



Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth

Fortschreibung 2019

Ergebnis des Beteiligungsprozesses,
Zustimmung zur Planung, Beschluss
als städtebauliches Entwicklungskon-
zept

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 Nahversorgungsstruktur 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

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

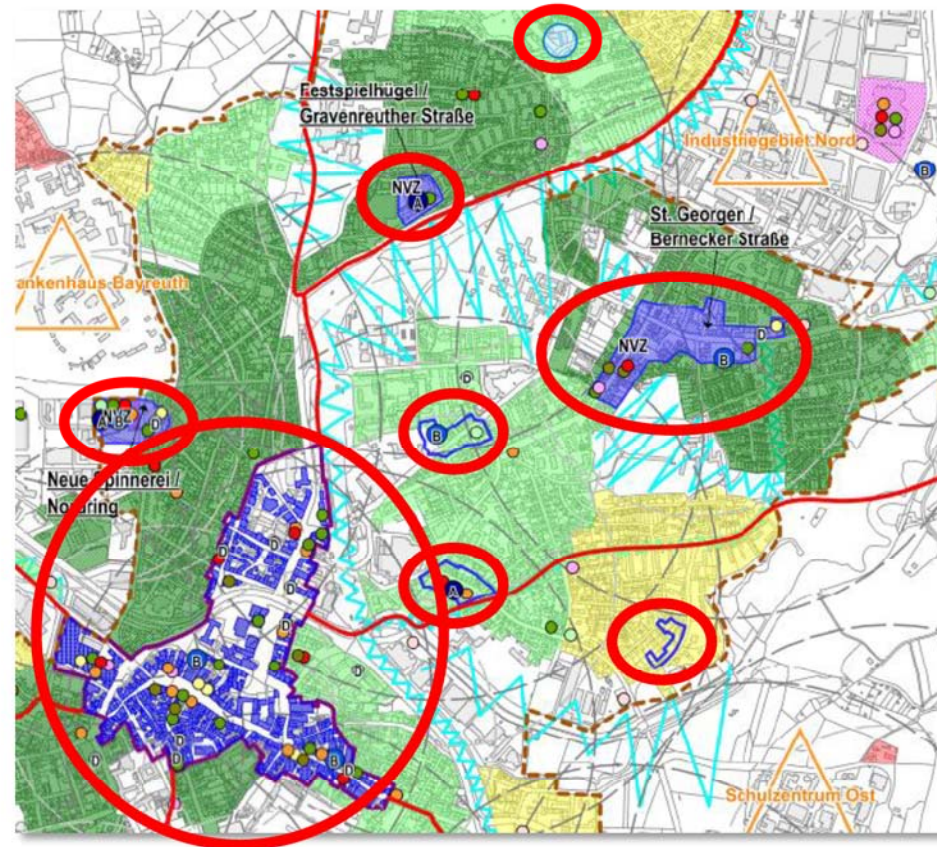
Aktualisierung/Verifizierung: 10/2018 und 05/2019

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

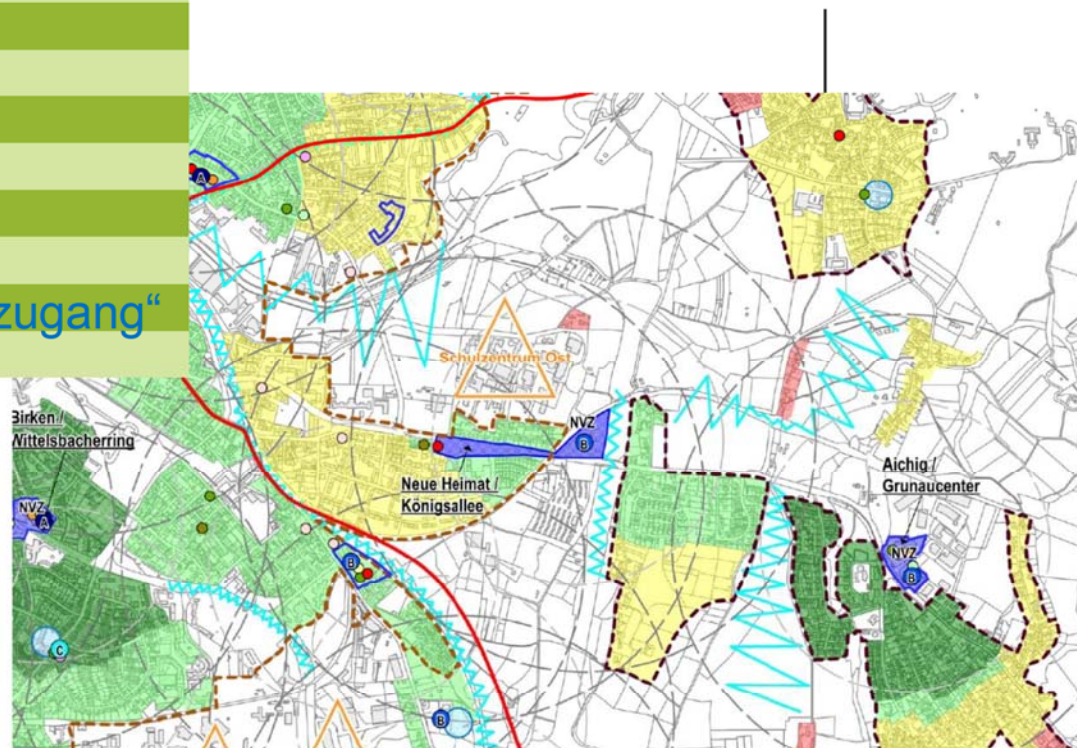
Festspielhügel / Gravenreuther Straße

St. Georgen / Bernecker Straße

Neue Heimat / Königsallee

Aichig / Grunaucenter

„Neuzugang“



Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren

Kriterium	Nahversorgungszentrum
Bevölkerung (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 Verkehrsgünstige Lage: 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 und Entwicklungsinteresse des/der Grundstückseigentümer(s)

Die Einstufung als Nahversorgungszentrum ist in erster Linie abhängig von der tatsächlichen und zukünftigen Bevölkerung 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

Ergebnis des Beteiligungsprozesses

Fazit

- Nahversorgungskonzept erfährt Zuspruch
- Keine dem Nahversorgungskonzept selbst oder einzelnen seiner Inhalte entgegenstehenden Stellungnahmen eingegangen

*Auslegungszeitraum:
26.04.2019 bis
17.05.2019*

Auslegung im Stadtplanungsamt und Einstellen von Unterlagen in das Internet

Amtsblattbekanntgabe am 26.04.2019 und Pressemitteilung

Vier private Stellungnahmen und eine Stellungnahme eines betroffenen TöB

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 (v.a. negative städtebauliche Auswirkungen sowie schädliche Umweltauswirkungen) widerlegt wurde
- Handlungsbedarf insbesondere in den peripheren Stadtgebieten mit einer gewissen Anzahl zu versorgender Haushalte wie Meyernberg, Oberpreuschwitz, Wolfsbach oder Laineck
- **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*

[illegible]