

TOP 4

Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth –
Fortschreibung 2025

Vorgang und Hintergründe

- **Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bewährt > insgesamt gute Nahversorgungssituation in Bayreuth**
- hohe Bedeutung von Einzelhandels-/Nahversorgungskonzepten weiterhin von BVerwG/OVG betont
- Nahversorgungskonzept steuert verträgliche Einzelhandelsentwicklung und vermeidet negative Folgen für die Nahversorgungsstruktur in Bayreuth
- Fortschreibung 2025 dient v.a. der inhaltlichen Anpassung an zwischenzeitliche Entwicklungen im Stadtgebiet (Veränderungen im Einzelhandelsbesatz, neue Baugebiete, geänderte Versorgungsbedarfe)

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

Zielsetzung

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung von leistungsfähigen und funktionierenden zentralen Versorgungsbereichen
- Festlegung zentraler Standorte innerhalb des Siedlungsgebietes
- Bündelung verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs
- räumliche Nähe zu städtebaulichen Großstrukturen
- fußläufige Erreichbarkeit (v.a. entscheidend für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse vulnerabler Gruppen)
- Vermeidung motorisierten Individualverkehrs
- Sicherung und Ausbau spezieller Qualitäten in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen

Prämisse:

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

Nahversorgungssituation in Bayreuth (I)

- Definition und Abgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach der sog. *Bayreuther Liste* (SEEK-Teilfortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018)

nahversorgungsrelevante Sortimente	
-	Arzneimittel
-	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
-	Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
-	Nahrungs- und Genussmittel
-	Zeitungen, Zeitschriften

- Zugänge: 4 Vollsortimenter (Kat. A), 2 Discounter (Kat. B)
- Abgänge: 3 Discounter (Kat. B)

Die Aufgabe des Discounters in der Karl-von-Linde-Straße ist konzeptkonform. An den geschlossenen Standorten Bernecker Straße und Markgrafenallee sollten Nachnutzungen mit Nahversorgungsangeboten angestrebt werden.

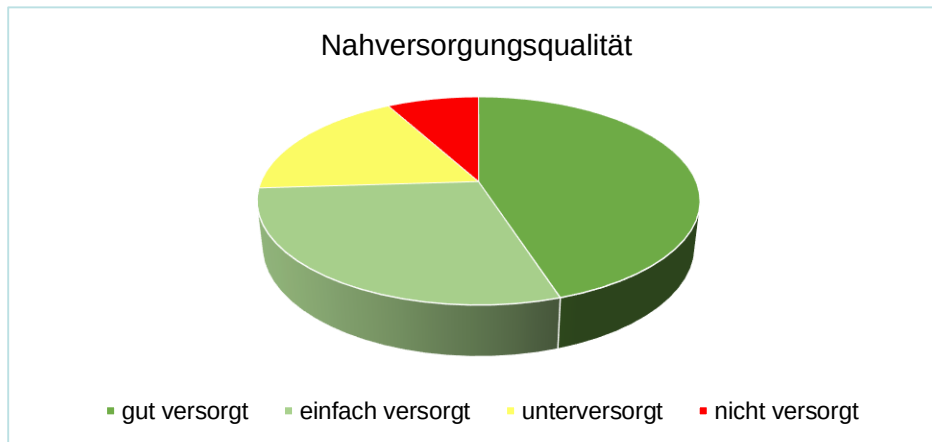
Nahversorgungssituation in Bayreuth (II)

Bestandserhebung 07/2025

Lage / Bewertung	Bewohner (relativ)
gut versorgter Siedlungsbereich (inkl. Innenstadt)	45 %
einfach versorgter Siedlungsbereich	29 %
unterversorgter Siedlungsbereich	18 %
nicht versorgter Siedlungsbereich	8 %
GESAMT	100 %

ca. $\frac{3}{4}$

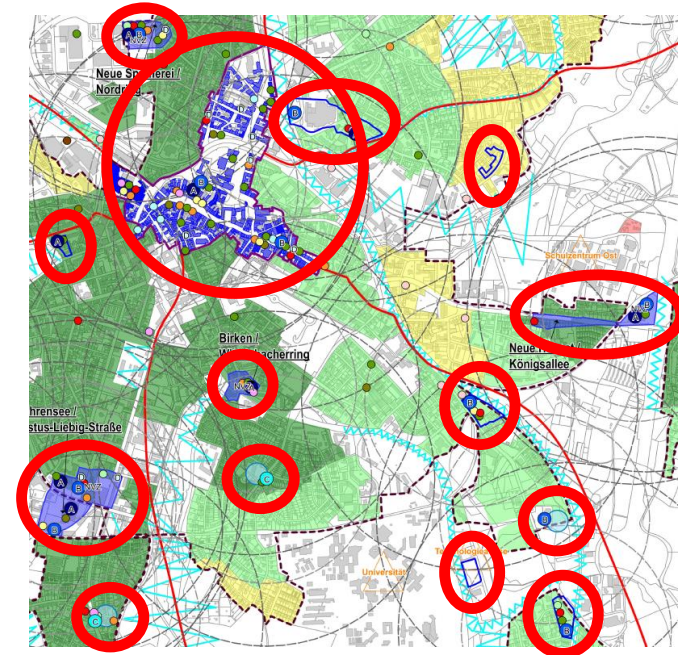
ca. $\frac{1}{4}$



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; Stadtratsbeschluss 24.10.2018)
- Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche, § 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

Keine Veränderung
gegenüber 2019
(Bauausschussbeschluss
vom 02.07.2019)

Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren

Kriterium	Nahversorgungszentrum
Bevölkerung (<i>im fußläufigen Einzugsbereich</i>)	≈ 3.500 Einwohner (<i>mind.</i>)
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: gute Erreichbarkeit vorrangig zu Fuß, mit dem Rad und mit dem Bus (Pkw-Erreichbarkeit nachrangiger Bedeutung)
Warenangebot	vorhandenes Mindestangebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in Form zumindest mehrerer Nahversorgungsbetriebe

Mindestanforderungen an Nahversorgungszentren in Ableitung der einschlägigen Rechtsprechung zu den funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich

Handlungsprämissen für Nahversorgungszentren

Handlungsprämissen

1 (leistungsfähiger) Vollsortimenter mit hoher Sortimentstiefe und -breite – auch oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (weiterhin gültige Leitentscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes von 2005: Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche > 800 m²), jedoch bei Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Widerlegung der Vermutungsregel)

ggf. 1 Discounter unterhalb der Schwelle zur 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, 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
- Handlungsbedarf insbesondere in den peripheren Stadtgebieten wie Meyernberg, Oberpreuschwitz und Wolfsbach
- Konzept ermöglicht situationsgerechte städtebauliche Beurteilung struktureller Einzelvorhaben
- **Mit seinem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept wird das neue Nahversorgungskonzept (Fortschreibung 2025) zu einem selbstbindenden Planungs- und Abwägungsbelang, der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung und deren Umsetzung zu berücksichtigen ist**

Konzept als wichtige Grundlage unmittelbar für die Rechtfertigung der einzelhandelsbezogenen Bauleitplanung sowie mittelbar allgemein für die Bauleitplanung, die Wohnen zum Gegenstand hat (Erhöhung der Mantelbevölkerung im Einzugsbereich von Nahversorgungsangeboten)

Die vorgenannten Inhalte sind im Plan zum Nahversorgungskonzept (Fortschreibung 2025) vom 01.09.2025 für das gesamte Stadtgebiet zusammengefasst dargestellt:

