

Einzelhandel in Bamberg 2020 / 2025



Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept
Ergebnisse der Analyse Stadtraumqualität

Impressum

Einzelhandelsentwicklungskonzept Bamberg

Stadtraumanalyse Innenstadt

Herausgeber / Auftraggeber:

Stadt Bamberg
Amt für Strategische Entwicklung und
Konversionsmanagement
Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Konzeption & Bearbeitung:

LEUNINGER & MICHLER GmbH
Stadtentwicklung Stadtplanung
Am Bleichanger 33, 87600 Kaufbeuren
info@diestadtentwickler.com
www.diestadtentwickler.com

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Annegret Michler, Dr. Stefan Leuninger

In Kooperation mit:

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Luitpoldstr. 252, 80807 München
info@gma.biz
www.gma.biz

Ansprechpartner:
Dr. Stefan Holl

Bildnachweis:

Die Urheberrechte der in diesem Dokument „Einzelhandel in Bamberg 2020 / 2025 - Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept, Ergebnisse der Analyse Stadtraumqualität“ verwendeten Bilder, Karten, Pläne und Grafiken liegen bei der LEUNINGER & MICHLER GmbH und der Stadt Bamberg, wenn nicht gesondert aufgeführt.

Bildrecht Porträt Petra Gräßel, S. 7:
Städtebauförderung der Regierung von Oberfranken

Bildrecht Grafiken S. 20, S. 25:
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Bildrechte historische Abbildungen Bamberg S. 40/41:
Stadtarchiv Bamberg

Auflage:

1.000 Stck.

Bamberg | Kaufbeuren, September 2016



Inhalt

Vorwort	5
Einführung.....	8
Bamberg – Daten und Fakten.....	12
Herausforderungen und Rahmenbedingungen.....	14
Einzelhandel in Bamberg 2008 und 2015 im Vergleich.....	16
Einzelhandelskonzept.....	18
Entwicklungsstrategien und Handlungsempfehlungen	26
Stadtraumanalyse	28
Stadtraumanalyse und räumliche Fokusbereiche.....	34
Fazit und Ausblick	42



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Bamberg ist eine ganz wichtige Wachstumslokomotive in Oberfranken und ein sehr vitaler Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Wohnstandort mit einer attraktiven und lebendigen Innenstadt. Damit dies auch künftig so bleibt, kommt dem Einzelhandel eine bedeutende Schlüsselrolle zu und die Politik hat dabei die Aufgabe, für vernünftige Rahmenbedingungen zu sorgen.

Allerdings unterliegt der Einzelhandel einem fortwährenden Strukturwandel: Filialisierung, Internethandel, Demographie, Unternehmensnachfolge oder Konzentrationstendenzen, so lauten die Herausforderungen. Die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung ist für die Stadt Bamberg darüber hinaus ein wichtiges Anliegen. Hierfür müssen der Handel und die Stadt gute Lösungen finden, damit die Lebensqualität für alle auch in Zukunft gesichert wird.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept begleitet die Stadt den Wandel im Handel aktiv und gibt praktische Anregungen für die künftige Entwicklung der Innenstadt und der verschiedenen Stadtteilzentren. Dadurch wird das Profil des Einzelhandelsstandortes Bamberg geschärft und auf die künftigen Herausforderungen vorbereitet. Es sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass es im Einzelhandelskonzept nicht darum geht, den Wettbewerb zu verhindern, sondern die Entwicklungen zukunftsorientiert zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe und Unternehmen davon profitieren können.

Grundsätzlich soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und die Attraktivität der Innenstadt erhöht werden. Dabei ist die Analyse der Stadtraumqualität und deren Verbesserung ein wesentlicher Baustein. Die Schaffung von eindeutigen Strukturen in der Fußgängerzone wertet die Aufenthaltsqualitäten auf und lenkt die Fußgängerströme in vernünftige Bahnen. Bamberg braucht eine interessante Innenstadt, um lebens- und liebenswert zu bleiben. Deswegen dürfen auch die ungelösten Herausforderungen, wie etwa der Bahnhofsvorplatz oder die Wegführung in die Innenstadt, nicht unberücksichtigt bleiben. Hier gilt es anzusetzen und mit kleinen, aber effektiven Maßnahmen neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und bewährte Strukturen zu erhalten.

Mit der vorliegenden Broschüre macht die Stadt einen ersten wichtigen Schritt und will punktuell schnell umsetzbare Maßnahmen vorschlagen. Am Beispiel von vier Stadtpaziergängen zeigen wir auf, wie mit einfachen, aber effektiven Maßnahmen die Qualität des Stadtraumes aufgewertet werden kann. Es war eine bewusste Entscheidung, zunächst nur vier Teilbereiche zu untersuchen, um mit dieser Priorisierung die Kräfte zu bündeln und Beispiele zu entwickeln.

Ich wünsche bei der Lektüre den Gewinn von weiterführenden Erkenntnissen und beachtlichen Denkanstößen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Andreas Starke'. The signature is fluid and cursive.

Andreas Starke
Oberbürgermeister der Stadt Bamberg



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur zukunftsfähig auszubauen ist ein wichtiges Handlungsfeld in der Stadtentwicklung. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass der Handel eine wesentliche Leitfunktion in den Innenstädten übernimmt. Insbesondere die Sicherung der Nahversorgung ist eine wichtige Zielsetzung der Stadtentwicklung – gerade vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass Kommunen ihre Steuerungsfunktion aktiv und offensiv wahrnehmen.

Das Oberzentrum Bamberg setzt sich mit dieser Thematik seit vielen Jahren intensiv auseinander. Sowohl das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 als auch die aktuelle Fortschreibung bzw. Aktualisierung priorisiert ganz klar die Einzelhandelsentwicklung im Stadtzentrum. Aus Sicht der Städtebauförderung ist diese Zielsetzung sehr zu begrüßen. Auch die laufende Stadt-Umland-Abstimmung in Form der ARGE B2H2 bei Einzelhandels-großprojekten wird beibehalten und ist ein wichtiger und notwendiger Ansatz.

Mit der Thematisierung der „Stadtraumqualität“ im Rahmen des Einzelhandelskonzepts greift die Stadt Bamberg einen wichtigen Aspekt heraus. Diese städtebauliche Strategie ist geeignet, die Konsequenzen sich wandelnder Nutzungsansprüche anzunehmen, und mittels geeigneter Maßnahmenvorschläge umzusetzen. Für die Weiterentwicklung der zweifelsohne vorhandenen Potenziale in der Innenstadt Bambergs liegt somit eine zielführende Orientierungslinie vor. Es wird eine Vielzahl von kleinen Projekten und Maßnahmen sein, die den weiteren Umsetzungsweg kennzeichnen.

Petra Gräbel,
Leitung Sachgebiet Städtebauförderung bei der
Regierung von Oberfranken.

Einführung

Auftrag und Zielsetzungen

Im Zeitraum von 2007 bis 2008 wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH für die Stadt Bamberg ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, das im politischen Gremium als städtebaulicher Rahmenplan beschlossen wurde. Im Herbst 2014 hat die GMA München den Auftrag der Stadt Bamberg erhalten, die Einzelhandelsentwicklungskonzeption fortzuschreiben.

Mit der Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden folgende Zielsetzungen und Rahmenbedingungen verbunden:

- Für die Stadt Bamberg wurde zwischenzeitlich ein städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) erarbeitet, welches in die Gesamtbewertung und –perspektive der Einzelhandelsentwicklung zu integrieren ist.
- Die konzeptionelle Entwicklung der Konversionsfläche in Bamberg ist vorangeschritten. Vor diesem Hintergrund gilt es zu beantworten, welche Handels- und Versorgungsfunktionen in diesen Gebieten zu berücksichtigen sind.
- Im Jahr 2013 wurde das neue Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) beschlossen, das auch aktuelle Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung beinhaltet.
- Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel, sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite macht eine regelmäßige Aktualisierung von Einzelhandelskonzepten notwendig.
- Die Innenstadtentwicklung spielt für die Stadt Bamberg eine besondere Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt es, die innerstädtische Leitfunktion „Einzelhandel“ aktuell zu bewerten.

- Das bahnhofsnahe Einkaufszentrum „Atrium“ hatte im Jahr 2014 / 2015 keine Funktion als Einzelhandelsstandort mehr. Vor diesem Hintergrund gilt es, diesen großflächigen Leerstand im Hinblick auf die gesamtstädtischen und innerstädtischen Einzelhandelsstrategien zu bewerten. Auch die Struktur und Funktion des Investitionsvorhabens „Quartier an der Stadtmauer“ ist zu berücksichtigen.

- Aktuelle Untersuchungen belegen, dass im Oberzentrum Bamberg touristische Nutzungen und Einzelhandelsfunktionen eng miteinander verflochten sind und hieraus auch Wertschöpfungspotenziale resultieren.

Aus räumlich-strategischer Sicht lassen sich die o. g. Zielsetzungen und Fragestellungen wie folgt bündeln:

- Analyse und Bewertung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.
- Analyse und Bewertung der Nahversorgungsstandorte im Bamberger Stadtgebiet und Erarbeitung eines Nahversorgungskonzeptes.
- Bedeutung der dezentralen Fachmarktstandorte, insbesondere das interkommunale Sondergebiet Laubanger, und Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur weiteren Vorgehensweise.



Vorgehensweise

Die in Abstimmung mit der Stadtverwaltung festgelegte Vorgehensweise untergliedert sich in folgende Bausteine:

- Analyse und Kartierung des gesamtstädtischen Einzelhandelsbestandes und Vergleich mit den Bestandszahlen aus dem Jahr 2007 / 2008.
- Abgrenzung des Marktgebietes für das Oberzentrum Bamberg und Ermittlung der einzelhandels-spezifischen Nachfragepotenziale.
- Durchführung von persönlichen Experten- und Unternehmensgesprächen und Teilnahme an einer IHK-Veranstaltung zur Innenstadtentwicklung (Mai 2015).
- Intensive und laufende Abstimmungen mit den relevanten Ämtern in der Stadtverwaltung.
- Herausarbeitung von stadträumlichen Qualitäten der Innenstadt – in Kooperation mit dem Stadtentwicklungsbüro LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren.
- Zusammenfassung und Vorstellung der Analyseergebnisse mit Handlungsempfehlungen im politischen Gremium.

Vom Startgespräch mit der Verwaltung (Dezember 2014) bis zur Beschlussfassung im politischen Gremium (Dezember 2015) hat sich somit ein zeitlicher Rahmen von 12 Monaten ergeben.

Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Die Erarbeitung der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das Oberzentrum Bamberg kann nicht losgelöst von den wesentlichen Entwicklungstrends, sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Angebotsseite, erfolgen. Die zentralen Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Online-Handel hat seit einigen Jahren signifikant an Bedeutung gewonnen. Die zweistelligen Wachstumsraten gehen insbesondere zu Lasten der Umsätze im stationären Einzelhandel.
- Im Einzelhandel sind zunehmend Konzentrations-tendenzen erkennbar. Räumlich betrachtet profitieren hiervon insbesondere die leistungsfähigen Mittel- und Oberzentren sowie auf der Mikroebene die sogenannten 1-A-Lagen. Die Anforderungen der Betriebe und Investoren an Standortqualitäten nehmen zu.
- Warenhäuser und der inhabergeführte Fachhandel verlieren als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts an Bedeutung. An ihre Stelle treten zunehmend vertriebsstarke und bei den Kunden bekannte Handelsmarken.
- Der demografische Wandel hat Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten. Zunehmend kleinere Haushaltsgrößen, die älter werdende Bevölkerung, Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund – diese Entwicklungen bleiben für die Angebots- und Nachfrageentwicklung nicht ohne Bedeutung.

Zwischenfazit

Die Stadt Bamberg hat die GMA im Jahr 2014 mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 beauftragt. Neben stadtspezifischen Entwicklungen, u.a. Konversion, Leerstand „Atrium“ gilt es insbesondere, die veränderten Rahmenbedingungen auf der Angebots- und Nachfrageseite aufzugreifen. Die Analyse der Stadtraumqualität der Innenstadt wurde als „neuer Baustein“ in das Einzelhandelskonzept integriert.



Bamberg – Daten und Fakten

Räumliche Einordnung

Die Stadt Bamberg ist landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft und hat damit eine wichtige regionale Versorgungsfunktion in Oberfranken. Durch die direkte Lage am Autobahnkreuz A 70 (Schweinfurt – Bayreuth) und A 73 (Nürnberg – Coburg – Erfurt) besteht eine gute verkehrliche Anbindung für LKW, Busse und PKW. Über einen ICE-Anschluss (Strecke München – Nürnberg – Leipzig – Berlin) ist das Oberzentrum auch gut an das Verkehrsnetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Im Nahverkehr zeichnet sich die Stadt als Bestandteil des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg aus. Ferner haben die Wasserwege eine wichtige ökonomische Funktion für die Stadt, einerseits als Logistikumschlagplatz für die Wirtschaft, andererseits auch im Hinblick auf die touristische Wertschöpfung.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bamberg verfügt über eine kompakte Siedlungsstruktur, die sich durch die Lage an der Regnitz und die zahlreichen Erhebungen im Stadtgebiet auszeichnet. Stadtraumprägend, auch für die Einzelhandelsentwicklung, ist die attraktive Altstadt mit dem sich anschließenden Domberg.

Im Oberzentrum Bamberg hat sich in den vergangenen Jahren die Einwohnerzahl um rd. 2.000 auf über 73.000 deutlich erhöht. Bamberg ist mittlerweile die größte Stadt im gesamten Regierungsbezirk Oberfranken. Im Stadtentwicklungskonzept wird die Zielsetzung formuliert, die Bevölkerungszahl im Oberzentrum Bamberg perspektivisch auf rund 75.000 Einwohner zu erhöhen, insbesondere durch die Entwicklung der Konversionsareale.

Wirtschaft und Wissenschaft

Die positive ökonomische Entwicklung des Oberzentrums Bamberg hat auch Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur und -entwicklung. In Bamberg sind rund 50.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig, was eine Kennziffer von rund 700 Beschäftigten je 1.000 Einwohner ergibt. Der Wirtschaftsstandort Bamberg verzeichnet täglich rund 35.000 Einpendler – ein zusätzliches Nachfragepotenzial für den Einzelhandel.

In der zeitlichen Betrachtung ist festzustellen, dass in den vergangenen Jahren ein Wachstum von rund 10% bzw. rund 4.200 bei den Beschäftigten in Bamberg festzustellen war. Geprägt wird die Wirtschaftsstruktur sowohl von international tätigen Unternehmen (z. B. Automotive) als auch einem diversifizierten Mittelstand sowie einem beachtlichen Besatz an öffentlichen Einrichtungen (inkl. Universität). Die Universität mit ihren Einrichtungen in der Innenstadt hat für die Angebotsstruktur und die Nachfrageentwicklung beim Einzelhandel und in der Gastronomie eine besondere Bedeutung (u.a. spezifische Struktur der Austraße).



Tourismus

Die städtebaulichen und kulturellen Potenziale der Stadt haben – ergänzt um die Impulse durch die Landesgartenschau – zu einer deutlichen Nachfragesteigerung in den vergangenen Jahren geführt. Das Statistische Landesamt verzeichnet für die Stadt Bamberg rund 550.000 Gästeübernachtungen, was gegenüber dem Jahr 2006 einem Zuwachs von knapp 50 % entspricht. Bamberg ist Welterbestadt.

Die sozioökonomischen Wirkungen des Tourismus verdeutlichen aktuelle Kennwerte des dwif. Auf den Einzelhandel entfallen laut der Gutachter rund 17,8 Mio. € Umsatz von Übernachtungsgästen und rund 58,6 Mio. € bei Tagestouristen.

Zwischenfazit

Das Oberzentrum Bamberg weist bei allen relevanten sozioökonomischen Kennwerten eine positive Entwicklung auf. Die Bevölkerungszahl, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und auch die Übernachtungszahlen haben sich in den vergangenen zehn Jahren positiv entwickelt. In der Gesamtbetrachtung ergeben sich somit stabilisierende Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels in Bamberg.



Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Die Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das Oberzentrum Bamberg greift die generellen Herausforderungen der Handelsentwicklung sowie die stadt-spezifischen Rahmenbedingungen auf und integriert diese in den Strategieansatz.

Herausforderungen

Die wesentlichen Herausforderungen für die Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum Bamberg und die sich daraus ergebenden Handlungsansätze lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Umsatzentwicklungen im stationären Einzelhandel, insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten, sind seit Jahren rückläufig. In nahezu allen Sortimenten ist eine Zunahme der Marktanteile des Onlinehandels zu konstatieren.
- Der Einzelhandel kann alleine seine Leitfunktion für Innenstädte nicht mehr ausfüllen. Dies bedeutet, dass komplementäre Nutzungen, insbesondere aus dem privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich, in die Innenstadtentwicklung aktiv zu integrieren sind.
- Ein wesentliches Profilierungsmerkmal der Innenstädte liegt heute in der Stadtraumqualität. Die Wahrnehmung, das Image und die Funktionalität von Handels- und Versorgungsstandorten aus Kunden- und Besuchersicht haben maßgeblichen Einfluss auf deren nachhaltige Entwicklung. Dies gilt in Bamberg sowohl für die Innenstadt als auch die Nahversorgungsstandorte.
- Mittel- und Oberzentren haben eine wichtige regionale Versorgungsfunktion. Die Umsatzleistungen auswärtiger Kunden tragen maßgeblich zur Stabilisierung der Innenstädte – auch in Bamberg – bei.



Städtische Rahmenbedingungen

Die generellen Herausforderungen des Einzelhandelsstandortes Bamberg sind um stadt-spezifische Besonderheiten zu ergänzen:

- Der dezentrale Handelsstandort Laubanger (Bamberg/Hallstadt) stellt einen der größten zusammenhängenden Einzelhandelsstandorte im süddeutschen Raum dar und wird auch von innenstadtrelevanten Sortimenten geprägt (v. a. Ertl Shopping Center).
- In einigen Umlandkommunen der Stadt Bamberg haben sich in den vergangenen Jahren größere Handelsentwicklungen – auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten – ergeben.
- Die Verkaufsfächenausstattung der Innenstadt hat sich in den vergangenen Jahren verringert, insbesondere durch den Leerstand im ehemaligen Einkaufszentrum „Atrium“.
- Die räumliche Distanz von Bahnhof (inkl. Leerstand „Atrium“) und Altstadt stellt eine besondere Herausforderung an die Stadt- und Handelsentwicklung dar.
- Mit dem „Quartier an der Stadtmauer“ (Promenadestraße / Lange Straße) besteht ein Impulsprojekt für die Innenstadt.
- Die Realisierung weiterer größerer investiver Impulsprojekte im direkten Innenstadtbereich, wie das Luitpoldteck (u.a. Hotel, Biomarkt), ist auf Grund der baulichen Struktur schwierig.
- Getätigte städtebauliche Investitionsmaßnahmen wie in der Sandstraße haben überaus positive Effekte auf die gesamte Innenstadt.

Zwischenfazit

Der Strukturwandel im Oberzentrum Bamberg ist in den vergangenen Jahren besonders ausgeprägt. „Traditionelle“ Handelslagen wie das Einkaufszentrum „Atrium“ haben als Versorgungsstandort erheblich an Bedeutung verloren. In der Summenwirkung ist auf gesamtstädtischer Ebene ein Bedeutungsgewinn des dezentralen Sondergebietes „Laubanger“ zu verzeichnen.

Einzelhandel in Bamberg 2008 und 2015 im Vergleich

Die Vergleichswerte aus den Jahren 2008 und 2015 ergeben nicht nur für die Stadt- und Standortentwicklung im Oberzentrum Bamberg, sondern insgesamt einen guten Überblick über den laufenden Strukturwandel im Einzelhandel.

Einzelhandelsbestand 2015

Auf Basis einer Kompletterhebung des Einzelhandels im Oberzentrum Bamberg durch die GMA im Januar 2015 ergibt sich folgende Situation:

- Das Oberzentrum Bamberg umfasst rd. 850 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von ca. 251.670 m².
- Auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) entfallen 208 Betriebe, was einem Anteil von rd. 25 % am Gesamtbestand entspricht.
- Das Einzelhandelsgefüge des Oberzentrums Bamberg ergibt sich insgesamt aus dem Innenstadtbereich mit der historischen Altstadt, verschiedenen dezentralen Gewerbe- und Sondergebietslagen (u. a. interkommunales Gewerbe-/Sondergebiet Laubanger) sowie wohnortnahen Streu- und Nahversorgungsstandorten.
- Das interkommunale Gewerbe-/Sondergebiet Laubanger (Bamberg / Hallstadt) stellt mit rund 135 Betrieben und ca. 93.170 m² VK den bedeutendsten Einzelhandelsstandort dar, davon 58.500 m² in Hallstadt.
- In der Gesamtbilanz zeigt sich, dass sich 26 % der Einzelhandelsbetriebe (inkl. Ladenhandwerk) und ca. 62 % der Verkaufsfläche in dezentralen, autoorientierten Standortlagen befinden.
- Rd. 50 % der Betriebe mit rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche in Bamberg entfallen auf die Innenstadt.

- Eine Differenzierung der Standortlagen nach Verkaufsflächen zeigt, dass lediglich im Warenbereich Optik / Uhren / Schmuck mit rd. 77 % ein dominierender Anteil im Innenstadtbereich vorzufinden ist. In den anderen Hauptwarenbereichen liegt der innerstädtische Anteil an der Gesamtverkaufsfläche jeweils (deutlich) unter 50 %.

Dienstleistungen in der Innenstadt

Private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe / -einrichtungen tragen in hohem Maße zur Gesamtattraktivität der Innenstadt bei. Die Zahl der Dienstleistungsbetriebe / -einrichtungen im Innenstadtbereich liegt in etwa in der Größenordnung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, nämlich bei rd. 430. Hiervon entfallen rd. 155 Betriebe auf Gastronomie und Beherbergung sowie rd. 200 Betriebe auf sonstige Dienstleistungen (z. B. Gesundheitswesen, Bankwesen, Rechts- und Steuerberatung, Reisebüro, Versicherung). Freizeit-, Kultureinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen umfassen in der Summe rd. 45 Anbieter.

Vergleichswerte zum Einzelhandel

Der Einzelhandelsbestand im Oberzentrum Bamberg hat sich in der Gesamtbilanz in den vergangenen Jahren als recht stabil erwiesen. Im Detail betrachtet gibt es jedoch standortbezogene „Gewinner“ und „Verlierer“. Das interkommunale Gewerbe-/Sondergebiet Laubanger, insbesondere das zu Hallstadt gehörende Teilgebiet, ist stärker gewachsen als andere Gebiete in der Stadt. Parallel hat sich in der Innenstadt ein Rückgang an Geschäften und Verkaufsfläche ergeben. Im Detail sind folgende Entwicklungen kennzeichnend:

- Während sich im Oberzentrum Bamberg die Anzahl der Geschäfte insgesamt um knapp 80 verringert hat, hat sich die Verkaufsfläche um rd. 5.000 m² erhöht. Damit ist auch im Oberzentrum Bamberg ein allgemeiner Trend zu größeren Ladeneinheiten (z. B. Fachmärkten) deutlich erkennbar.
- Der Rückgang der innerstädtischen Verkaufsfläche ist in erster Linie auf die Leerstände im Atrium zurückzuführen. Größere Anbieter, wie Wöhrl, haben jedoch wieder zentrale Lagen im Innenstadtbereich „belegt“.
- Positive Entwicklungen im Innenstadtbereich haben sich durch strukturprägende Ansiedlungen (z. B. Bio-Markt) bzw. Standortoptimierungen (z. B. Müller-Drogeriemarkt) ergeben.
- Die innerstädtische Verkaufsfläche hat sich in der Gesamtbilanz zwischen 2008 und 2015 von rd. 70.500 m² auf rd. 58.350 m² VK doch deutlich verringert. Die Anzahl der Betriebe in der Innenstadt hat sich im gleichen Zeitraum von rd. 500 auf rd. 430 ebenfalls deutlich verringert.
- Auch wenn rechnerisch ein „Verlust“ an Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtbereich erkennbar ist, haben sich durch positive städtebauliche Entwicklungen, z.B. Sandstraße, neue, wichtige Impulse ergeben.
- Das Marktgebiet ist mit rund 300.000 Einwohnern stabil geblieben.



Zwischenfazit

Im Zeitreihenvergleich hat das interkommunale Gewerbe- / Sondergebiet Laubanger seine Position als Handelsstandort Nr. 1 weiter ausgebaut. Während insbesondere auf dem „Hallstädter Gebiet“ ein quantitatives und qualitatives Wachstum der Verkaufsflächen festzustellen ist, haben sich im Vergleichszeitraum die Zahl der Betriebe und die Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt deutlich verringert. Die Dienstleistungen, inkl. Gastronomie, haben sich im Innenstadtbereich Bambergs zu einem wichtigen, stabilisierenden Faktor entwickelt.



Einzelhandelskonzept

Ein städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept setzt sich aus zwei Bausteinen zusammen – einer Sortimentskonzeption und einer Standortkonzeption.

Sortimentskonzeption

Inhalt der Sortimentskonzeption ist es, diejenigen Einzelhandels assortimente festzulegen, welche zum einen eine wichtige Bedeutung für die Innenstadtentwicklung haben, zum anderen einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung leisten.

Konzeptionelle Grundlagen für die „Einstufung“ der Sortimente bieten einerseits die aktuelle Bestandsanalyse sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen (z. B. SEK), andererseits auch die übergeordneten Planungen (insbesondere Landesentwicklungsplan Bayern).

Inhaltlich lassen sich die einzelhandelsrelevanten Sortimente in drei Kategorien einordnen:

- Zentrenrelevante Sortimente tragen in einem hohen Maße zur Attraktivität der Innenstadt des Oberzentrums Bamberg bei und sind ein wichtiger Baustein der Versorgungsstrukturen.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente haben auf der gesamtstädtischen Ebene eine maßgebliche Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit kurzfristigen Bedarfsgütern (sog. Sortimente der täglichen Versorgung).
- Sonstige Sortimente bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente lassen sich aufgrund der Angebotsstrukturen (z. B. marktübliche Größenordnung der Betriebe/Geschäfte, Produktcharakteristika) weder in der Innenstadt noch an Nahversorgungsstandorten realisieren.

Die nachfolgende Übersicht gliedert die zahlreichen Einzelhandels assortimente in die drei oben beschriebenen Klassifizierungen und bildet damit eine transparente Grundlage im Hinblick auf die standortbezogene Zuordnung bei Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsprojekten. ---->

Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum Bamberg. Der räumliche Entwicklungsrahmen der Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum Bamberg umfasst drei Standortbereiche:

- Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ umfasst einen Raum, in dem wesentliche Kommunikations-, Treffpunkt- und Versorgungsfunktionen gebündelt werden.
- Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es, über das gesamte Stadtgebiet des Oberzentrums Bamberg ein „Netz“ an leistungsfähigen, fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbaren Versorgungsstandorten (insbesondere Lebensmittel) sicherzustellen.
- Dezentrale bzw. städtebaulich nicht-integrierte Standortlagen haben eine ergänzende Funktion, um größere Anbieter (z. B. Möbel, Gartencenter, Bau- und Heimwerkerbedarf) in der Gesamtstruktur des Einzelhandelsstandortes zu berücksichtigen.



ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushalts elektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Telekommunikation, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck



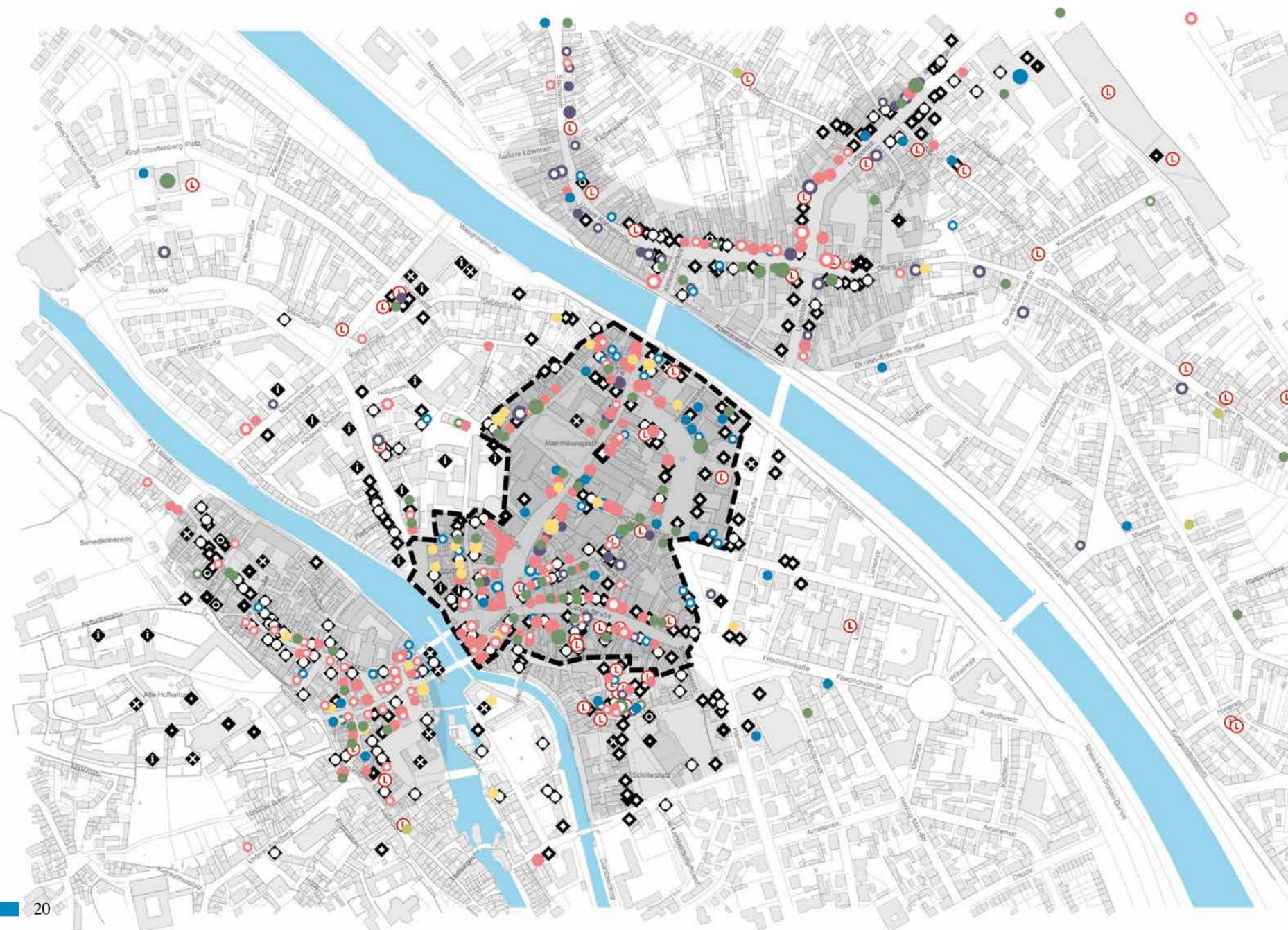
NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften



NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere



LEGENDE

● Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Bamberg“

■ Bereiche mit ergänzender Zentrumsfunktion

GRÖßENKLASSEN

- ◆ über 1.500 m² VK
- ◆ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

BRANCHEN

- Nahrungs- & Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

KOMPLEMENTÄRNUTZUNG

- ◆ Dienstleistung
- ◆ Gastronomie/Hotellerie
- ◆ Freizeit / Kultur
- ◆ Öffentliche Einrichtungen
- ◆ Bildungseinrichtungen
- ◆ Handwerk / Gewerbe

○ Leerstand
Stand: 2014

Karte 03:
Zentraler Versorgungsbereich
„Innenstadt Bamberg“

Im Hinblick auf die drei Standortkategorien lassen sich folgende Zielsetzungen und Entwicklungsansätze formulieren:

Der zentrale Versorgungsbereich

Die Innenstadt des Oberzentrums Bamberg hat eine zentrale Versorgungs- und Entwicklungsfunktion für die Gesamtstadt und die Region. Diese Zielsetzung ist bereits im SEK klar formuliert worden. Aus Einzelhandels-sicht bedeutet dies, dass wesentliche Funktionen, nämlich bürgernahe Dienstleistungen und Einzelhandelsstrukturen mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste), in diesem Standortbereich gebündelt werden müssen. Unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen einerseits sowie der Versorgungssituation andererseits ist ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt worden, der gegenüber der Konzeption von 2008 „verkleinert“ wurde.

Im Hinblick auf eine notwendige räumliche Fokussierung der Einzelhandelsstrukturen wurde insbesondere der gesamte Bereich Bahnhof / Bahnhofsumfeld (mit Atrium) aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen. Damit soll die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung unterstrichen werden, im Innenstadtbereich eine hohe Vielfalt und Qualität an Funktionen auf einem möglichst „engen Raum“ zu konzentrieren.

Nahversorgungskonzept

Das Nahversorgungskonzept setzt sich zum Ziel, eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit „Gütern des täglichen Bedarfs“ über das gesamte Stadtgebiet sicherzustellen. Dies bedeutet einerseits, unerwünschte Standortentwicklungen (z. B. Ansiedlung von neuen Lebensmittelmärkten) an unpassenden Standorten auszuschließen, andererseits bestehende wohnortnahe Nahversorgungsstrukturen in ihrer Entwicklung zu fördern.

Im Hinblick auf eine hohe Praktikabilität und Umsetzungsorientierung des Einzelhandelskonzeptes ist eine Differenzierung in **Nahversorgungsstandorte mit Quartiersversorgung** einerseits und **Nahversorgungsstandorte mit Siedlungsanschluss** andererseits festgelegt worden. Damit werden einerseits Rahmenbedingungen geschaffen, um städtebaulich integrierte Standortentwicklungen bzw. Standortsicherungen zu gewährleisten, andererseits auch den Bedarfen der Kunden bzw. der Bevölkerung gerecht zu werden. (siehe Tabelle --->) Ein aktuelles Beispiel stellt die Realisierung eines Quartiersversorgers in der Wunderburg dar.

Dezentrale Standorte

Städtebaulich nicht-integrierte Standorte mit hoher Pkw-Ausrichtung haben eine ergänzende Versorgungsfunktion für Betriebstypen, die aufgrund der Flächenbedarfe und der Produktcharakteristika weder in der Innenstadt noch an den Nahversorgungsstandorten entwickelt werden können. In Anlehnung an das formulierte Sortimentskonzept betrifft diese Kategorie insbesondere die Segmente Möbel, Küchen, Tiernahrung, Bau- und Heimwerker usw. Grundsätzlich wird in der Stadt Bamberg das Ziel verfolgt, keine neuen „Fachmarktstandorte“ an nicht-integrierten Lagen zu entwickeln. Im Stadtgebiet gibt es ausreichend Standorte für die Etablierung bzw. Weiterentwicklung von nicht-innenstadtrelevanten Sortimentsstrukturen (insbesondere das interkommunale Gewerbe- /Sondergebiet Laubanger).

*Tabelle 02:
Kriterien zur
Definition der
Zentren- und
Standortstruktur
in Bamberg*

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)



- oberzentral bedeutsames Hauptzentrum als größte integrierte Geschäftslage der Gesamtstadt mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen / vollständigem Einzelhandelsangebot
- Schwerpunkt der Versorgungsstruktur mit vielfältigem privaten und öffentlichen Dienstleistungsangebot
- spezialisierte Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs, u. a. Einkaufszentrum / Kaufhaus / Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten als Magnetbetriebe
- gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit Pkw und dem ÖPNV (mit Bahn und Bus)

> parzellenscharfe Abgrenzung

Nahversorgungsstandort mit Quartiersversorgung



- städtebaulich integrierte Geschäftslage, gewünschte Quartiersversorgung mit guter fußläufiger Erreichbarkeit
- Schwerpunkt beim kurzfristigen Bedarf mit Ausrichtung auf wohnungsnaher Versorgung, teilweise ergänzt durch private und öffentliche Dienstleistungen sowie Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs
- überwiegend Lebensmittelbetriebe, auch sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente
- mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, mehrheitlich groß- oder kleinflächiger Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb
- ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus

> Begrenzung Lebensmittel bis 1.200 m² VK, Drogeriewaren bis 800 m² VK

Nahversorgungsstandort mit Siedlungsanschluss



- Dominanz eines größeren Lebensmittelmarktes, meistens geringe Anzahl an Betrieben
- kaum kleinflächige bzw. ergänzende Nutzungen wie private und öffentliche Dienstleistungen
- nur in Teilen fußläufiges Einzugsgebiet erschließbar, auch Pkw-Orientierung bzw. gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- fehlender Quartier-Charakter (geringe Kompaktheit, fehlender städtebaulicher Mittelpunkt)
- ÖPNV-Erreichbarkeit: Bus (überwiegend)

> keine Entwicklung neuer bzw. kein weiterer Ausbau bestehender Standorte mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten; Modernisierungsvorhaben sind auf ca. 5 % der betrieblichen Verkaufsflächen zu begrenzen

Dezentrale Lage



- städtebaulich nicht integriert
- überwiegend gesamtstädtische Versorgungsfunktionen, kaum ergänzende private und öffentliche Dienstleistungen
- auf wenige Branchen des überwiegend großflächigen Einzelhandels spezialisierte dezentrale Geschäftslagen

> kein weiterer Ausbau mit zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Einzelhandelskonzept



Zwischenfazit

Das städtebauliche Einzelhandelsentwicklungskonzept setzt sich aus zwei Komponenten zusammen, nämlich dem Sortimentskonzept einerseits und dem Standortkonzept andererseits. Das Sortimentskonzept für die Stadt Bamberg orientiert sich in hohem Maße am aktuellen Landesentwicklungsplan, berücksichtigt jedoch auch die besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen. Wichtige zentrenrelevante Sortimente stellen Bekleidung, Schuhe, Sport, Uhren/Schmuck dar, die in erster Linie in der Innenstadt angesiedelt bzw. entwickelt werden sollen. Die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt über das Standortkonzept. Hierbei wird unterschieden zwischen der Innenstadt, den Nahversorgungsstandorten sowie den dezentralen „Fachmarktlagen“.

Karte 04: Versorgungsstrukturen in der Gesamtstadt Bamberg – Standortkonzept

Einzelhandelsbranchen

Nahrungs- und Genussmittel 

Gesundheit, Körperpflege 

Zentrenstruktur

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Bamberg“ 

Nahversorgungsstandort mit Quartiersversorgung 

Nahversorgungsstandort mit Siedlungsanschluss 

dezentrale Handelslage 



Entwicklungsstrategien und Handlungsempfehlungen

Unter Zugrundelegung der durchgeführten Experten- und Unternehmensgespräche, der Bestandsanalyse, den grundsätzlichen Entwicklungsperspektiven des Oberzentrums Bamberg sowie der erarbeiteten Standort- und Sortimentskonzeption lassen sich konkrete Empfehlungen ableiten.

Beschlussfassung als städtebauliche Rahmenplanung

Das vorgelegte Einzelhandelsentwicklungskonzept ist im politischen Gremium als wichtige städtebauliche Rahmenplanung beschlossen worden. Damit bestehen für die nächsten sechs bis sieben Jahre transparente, abgestimmte „Leitplanken“ für die weitere Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum Bamberg. Insbesondere Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben können somit geprüft und beurteilt werden. Die Einzelhandelsentwicklungskonzeption des Oberzentrums Bamberg soll des Weiteren auch Eingang in die regionale Abstimmung, d.h. die interkommunale Arbeitsgemeinschaft, finden.

Innenstadt

Übergeordnetes Ziel ist es, einerseits Investitionen mit innenstadtrelevanten Sortimenten konsequent auf die Innenstadt „zu lenken“, andererseits ein möglichst flächendeckendes Nahversorgungssystem für die Bamberger Bevölkerung zu gewährleisten. Die Sicherung von integrierten Standorten hat oberste Priorität.

Quartier an der Stadtmauer

Die Realisierung des Investitionsvorhabens „Quartier an der Stadtmauer“ stellt einen wichtigen Baustein der Innenstadtentwicklung insgesamt dar. Unter einzelhandelsbezogenen Aspekten wird das Ziel angestrebt, mit mittleren bis größeren Handelsformaten (u. a. Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) die bestehende Versorgungsstruktur zu ergänzen und positive Impulse für den Standortbereich Lange Straße / Promenade Straße zu erzielen.



Städtebauliches Märktekonzept

Das Marktwesen stellt nicht nur im Oberzentrum Bamberg, sondern in vielen Städten eine sinnvolle und qualitative Ergänzung des Einzelhandels dar. Gerade in Bamberg kommt diesem Ansatz durch die vorhandenen Gärtnereibetriebe / Direktvermarkter im Stadtgebiet eine besondere Rolle zu. Aus Kundensicht ergibt sich durch ein attraktives, stark regional ausgeprägtes Marktwesen ein weiterer Profilierungsansatz der Stadt. Märkte sind darüber hinaus nicht nur Versorgungsstandorte, sondern in zunehmenden Maße auch Treffpunkte für die Bevölkerung. Aufgrund der strukturellen Bedeutung des Marktwesens für die Stadt Bamberg einerseits sowie aufgrund der städtebaulichen Potenziale und teilräumlichen Entwicklungsansätze andererseits wird empfohlen, ein integriertes städtebauliches Märktekonzept im Dialog mit allen Nutzer-/ Interessengruppen zu erarbeiten.



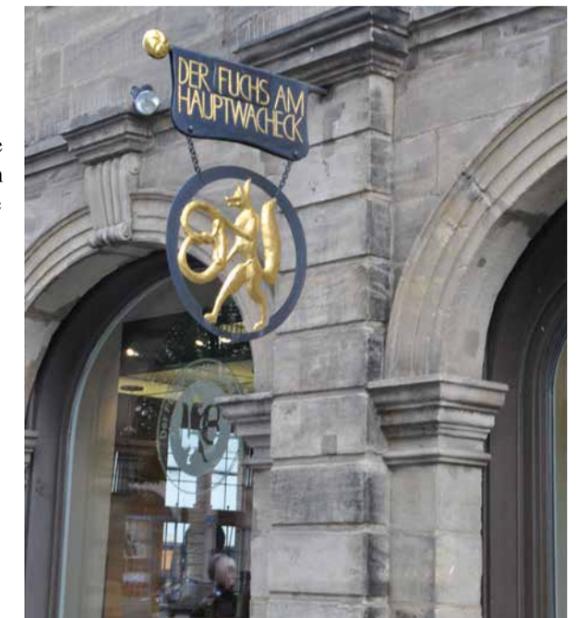
Einkaufszentrum Atrium

Das seit längerer Zeit leerstehende Einkaufszentrum „Atrium“ (Baurecht in einer Größenordnung von rd. 12.000 m² VK) verfügt aus gutachterlicher Sicht nicht mehr über die notwendigen Potenziale zur Revitalisierung. Einerseits ist die vorgegebene, genehmigte Verkaufsfläche zu klein für ein leistungsfähiges Einkaufszentrum, andererseits besteht durch die räumliche Entfernung zur Altstadt die Gefahr, bei einem größeren einzelhandelsbezogenen Investitionsvorhaben negative städtebauliche Wirkungen auszulösen. Vor diesem Hintergrund ist das „Atrium“ im Hinblick auf die ohnehin notwendige städtebauliche Arrondierung des Bahnhofsvorplatzes in eine planerische Gesamtperspektive einzubeziehen (z.B. Mobilitätsdrehscheibe mit Dienstleistungsfunktionen).

Stadtraumqualität

Als wichtiger Ansatzpunkt zur Weiterentwicklung der Standortrahmenbedingungen sowie zur Profilierung des Handelsstandortes Bamberg hat sich die konsequente Arbeit an der Stadtraumqualität herausgestellt. Das Welterbe Bamberg verfügt zweifelsohne über die notwendigen städtebaulichen und stadträumlichen Potenziale, um sich sowohl gegenüber Konkurrenzstandorten, Fachmarktstandorten sowie dem Internet als interessanter, vielfältiger und attraktiver Handelsstandort zu profilieren.

Vor dem Hintergrund der Bedeutung dieses Handlungsfeldes hat die Stadt Bamberg die Arbeitsgemeinschaft GMA / LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren, beauftragt, für wichtige Teilbereiche der Innenstadt eine Stadtraumanalyse durchzuführen (vgl. nächstes Kapitel).



Stadttraumanalyse

Stadtspaziergang 1: Achse Bahnhof - Luitpoldstraße - Kettenbrücke

1. Der Empfang am Bamberger Bahnhof als städtebaulicher Missstand. Es fehlen die Aufenthaltsqualitäten für Wartende und Reisende. Der motorisierte Verkehr dominiert. Der Blick auf die Welterbestadt fehlt an dieser Stelle und stellt kein angemessenes Entree in die Innenstadt dar.
2. Sichtachse Altenburg und Orientierung zur Innenstadt stärken. Straßenüberspanner sind an dieser Stelle fehlplatziert.
3. Überarbeitung der städtebaulichen Fehlentwicklungen der 60iger Jahre und Korrektur der Maßstabsbrüche für neue Baukonzepte.
4. Ordnung der Wegebeziehungen nach den Wegeströmen der Menschen. Den direkten Fußweg zum Bahnhofseingang anbieten.
5. Ungenutzte bzw. gestalterisch unbefriedigende Platzflächen aufwerten und als städtebauliche Einheit zu einem attraktiven Bahnhofsvorplatz entwickeln.
6. Sitzmöglichkeiten für ältere Personen werten die Straßenraumfunktion auf.
7. Besonderheiten im Straßenraum - auch in den Nischen - als Orientierungspunkte herausstellen, nutzen und zugänglich machen.
8. Ehem. Seidengarnfabrik Kupfer & Mohrenwitz. Fabrikschlot ist ein markantes Wahrzeichen im Raum und dient als Wegweiser.
9. Mehr Raum für Fußgänger durch Verschmälerung der breiten Straßenschneise (Parkbuchten in die Straße verlegen und Straße auf ein Minimum begrenzen). Weitere Querungshilfen für Fußgänger wären wünschenswert.
10. Blickbezüge ins Gärtner Viertel schaffen Abwechslung beim Weg in die Innenstadt. Informationsstelen mit Informationen zum Gärtner Viertel genießen.
11. Plötzliches Ende der räumlich prägenden Baumallee in der Straßenkurve: Die Stadtraumqualität nimmt ab.
12. Sitzmöglichkeiten entlang Gebäuden mit Hochparterre bieten generationenübergreifend Ausruhmöglichkeiten für Fußgänger.
13. Die historische Fassadenabfolge der Oberen Königstraße führt den Besucher im Stadtraum.
14. Aufwertung der Uferzonen durch unterschiedliche Sitzmöglichkeiten.
15. Verbindendes Glied Kettenbrücke - ein neuer Stadtraum beginnt: der Auftakt in die Fußgängerzone.



Stadtspaziergang 2: Lange Straße - Schönleinsplatz - Nördliche Promenade

1. Verbindungsglied Obere Brücke - ein neuer Stadtraum beginnt!
2. Aufwertung des Übergangs zum Domberg mit konsumfreien Sitzplätzen und dem Freihalten der Achsen für Touristenströme.
3. Aufwertung der konsumfreien Sitzplätze am Obstmarkt
4. Besondere Sichtachsen - wie das Verweilen am Wasser - von Werbeanlagen freihalten. Mehr Sitzbänke am Wasser schaffen.
5. Veraltetes Tonnendach rückbauen. Zugang zu den Theatergassen attraktiver gestalten.
6. Weiteres Freischankflächen-Angebot schaffen und Sitzgelegenheiten für Flaneure anbieten.
7. Weiterentwicklung der Nutz- und Benutzbarkeit des Schönleinplatzes als öffentlicher Raum für Alle. Die aufwändige Gestaltung mit Blumenbouquets und Diagonalwegen um 1917 dient als Anregung für eine Neugestaltung des öffentlichen Raumes.
8. Eintritt in den Innenstadtraum über das Parkplatzareal „Zentrum Süd“.
9. Café Rondo - ein ehemaliger Warteraum der Postdirektion - als Treffpunkt der Bamberger Stadtgesellschaft.
10. Eine Jugendstilvilla von 1871 führt den Flaneur optisch weiter in die Promenadestraße.
11. Das Bürogebäude im Stil der 60iger Jahre liegt verborgen hinter dichtem Strauchbewuchs. Das Gebäude leidet durch das Fehlen eines attraktiven Schaufensters den Passanten nicht weiter.
12. Fehlende sichere Quermöglichkeiten für Passanten.
13. ZOB trennt die Promenadenstraße in zwei Teile. Verstärkt wird die Teilung durch eine fehlende Barrierefreiheit.
14. Der ehemalige Toilettenkiosk aus der Epoche des Jugendstils sollte wieder die Funktion einer überwachten Einrichtung erhalten und kann somit auch eine Aufwertung des umgebenden Sozialraumes erreichen.
15. Parkplatz als Potenzialfläche für einen regelmäßigen „Wochenmarkt unter Bäumen“. Dieser Wochenmarkt würde der Erweiterung der Fußgängerzone dienen, wäre aber dennoch anfahrbar.
16. Aufwertung der Schaufenster auch auf den Rückseiten der Gebäude - Details ziehen Menschen und Kunden an.



Stadtspaziergang 3: Achse Grüner Markt - Maxplatz - Kleberstraße

1. Der Übergang in die Handels- und Fußgängerzone „Grüner Markt“ ist eine Engstelle. Die Stellung der Marktstände und die hohe Anzahl an abgestellten Fahrrädern verengen die Sichtbeziehung auf die Fassaden und begrenzen den Eingang in den Markt.
2. Die „Bamberger Fassadendetails“ und den Reichtum an Auslegern als besonderes Gestaltungsprinzip weiterführen. Ein Rückschnitt der Baumkronen würde Sichtbezüge auf diese Details wieder stärken.
3. Sitzgelegenheiten an heutige Gestaltungs- und Komfortansprüche anpassen und für Jung und Alt an beliebten Treffpunktstellen - wie einem Brunnen - anbieten.
4. Die engen Gassen der mittelalterlichen Stadt bieten ein höchst interessantes Fußgängernetz. Diese Gassen werden gerne als Abkürzung genutzt, sie sind größtmöglich von baulichen Anlagen freizuhalten. Sie stellen wichtige Verbindungsglieder zwischen den Fußgängerzonen-Hauptachsen dar.
5. Die Vielfalt des urbanen Raumes im Univiertel weiter fördern und in die weiteren angrenzenden Gassenräume ausdehnen.
6. Sichtachsen auf die Erdgeschosszonen der Läden freihalten und den Flaneur von einem interessanten Stadtraumabschnitt zum nächsten leiten.
7. Freihalten der wichtigen touristischen Sichtachsen - wie zum Beispiel die historischen Besonderheiten der Pfarrkirche St. Martin mitten im Zentrum.
8. Der Maximiliansplatz funktioniert als Multifunktionsfläche für Veranstaltungen. In der veranstaltungsfreien Zeit sollte er mit verschiedenen „temporären Aktionen“ bespielt werden.
9. Die Sitzbänke auf der Sonnenseite beleben die Rathausseite. Eine Weiterentwicklung der Belebung mit einer gastronomische Nutzung aus dem Gebäude wäre wünschenswert.
10. Positiver Eintritt in die Fußgängerzone über kleine Platzaufweitung mit Sitzinsel um einen Baum - gerahmt von historischen Fassaden.
11. Sinnvolle Wegebeziehungen durch kleinteilige und abwechslungsreiche Räume.
12. Modernisierungspotenzial in den kleinteiligen historischen Altstadträumen für neue urbane Strukturen.
13. Alternative dezentrale Fahrradabstellmöglichkeiten am Heumarkt sorgen für freie Räume in der Austraße und an der Universität.



Stadtraumanalyse und räumliche Fokusbereiche

Im Ergebnis des aktuellen Einzelhandelskonzeptes einerseits sowie der Stadtraumanalyse andererseits ergeben sich drei Stadträume mit besonderem Handlungsbedarf: Bahnhof/Luitpoldstraße, Promenadestraße/Lange Straße sowie Grüner Markt/Obstmarkt.

Die Nutzungscharakteristika, Bewertung und Handlungsansätze werden nachfolgend dargestellt. Somit ergibt sich ein „Managementplan“, der die Zielsetzungen des SEK sowie weiterer vorliegender Konzepte der Stadtentwicklung und Stadtplanung in Bamberg berücksichtigt.

Fokusbereich 1: Bahnhof - Luitpoldstraße - Kettenbrücke

Charakteristika

Bahnhof, Bahnhofsumfeld und Luitpoldstraße stellen in der Summe einen wichtigen „Eingangsbereich“ zur Innenstadt dar. Der Standort ist ein wichtiger ÖPNV-Knoten im Stadtgebiet. Nachdem das ehemalige Einkaufszentrum „Atrium“ inzwischen nahezu leer steht, übernimmt dieser Standortbereich in erster Linie Dienstleistungsfunktionen (u.a. Landratsamt, Kino, private Dienstleistungen), Nahversorgungsfunktionen (u.a. Drogeriemarkt, Lebensmittelmarkt) sowie eine Parkierungsfunktion.

Die Luitpoldstraße stellt einen sehr heterogenen Standortbereich dar, der unterschiedlichste Nutzungen beinhaltet (u.a. Einzelhandel, Wohnen, Hotelbetrieb, Dienstleistungen).

Bewertung

Sowohl durch das leerstehende Einkaufszentrum „Atrium“ als auch durch den baulichen Zustand des Bahnhofsvorplatzes ergibt sich dringender Handlungsbedarf. Die diskutierte Weiterentwicklung dieses Standortbereiches in Richtung einer attraktiven Mobilitätsdrehscheibe bildet einen interessanten strategischen Ansatz der Stadtentwicklung.

Die Luitpoldstraße als Verbindung von Bahnhof/Bahnhofsvorplatz in Richtung Innenstadt/Altstadt weist sowohl Potenziale als auch städtebauliche Defizite auf. Prägend sind der große Straßenraum/-querschnitt und die sehr heterogene Nutzerstruktur in den Erdgeschosslagen. Die Qualität der Erdgeschosslagen einerseits sowie fehlende Merkmale der Aufenthaltsqualität (z.B. Sitzgelegenheiten) laden nicht zum „Bummeln“ ein.

Strategischer Ansatz

Als strategische Ansätze für die funktionale Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung des Bereiches lassen sich identifizieren:

- Prüfung einer Weiterentwicklung von Bahnhof/Bahnhofsumfeld zu einer leistungsfähigen Mobilitätsdrehscheibe für Stadt und Region und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten von Bahnhofsvorplatz und Luitpoldstraße.
- Sicherung der Nahversorgungsfunktionen und deren Erreichbarkeit.
- Schaffung von mittelgroßen Verkaufsflächen als „Ergänzungsstandort“ für die Altstadt in der Luitpoldstraße. Entwicklung eines zukunftsweisenden Nutzungskonzeptes für das „Atrium“ in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer ohne eine Erhöhung des Baurechtes für den Einzelhandel.



Konsumfreie Sitzmöglichkeiten und Aufwertung der Flaniermeile in die Innenstadt



Sensibler Rückbau von städtebaulichen Maßstabsbrüchen



Neuordnung der Verkehrsteilnehmer und der Oberflächengestaltung des Bahnhofsvorplatzes

Stadtraumanalyse und räumliche Fokusbereiche

Fokusbereich 2: Promenadestraße/Lange Straße

Charakteristika

Der Standortbereich Promenadestraße/Lange Straße verfügt augenscheinlich über unterschiedliche funktionale Teilbereiche: Die mittlere und die südliche Promenadestraße wird durch den ZOB geprägt, der ein wichtiges Element der Erreichbarkeit der Haupteinkaufslagen darstellt. Der nördliche Bereich der Promenadestraße wird durch Parkierungsmöglichkeiten und Handelsnutzungen in den Erdgeschosslagen dominiert. Die Lange Straße stellt im Standortgefüge einen wichtigen Baustein dar, da einerseits Handelsfunktionen bestehen, andererseits Wegebeziehungen vorhanden sind. Die zukünftige Entwicklung dieses Standortbereiches wird in erster Linie durch das Investitionsvorhaben „Quartier an der Stadtmauer“ (u.a. Hotelnutzung, Einzelhandelsnutzungen) geprägt.

Bewertung

Die Promenadestraße kann derzeit ihrer wichtigen stadträumlichen und funktionalen Funktion im Gefüge der Altstadt nicht gerecht werden. Einerseits fehlen durchgängige Erdgeschossnutzungen (z.B. Einzelhandel), andererseits vermitteln Teile der Promenadestraße eher den Charakter eines „Hintereingangs“ zu den Haupteinkaufslagen. Die Lange Straße ist vom einzelhandelsbezogenen Strukturwandel der vergangenen Jahre besonders betroffen. Ein durchgängig attraktiver Nutzungsmix aus Einzelhandel und Dienstleistungen besteht derzeit nicht mehr.

Beide Bereiche bleiben durch die schwerpunktmäßig verkehrliche Nutzung hinter ihren Potenzialen zurück.

Strategischer Ansatz

Einen wichtigen städtebaulichen und funktionalen Impuls muss das Quartier an der Stadtmauer setzen. Da alternative Potenzialflächen nicht bestehen, muss das Quartier an der Stadtmauer eine wichtige Impulsfunktion für die Innenstadt insgesamt einnehmen.

- Die nördliche Promenadestraße benötigt einen sichtbaren „Entwicklungsimpuls“. Möglicherweise lassen sich mit „temporären städtebaulichen Maßnahmen“, z.B. spektakulären Sitzmöblierungen, rasch Akzente setzen.
- Die mittlere und südliche Promenadestraße ist nicht barrierefrei. Insbesondere im Hinblick auf die Funktion als wichtiger ÖPNV-Knoten ist hier Abhilfe zu schaffen.
- Im Hinblick auf ein zu erstellendes städtebauliches Märktekonzept ist auch die Promenadestraße als möglicher Potenzialstandort für eine dauerhafte Marktnutzung in die Betrachtung einzubeziehen.
- Die Lange Straße verfügt über das Potenzial eines attraktiven Boulevards. Voraussetzung wären die Reduzierung der Stellplatzflächen und die Verbreiterung der Gehwegflächen für mehr Aufenthaltsqualität.

Pflege des Stadtraumes dient der Stadtraumqualität



Sicherer Raum und Aufenthaltsflächen für Besucherströme



Übergänge Promenade in die Fußgängerzone entwickeln



Barrierefreie Bodenbeläge



Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Langen Straße

Stadtraumanalyse und räumliche Fokusbereiche

Fokusbereich 3: Maxplatz/Grüner Markt/ Obstmarkt

Charakteristika

Der Bereich Maxplatz/Grüner Markt/Obstmarkt stellt das Handelszentrum mit den wesentlichen Magnetbetrieben und dem Marktwesen dar. Mit der Immobilienentwicklung Wöhrl und Drogeriemarkt Müller wurden sichtbare und wichtige Akzente gesetzt. Die Passantenfrequenzen sowohl der Einkaufskunden als auch (Tages-)Touristen sind in diesem Bereich sehr hoch. Geprägt wird der Standortbereich aber auch durch die große Freifläche vor dem Rathaus. Ergänzend ist auf die kleineren, stadtspezifischen „Nebanlagen“ wie die Austraße hinzuweisen.

Bewertung

Dieser Standortbereich ist als 1A-Lage von besonderer Bedeutung für das Oberzentrum Bamberg. Als besonderes, stadtypisches Merkmal ist die benachbarte Austraße anzuführen, die über ein unverwechselbares Profil verfügt. Der Maximilianplatz ist eine wichtige Multifunktionsfläche für Veranstaltungen - das Marktwesen dort ist qualitativ weiterzuentwickeln (z.B. Warencharakter). Die „Auflockerung“ der Marktstände war ein wichtiger Schritt zur Attraktivitätssteigerung - der Grüne Markt kann durch einen Rückschnitt der Baumkronen einen weiteren Impuls erfahren. Mit der Umsetzung des Beleuchtungskonzeptes wurde begonnen.

Strategische Entwicklung

Der Standortbereich Maxplatz/Grüner Markt/Obstmarkt hat eine zentrale Bedeutung als Handels- und Versorgungsstandort im Oberzentrum Bamberg. Einen Ansatz zur Weiterentwicklung bildet ein städtebauliches Märktekonzept, welches sich mit Qualitäten, Quantitäten und Standortbezügen - in Abstimmung mit den Markt-Beschickern - intensiv auseinandersetzt.

- Erarbeitung eines städtebaulichen Märktekonzeptes in Zusammenarbeit mit Nutzern und Interessengruppen.
- „Rückschnitt“ der Baumkronen am Grünen Markt, um die Sichtbarkeiten des Stadtraumes (z.B. Kirche) zu verbessern.
- Optimierung der „Stadtmöblierung“ im Bereich Obstmarkt/Grüner Markt (u.a. Fahrradabstellplätze, konsumfreie Sitzgelegenheiten)
- Reduzierung/Neuanordnung der Marktstände am Grünen Markt zugunsten von mehr Freiraum für Flaneure und attraktiven Freischankflächen.



Blickbeziehungen zu Sehenswürdigkeiten offen halten



Zeitgemäße Sitzgelegenheiten schaffen



Fehlende konsumfreie und adäquate Sitzgelegenheiten am Obstmarkt



Eintritt in den Grünen Markt nicht „verbauen“

Stadtraumanalyse und räumliche Fokusbereiche



Lernen aus den Bildern von früher

Viele der skizzierten Handlungsansätze finden sich beim Rückblick in die Vergangenheit wieder. Auf alten Postkartenmotiven oder alten Fotos zeigt sich Bamberg als attraktiver Stadtraum, den es einerseits zu bewahren als auch weiterzuentwickeln lohnt.



Freie Sicht auf die Kirche, auf den Brunnen und die Häuserfassaden



Der Bamberger Wochenmarkt an neuen Standorten: Promenadeplatz



Wirkung des alten Bahnhofs zur Geltung bringen



Gestaltung und Wegebeziehungen am Schönleinsplatz als Anregung für heute

Fazit und Ausblick

Die sozio-ökonomischen, städtebaulichen und lagebezogenen Rahmenbedingungen des Oberzentrums Bamberg als Einzelhandelsstandort sind grundsätzlich gut: eine wachsende Bevölkerungszahl im Stadtgebiet – eine positive Beschäftigtenentwicklung – stabile Gäste- und Besucherzahlen auf hohem Niveau – städtebauliche und kulturelle Potenziale (Welterbe). Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ergeben sich grundsätzlich positive Effekte auf die Wettbewerbsfähigkeit der Einkaufsstadt und die einzelhandelsorientierten Nachfragepotenziale.

Die Fortschreibung der einzelhandelsrelevanten Daten und Rahmenbedingungen für den Zeitraum 2008 bis 2015 zeigt auf, dass der Strukturwandel im Einzelhandel auch am Oberzentrum Bamberg nicht spurlos vorübergeht. Der dezentrale Fachmarktstandort Laubanger könnte seine Position als Handelsstandort Nr. 1 in Bamberg festigen bzw. sogar ausbauen. Das innerstädtische Einkaufszentrum „Atrium“ hat seine Versorgungs-/Magnetfunktion mittlerweile verloren und steht seit Längerem leer. Auch die zunehmenden Marktanteile des Online-Handels bleiben grundsätzlich für die Bamberger Einzelhändler nicht ohne Folge, wenngleich Bamberg als starkes Oberzentrum in Nordbayern noch sehr stabile Strukturen aufweist.

Positive Entwicklungen auf die einzelhandelsbezogenen Rahmenbedingungen sind durch die Entwicklung der Konversionsareale zu erwarten. Ziel ist, durch eine ausgewogene und integrierte Planung verschiedene Nutzungsoptionen (u. a. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung) gezielt zu forcieren und dadurch die Potenziale des Oberzentrums konsequent weiterzuentwickeln.

Als wichtiger Ansatzpunkt zur Profilierung des Einzelhandelsstandortes Bamberg, insbesondere der Innenstadt sowie der Nahversorgungsstandorte, hat sich – neben einer konsequenten Steuerung der (großflächigen) Einzelhandelsentwicklung – das Thema Stadtraumqualität erwiesen. Bisherige Aktivitäten der Stadt Bamberg, z. B. Sanierungsgebiet Sandstraße, zeigen deutlich, dass mit diesem Ansatz positive Akzente im Innenstadtbereich bei den Funktionen Wohnen, Dienstleistungen / Gastronomie, Einzelhandel bewirkt werden können.

Die zentralen Handlungsempfehlungen aus dem vorliegenden städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (2015) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Konsequente Umsetzung der Sortiments- und Standortkonzeption in der Bauleitplanung und bei der Beurteilung von Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Abstimmung der Ergebnisse in der interkommunalen Arbeitsgemeinschaft.
- Umsetzung des Investitionsvorhabens „Quartier an der Stadtmauer“ zur Stärkung des Standortbereiches Lange Straße / Promenadestraße.
- Erarbeitung eines städtebaulichen Märktekonzeptes zur gezielten Profilierung des Versorgungsstandortes Bamberg (inkl. einer Stärkung der Innenstadt) durch ein noch attraktiveres Marktwesen.
- Sicherung stadtspezifischer und imagefördernder Standortbereiche wie der Austraße.
- Bearbeitung der Thematik Stadtraumqualität im intensiven Dialog mit Nutzern und Interessengruppen.

Fazit

Letztlich kann die qualitätsorientierte (Weiter-) Entwicklung des Einzelhandels- und Versorgungsstandortes Bamberg nur im intensiven Dialog aller Akteure in Bamberg sowie in Abstimmung mit den Umlandkommunen erreicht werden.

