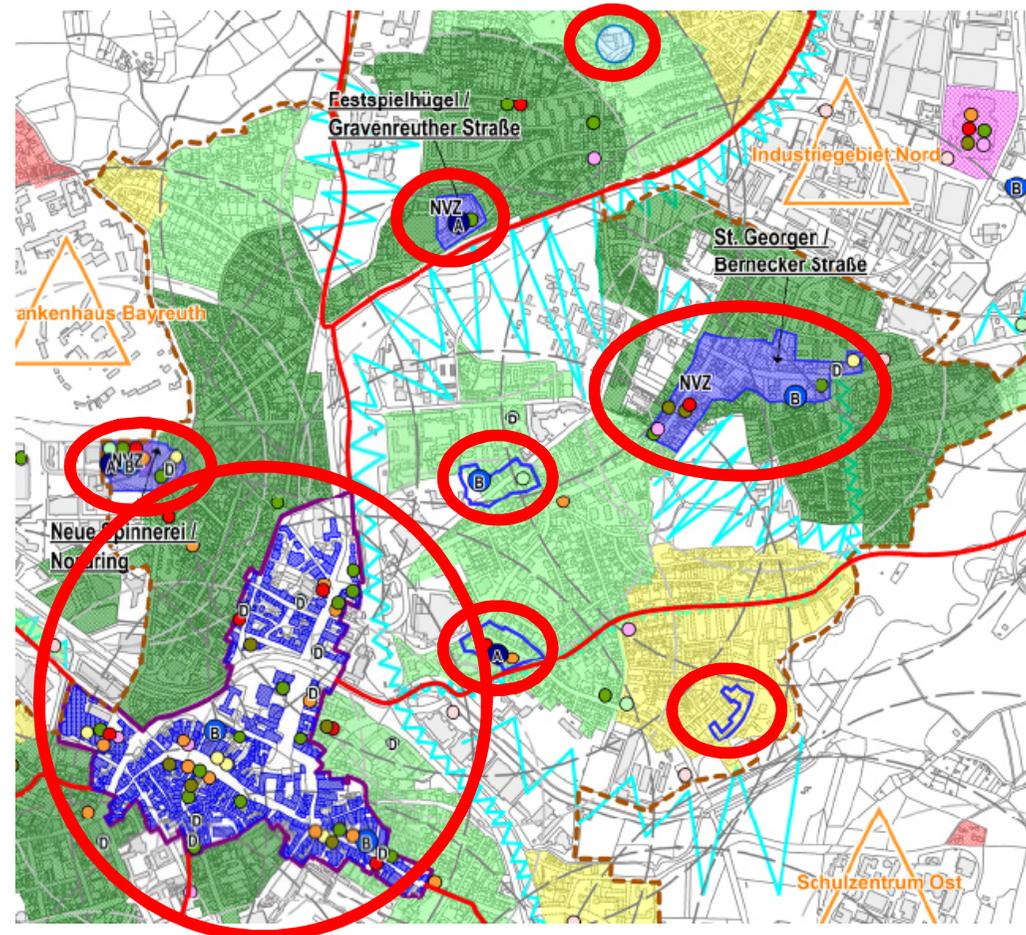
Aktualisierung/Verifizierung: 10/2018

| Lage / Bewertung | Bewohner (relativ) | |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Innenstadt | 7 % | ca. $\frac{3}{4}$ |
| Gut versorgter Siedlungsbereich | 41 % | |
| Einfach versorgter Siedlungsbereich | 26 % | |
| Unterversorgter Wohnsiedlungsbereich | 18 % | ca. $\frac{1}{4}$ |
| Nicht versorgter Wohnsiedlungsbereich | 8 % | |
| Gesamt | 100 % | |

Einstufung und Bewertung in Abhängigkeit von Qualität und Quantität der fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebote

Definition und planerische Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche

- Innenstadt gem. SEEK (Teilfortschreibung 2018)
- Nahversorgungszentren (zentraler Versorgungsbereich i. e. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Ergänzungsbereiche von Nahversorgungszentren
- Einzelstandorte Lebensmittelhandel



Planerisch bestimmte Nahversorgungszentren

| Nahversorgungszentrum |
|---------------------------------------|
| Altstadt / Bamberger Straße |
| Birken / Wittelsbacherring |
| Roter Hügel / Preuschwitzer Straße |
| Röhrensee / Justus-Liebig-Straße |
| Kreuz / Scheffelstraße |
| Neue Spinnerei / Nordring |
| Festspielhügel / Gravenreuther Straße |
| St. Georgen / Bernecker Straße |
| Neue Heimat / Königsallee |
| Aichig / Grunaucenter |

Planerisch bestimmte Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentrum

Altstadt / Bamberger Straße

Birken / Wittelsbacherring

Roter Hügel / Preuschwitzer Straße

Röhrensee / Justus-Liebig-Straße

Kreuz / Scheffelstraße

Neue Spinnerei / Nordring

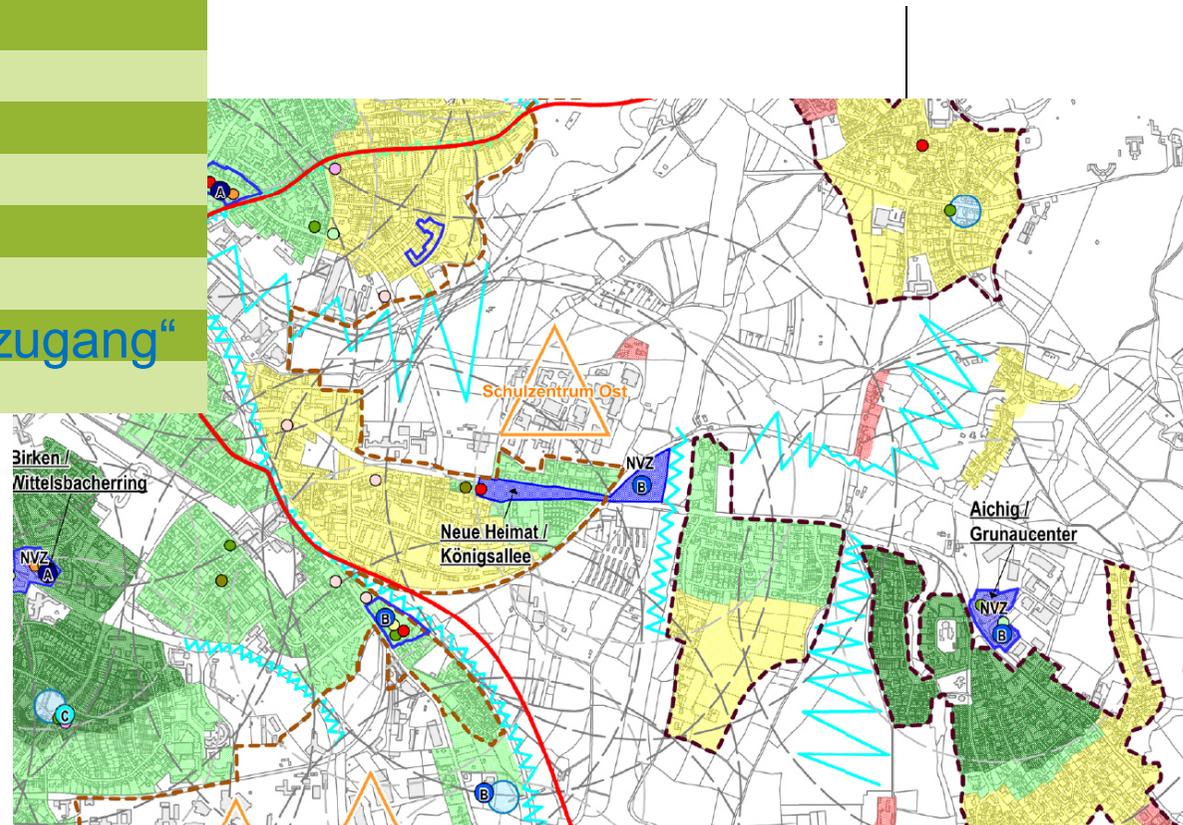
Festspielhügel / Gravenreuther Straße

St. Georgen / Bernecker Straße

Neue Heimat / Königsallee

Aichig / Grunaucenter

„Neuzugang“



Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren

| Kriterium | Nahversorgungszentrum |
|--|--|
| Mantelbevölkerung (im fußläufigen Einzugsbereich) | ~ 3 500 Einwohner (mind.) |
| Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen | Größere bauliche Dichte im engeren und weiteren Umfeld Möglichst erhöhtes Entwicklungspotenzial durch nachfragerrelevante Großstrukturen wie die Universität, Schul- und Sportzentren, Kliniken, größere Gewerbegebiete Integrierte, zentrale und verkehrsgünstige Lage (räumlich abgrenzbar): Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Bus und mit dem Pkw |
| Warenangebot | Vorhandenes Mindestangebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in Form zumindest mehrerer Nahversorgungsbetriebe |
| Umsetzbarkeit | Tatsächliche (auch zukünftige) Flächenverfügbarkeit Entwicklungsinteresse des/der Eigentümer(s) |

Die Einstufung als Nahversorgungszentrum ist in erster Linie abhängig von der tatsächlichen und zukünftigen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich, der Lage im Siedlungsgefüge, dem vorhandenen Angebot im Bereich des täglichen Bedarfs und der Umsetzbarkeit von Einzelhandelsvorhaben

Handlungsprämissen für Nahversorgungszentren

Handlungsprämissen

1 (leistungsfähiger) Vollsortimenter mit hoher Sortimentstiefe und –breite – auch oberhalb Großflächigkeit – jedoch bei Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO

ggf. zusätzlich 1 Discounter unterhalb der Großflächigkeit

Ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (z.B. Lebensmittelhandwerk, Bäcker, Metzger, Drogerie, Apotheke, Getränke etc.)

Ergänzende Dienstleistungsbetriebe mit hoher Nachfragefrequenz (z.B. Gaststätte/Café/ Imbiss, Ärzte, Bankfilialen, Paketdienstleistungen inkl. Paketautomaten wie Packstationen, Frisör, Reinigung etc.)

Es handelt sich hierbei um die angestrebte Ausstattung der Nahversorgungszentren („wünschenswerte Bestandteile“)

Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes

1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)
3. Städtebauliche Verträge
4. Planungsrechtliche Beurteilung von Einzelvorhaben
5. Flankierende Maßnahmen

Die einzelnen Instrumente finden auch parallel Anwendung, um so die Zielvorstellungen des Nahversorgungskonzeptes umzusetzen

Fazit und Ausblick

- Bayreuther Nahversorgungszentren haben sich auf Grundlage des Nahversorgungskonzeptes als leistungsfähige zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. BauGB entwickelt
- In begründeten Einzelfällen auch Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche oberhalb der Großflächigkeit (VKF > 800 m²) genehmigt, wenn Regelvermutung widerlegt wurde
- Handlungsbedarf insbesondere in den peripheren Stadtgebieten wie Meyernberg, Oberpreuschwitz, Wolfsbach oder Laineck
- Beteiligungsprozess (Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) vor Beschluss des Konzeptes empfohlen (anschließend Bericht über die Ergebnisse im Bauausschuss)
- **Erst mit dem anschließenden Beschluss wird das neue Nahversorgungskonzept (Fortschreibung 2019) zu einem zu berücksichtigenden Planungsbelang i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

*Einzelhandels-
steuerung ≠
Einzelhandels-
restriktion*

Abschluss

Die vorgenannten Inhalte sind im Planentwurf zum Nahversorgungskonzept (Fortschreibung 2019) vom 14.03.2019 für das gesamte Stadtgebiet zusammengefasst dargestellt:

