

## Anlage 3:

## Grundlagen und Begründung des Standortkonzepts



Nachfolgende fachliche Einordnung des Begriffes "zentraler Versorgungsbereich" soll zur besseren Verständlichkeit der Einordnung dienen.

## Definition "zentraler Versorgungsbereich"

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des "zentralen Versorgungsbereiches" bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baurecht einen wesentlichen Bedeutungszuwachs und wurde im Rahmen der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche").

Folgende Schutznormen erfassen (auch) zentrale Versorgungsbereiche:

- ¶ 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. "auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können", ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- ¶ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahingehend, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf "Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche" berufen können.
- ¶ § 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zulässig wären, zusätzlich daran, dass von ihnen "keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden" zu erwarten sein dürfen.
- ¶ § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB "zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.
- Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG verankert. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen. Die Erhaltung gerade der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche ist damit für den Bundesgesetzgeber eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, welchem durch die entsprechenden Novellierungen des BauGB ein erheblicher Bedeutungszuwachs zugesprochen wurde. Eine allgemeingültige Definition liegt folglich



nicht vor. In den letzten Jahren, die zum Teil von konträren Diskussionen und in Folge auch Interpretationsunsicherheiten in der Praxis geprägt waren, wurden die bestehenden Begrifflichkeiten durch die Rechtsprechung thematisiert und in Teilen konkretisiert. Als handhabbare und operationalisierbare Gerichtsurteile ist exemplarisch auf folgende Rechtsprechung hinzuweisen:<sup>1</sup>

- Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus:² "...sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird."
- ✓ In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:³ "Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"⁴. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.
- Ergänzend ist auf eine gerichtliche Befassung hinsichtlich der notwendigen Ausstattung, insbesondere von Nahversorgungszentren hinzuweisen, die im Rahmen des Urteils des OVG NRW vom 15.02.2012<sup>5</sup> präzisiert wurde. Diesbezüglich wurde das Kriterium des funktionalen Gewichts eines zentralen Versorgungsbereiches hervorgehoben, wonach ein zentraler Versorgungsbereich einen über seine Grenzen hinaus reichenden räumlichen Versorgungsauftrag bzw. Einzugsbereich haben muss und somit "über den unmittelbaren Nahbereich" hinauswirken muss. Hierauf wurde bereits im Rahmen des Urteils BVerwG vom 17.12.2009<sup>6</sup> verwiesen.

Entscheidend ist, dass eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage somit nach "Lage, Art und Zweckbestimmung" eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat.<sup>7</sup> Der nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgrenzbare Bereich hat Einzelhandelsnutzungen aufzuweisen, die aufgrund ihrer Qualität und ihres Gewichts einen über die

OVG Sachsen, Bautzen AZ 1 A 432/10, juris RN 30 ff. (Urteil vom 13.05.2014).

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Vgl. BVerwG 4 C 7.07 (Urteil vom 11.10.2007).

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Vgl. BVerwG 4 C 2.08 (Urteil vom 17.12.2009).

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Vgl. BVerwG 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11.

Vgl. OVG NRW 10 D 32/11.NE (Urteil vom 15.02.2012).

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG 4 C 2.08 (Urteil vom 17.12.2009).

Vgl. u. a. BVerwG 4 C 7.07 (Urteil vom 11.10.2007) bzw. BVerwG 4 C 2.08 (Urteil vom 17.12.2009).



eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich haben; die Nutzungen müssen diese zentrale Funktion erfüllen, was sich letztlich auch an der Stadtgröße bemisst.<sup>8</sup>

Somit können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbereich abdecken. Es ist kein übergemeindlicher Einzugsbereich vorausgesetzt. Auch ein Standort, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit funktionalem und städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- / planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- **/** sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. interkommunale Entwicklungskonzepte),
- aus den nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen örtlichen Verhältnissen<sup>9</sup> sowie
- aus informellen Planungen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>10</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben<sup>11</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist somit die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.

\_

<sup>8</sup> Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen AZ 1 A 432/10 (Urteil vom 13.05.2014) sowie juris RN 30 ff.

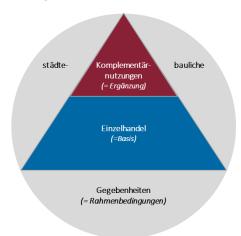
d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen (Vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763).



Abbildung 1: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



### $Einzelhandel \ / \ Komplement \"{a}rnutzungen:$

- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

### Städtebauliche Gegebenheiten:

- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topographie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle)

Quelle: GMA-Darstellung 2021

## 2. Methodik zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Ausgehend von den dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche wurden Kriterien formuliert, die bei der Identifikation von zentralen Versorgungsbereichen einheitlich zugrunde gelegt wurden:

- städtebaulich integrierte Lage,
- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus),
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische An-gebote sowie ggf. Kultur und Freizeit) sowie
- Entwicklungsfähigkeit (Flächenpotenziale).

Es ist herauszustellen, dass es sich bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches letztlich immer um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien handelt, wenngleich die Kriterien Integration und zentrale Versorgungsfunktion (= "funktionales Gewicht", "über den Nahbereich hinaus") als unverrückbare "Muss-Kriterien" gelten.

Der Prozess zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche erfolgte in Regensburg mit nachfolgender Methodik:

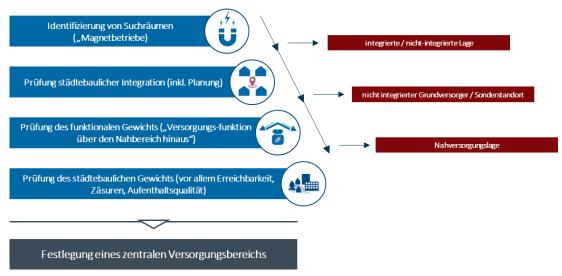
- Identifizierung von "Suchräumen" für einen zentralen Versorgungsbereich auf Grundlage der Einzelhandelserhebung (Geschäftslagen mit Magnetbetrieben). Eine Ausnahme bilden Planungen und Entwicklungsvorstellungen über konkrete Konzeptionen für Teilräume, die aktuell noch nicht als "Suchraum" zu identifizieren sind, da dort noch kein oder nur unzureichender Handel vorhanden ist. Diese sogenannten "planerischen Zentren", die sich derzeit noch nicht aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ableiten lassen, jedoch einer Entwicklungskonzeption unterliegen, welche eine Umsetzung und Entwicklung in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erkennen lassen.
- Prüfung der städtebaulichen Integration



- Prüfung und Bewertung des funktionalen Gewichts
- Prüfung und Bewertung des städtebaulichen Gewichts

Bei positiver Bewertung der vier aufeinanderfolgenden Schritte war eine Festlegung und anschließende Abgrenzung der Geschäftsbereiche als zentraler Versorgungsbereich vorzunehmen.

Abbildung 2: Methodik zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

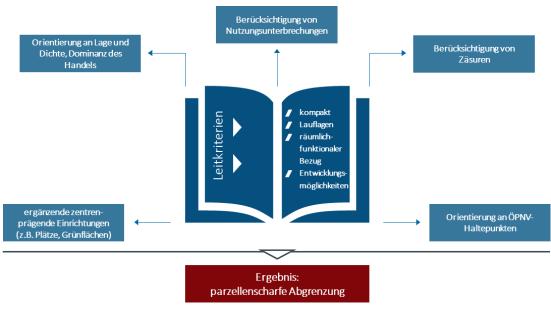


Quelle: GMA-Darstellung 2021

## 3. Methodik zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Sofern die Kriterien zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches vorlagen, wurden diese fachgerecht abgegrenzt. Hierfür wurden Kriterien für die konkrete Abgrenzung anhand der tatsächlichen Vor-Ort-Situation festgelegt:

Abbildung 3: Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: GMA-Darstellung 2021



## 4. Einordnung zentraler Versorgungsbereiche in den ARGE-Kommunen

In den ARGE-Kommunen werden folgende zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und abgegrenzt:

- Innenstadt Bamberg
- Innenstadt Hallstadt
- Ortsmitte Hirschaid

Die Ortsmitte Bischberg konnte 2020/2021 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich definiert werden.

In Anlehnung an das 2015 für die Stadt Bamberg erstellte Einzelhandelskonzept mit nur einem zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) wurde die bisherige Zentrenstruktur im Sinne einer besseren Handhabung, der Kompatibilität mit der Rechtsprechung sowie eine erhöhten Flexibilität aufgelöst.

Nachfolgend werden die 2011 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (A- bis C2-Zentren), Sonderstandorte, Einzelstandorte sowie NI-Standorte aufgeführt und städtebaulich-funktional überprüft.



## 4.1 Stadt Bamberg

## 4.1.1 Innenstadt Bamberg

## Visuelle Eindrücke









Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- / historische Innenstadt von Bamberg zwischen Main-Donau-Kanal (Norden) und Regnitz (Süden)
- Umfeld überwiegend durch öffentliche Einrichtungen (Universität, Kirchen, Schulen) und Wohnen geprägt

2015 (EHK)		1	
()		2021 (IEK)	
zentraler Versor	gungsbereich	zentraler Ve	rsorgungsbereich
<ul> <li>Einzelhandel</li> <li>Dienstleistungen</li> <li>Gesundheit</li> <li>Gastronomie/Hotellerie</li> <li>Freizeit/Kultur</li> <li>Spielhallen</li> <li>Öffentliche Einrichtungen</li> <li>Bildungseinrichtungen</li> </ul>	33%	24%	Einzelhandel nach Bedarfsbereiche  kurzfristiger Bedarf mittelfristiger Bedarf langfristiger Bedarf
	ventraler Versorg  Nutzungsstrukturen  Einzelhandel  Dienstleistungen  Gesundheit  Gastronomie/Hotellerie  Freizeit/Kultur  Spielhallen  Öffentliche Einrichtungen  Bildungseinrichtungen  Handwerk/Gewerbe  Leerstand	<ul> <li>Einzelhandel</li> <li>Dienstleistungen</li> <li>Gesundheit</li> <li>Gastronomie/Hotellerie</li> <li>Freizeit/Kultur</li> <li>Spielhallen</li> <li>Öffentliche Einrichtungen</li> <li>Bildungseinrichtungen</li> <li>Handwerk/Gewerbe</li> </ul>	Nutzungsstrukturen  Einzelhandel  Dienstleistungen  Gesundheit  Gastronomie/Hotellerie  Freizeit/Kultur  Spielhallen  Öffentliche Einrichtungen  Bildungseinrichtungen  Handwerk/Gewerbe

Fortsetzung auf nächster Seite



Städtebaulich-funktionale An	alyse
Ausstattung	<b>✓</b> ausgeprägter Einzelhandels- Dienstleistungsbesatz
	✓ Grüner Markt als zentrale Hauptlaufachse
Magnetbetriebe	✓ Karstadt, Wöhrl, C&A, Müller, H&M, REWE
Entwicklungsziel 2015	Stärkung der Bamberger Innenstadt als Einzelhandelsstandort mit oberzentraler Funktion
	✓ Erhaltung ihrer Funktionsvielfalt
	Entwicklung von Potenzialflächen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in historischer Innenstadt
Erscheinungsbild	individuelle und hochwertige Angebote häufig "in 2. Reihe" bzw. abseits der Hauptfrequenzachsen Hauptwachstraße – Maximilianplatz – Grüner Markt sowie Lange Straße – Obstmarkt – Kapuzinerstraße, die dadurch einen besonderen Charakter erhalten
	/ insgesamt attraktives städtebauliches Ambiente
Fehlnutzungen	kleinteilige Leerstände entlang der Hauptwachstraße und Lange Straße
	✓ Spielhalle in der Lange Straße
Potenzialflächen	/ kleinteilige Potenzialflächen im Rahmen der Ladenleerstände
Versorgungsfunktion	oberzentrale Versorgungsfunktion (gesamtstädtisch, überörtlich, regional) aufgrund der Zahl der Betriebe, der Sortimentsstruktur, der städtebaulichen Kompaktheit
	✓ Nahversorgungsfunktion für Innenstadtbewohner

### Abgrenzung des Zentrums

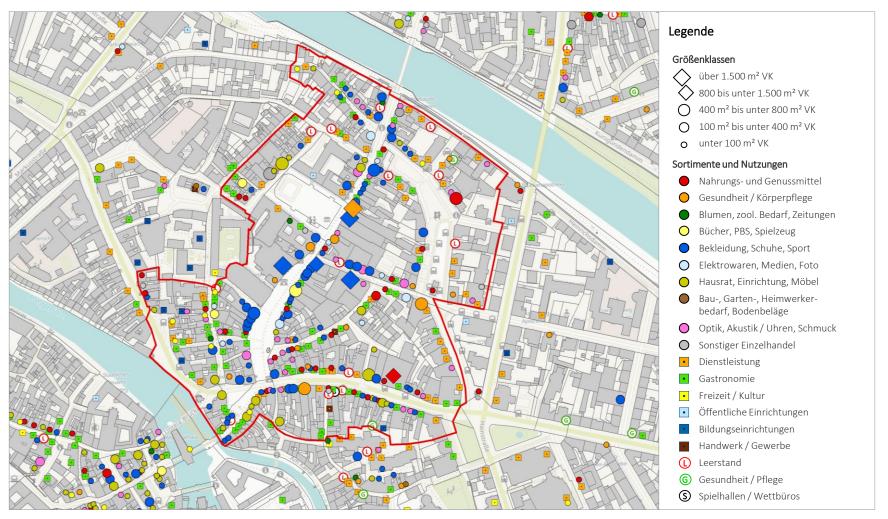
- Der zentrale Versorgungsbereich "Innenstadt Bamberg" erstreckt sich von der Kettenbrücke im Norden über das Weegmannufer bis zur Luitpoldbrücke, südlich hinunter entlang der Willi-Lessing-Straße bis zum Schönleinsplatz, von dort aus parallel zur Langen Straße entlang bis zum linken Regnitzarm. Von hier verläuft die Grenze am Universitätsviertel entlang zurück hinauf bis zum Heumarkt und zur Kettenbrücke.
- zusätzlich Bereiche "mit ergänzender Zentrumsfunktion"
  - Bereich um das Sandviertel mit hoher städtebaulicher Qualität und touristisch ausgerichteten Nutzungen wie Gastronomie, Hotellerie und touristisch orientiertem Einzelhandel
  - Siechenstraße / Untere Königstraße / Obere Königstraße bis zum Bahnhof mit hohem Besatz an Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen, die für zentrale Haupteinkaufslage und deren Geschäftsentwicklung keine maßgebliche Rolle spielen; Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof als Eingang zur Innenstadt
  - Theatergassen / Schillerplatz als weiterer wichtiger innerstädtischer Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und aufgelockertem Geschäftsbesatz

## Entwicklungsziele

- City-first-Ansatz
- Sicherung und strategische Weiterentwicklung als lebendige und wettbewerbsfähige Haupteinkaufslage
- Erhaltung der oberzentralen Funktion der Bamberger Innenstadt als dominierende Einkaufslage (vor allem ggü. dezentralen Standorten)
- Beseitigung der Leerstände
- Erhaltung der Funktionsvielfalt
- Vgl. Kapitel IV.2.1



## Karte: Zentraler Versorgungsbereiche "Innenstadt Bamberg"



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

© OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



11

## 4.1.2 Babenbergerring

## Visuelle Eindrücke



Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- südwestliches Stadtgebiet von Bamberg
- / Umfeld überwiegend durch Wohnen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: C2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: Auflösung als Nahversorgungsstandort, da keine Nahversorgungsfunktion mehr

C			•	<b>C</b> 1		[	1		
Städ	11/-1	0 P			A HIT	าทอเ	$\Delta L$	งกวเ	WCA.
Juan	153	a/e fal	ш	l el l	15.77	oi iai		AI ICI	VOC

	·
Magnetbetriebe	nicht mehr vorhanden
Entwicklungsziel 2015	Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes mit voll umfänglichem Angebot zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion
Erscheinungsbild	<ul> <li>typisches Wohngebietszentrum der 1960er/1970er Jahre</li> <li>introvertiert geplant mit innenliegendem Platz und kleinteiligen Ladeneinheiten im Erdgeschoss</li> </ul>
	stark in die Jahre gekommen, nicht barrierefrei
	bis auf eine Apotheke kein Handelsangebot mehr vorhanden
Fehlnutzungen	-
Potenzialflächen	keine Potenzialflächen vorhanden, da vorhandene Ladeneinheiten zu klein zur Etablierung moderner Nahversorgungsbetriebe
	auch durch Geschäftszusammenlegung keine marktadäquaten Größen zu erreichen
Versorgungsfunktion	/ nicht mehr gegeben
	Einkaufsorientierung der Stadtteilbevölkerung in Richtung Würz- burger Straße mit sehr guter ÖPNV-Anbindung
Besonderheiten	zentraler Platz als potenzielle Begegnungsstätte (Treffpunktfunktion)

## Entwicklungsziel 2021

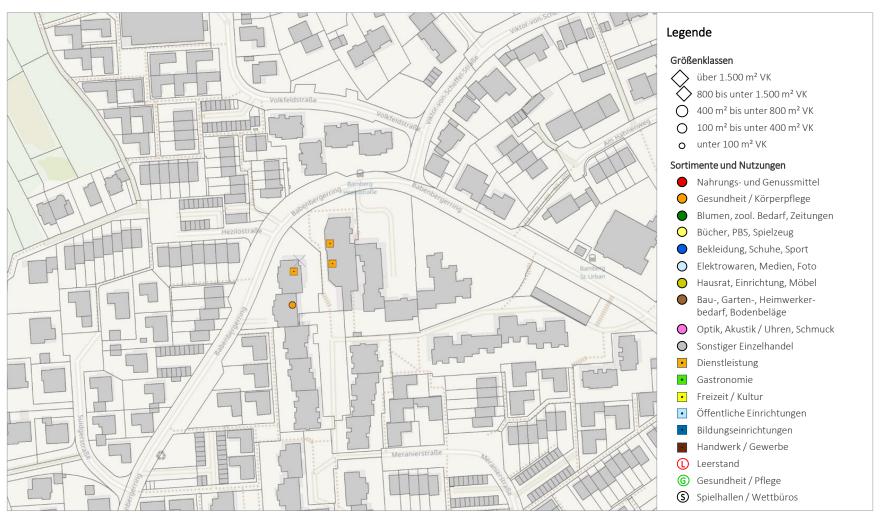
- Prüfung Ansiedlung kleinteiliges Lebensmittelhandwerk mit Café / Mittagstisch
- Prüfung temporär-mobiles Angebot

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz

## GMA Forschen, Beraten, Umsetzen

## Karte: Ehemalige Nahversorgungslage Babenbergerring



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

l: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



## 4.1.3 Caspersmeyerstraße

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- westliches Stadtgebiet von Bamberg im Stadtteil Gaustadt
- / Umfeld überwiegend durch Wohnen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

**/** 2011: Einzelstandort

2021: städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug

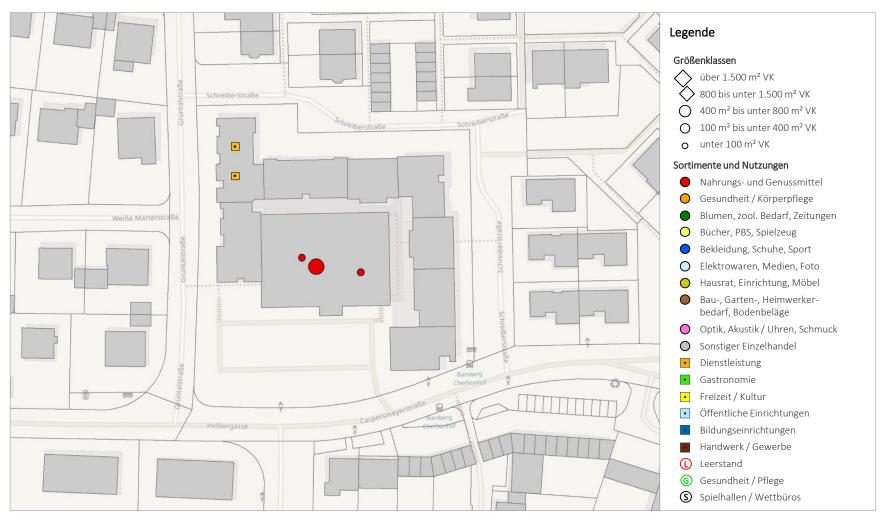
Städtebaulich-funktionale Analyse		
Magnetbetriebe	✓ REWE mit Bäckerei und Metzgerei	
Entwicklungsziel 2015	-	
Erscheinungsbild	zeitgemäßer Nahversorgungsstandort	
Fehlnutzungen	-	
Potenzialflächen	-	
Versorgungsfunktion	wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölke- rung ("klassischer Nahversorger im Wohngebiet")	
Besonderheiten	✓ DHL Packstation, städtebauliche Einbindung ins Umfeld	
	weitere medizinisch orientierte Dienstleistungen im Standortum- feld	

## Entwicklungsziel 2021

Sicherung des bestehenden Angebots



## Karte: Nahversorgungsstandort Caspersmeyerstraße



Bearbeitung: GMA 2021 Kartengrundlage: Stadt Bamberg 2020

Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



### 4.1.4 Forchheimer Straße

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- südöstliches Stadtgebiet von Bamberg im Stadtteil Gereuth
- Umfeld in nördlicher Richtung durch Wohnen geprägt, ansonsten von Freiflächen umgeben

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: Einzelstandort
- 2021: dezentraler, städtebaulich nicht-integrierter Grundversorgungsstandort ohne umfassenden Wohngebietsbezug

Städtebaulich-funktionale Analyse			
Magnetbetriebe		Kaufland, weiterhin Action, Kik	
Entwicklungsziel 2015	-		
Erscheinungsbild	_	funktional	
Fehlnutzungen	-		
Potenzialflächen	-		
Versorgungsfunktion	/	Grundversorgungsfunktion für nördlich benachbartes Wohnquartier Gereuth sowie weiteren Südosten von Bamberg	
Besonderheiten	/	Forchheimer Straße als städtebauliche Zäsur (Querung über Ampelanlage jedoch fußläufig möglich)	
		DHL Packstation	
		unmittelbar angrenzend an Brose Basketballarena	
		Gastronomieangebot im Mall-Bereich von Kaufland	

## Entwicklungsziel 2021

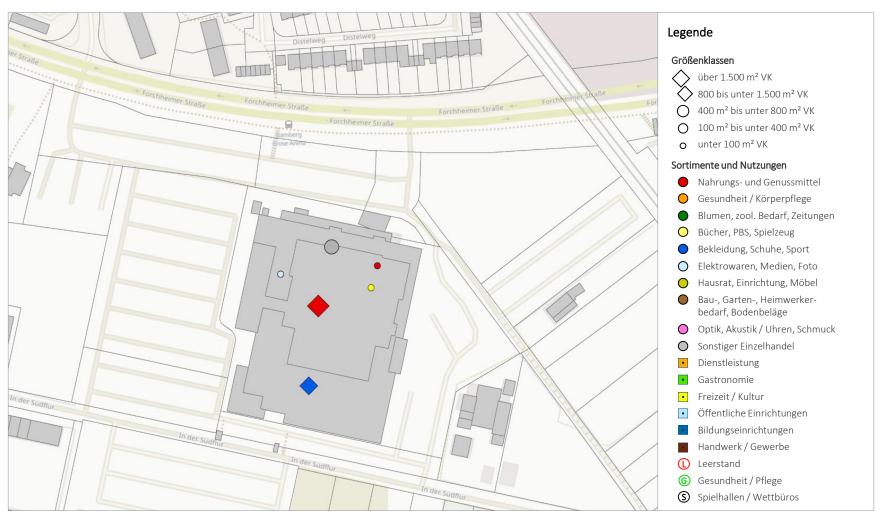
Sicherung des bestehenden Angebots

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz



## Karte: Grundversorgungsstandort Forchheimer Straße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

tergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

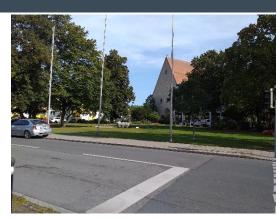
info@gma.biz/www.gma.biz



### 4.1.5 Gartenstadt

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- nordöstliches Stadtgebiet von Bamberg
- Umfeld fast vollständig durch Wohnen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: B2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- Z021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug

## Städtebaulich-funktionale Analyse

Magnetbetriebe		Nahkauf inkl. Postshop
Entwicklungsziel 2015	/	Erhalt des umfangreichen Nahversorgungsangebotes, vor allem Nahkauf mit relativ geringer Verkaufsfläche (Vorschlag: Zusammen- legung kleinerer Ladenlokale zu größeren Betriebseinheiten)
Erscheinungsbild		Konzentration eines rudimentären Grundversorgungsangebotes im Kreuzungsbereich Hauptsmoorstraße – Seehofstraße, insgesamt introvertierter Standort
Fehlnutzungen	-	
Potenzialflächen	-	
Versorgungsfunktion		Nahversorgungslage mit Funktion Quartiersversorgung, keine über unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Wirkung
Besonderheiten	/	hohe Aufenthaltsqualität durch Parkanlage im Umfeld St. Kunigund

## Entwicklungsziel 2021

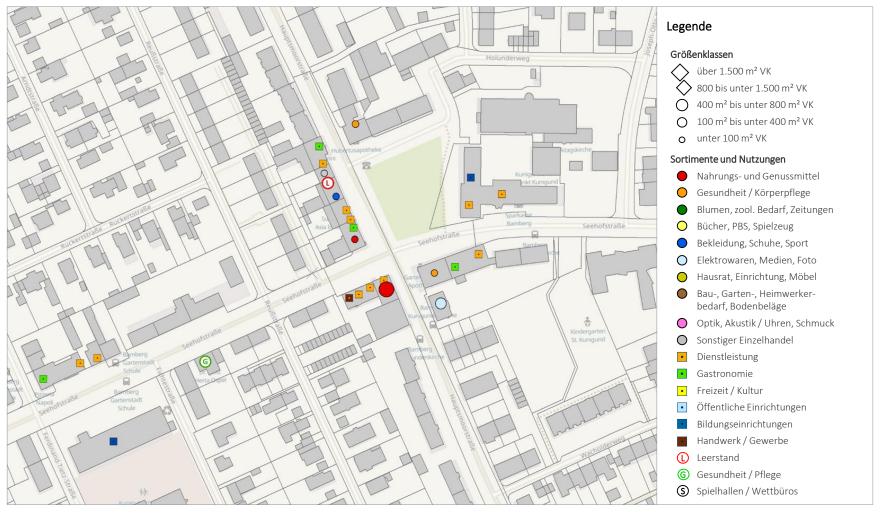
Sicherung des bestehenden Angebots

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz

## GMA Forschen Beraten, Umsetzen,

## Karte: Nahversorgungslage Gartenstadt



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

© OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



## 4.1.6 Gaustadter Hauptstraße

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- / westliches Stadtgebiet von Bamberg
- / Umfeld fast vollständig durch Wohnen geprägt
- / kleinteilige Handels- und Dienstleistungsstrukturen entlang der Gaustadter Hauptstraße

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **7** 2011: B2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- Z021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug

Ctädtabalı	lich-funktional	la Analusa
Statileball		ie analyse.

Magnetbetriebe	FDEKA, Lidl
Entwicklungsziel 2015	Konzentration auf mittleren bis östlichen Teilbereich aufgrund großer linearer Ausdehnung
Erscheinungsbild	<ul> <li>bandartige Ausdehnung entlang der Gaustadter Hauptstraße ohne erkennbares Zentrum</li> </ul>
	straßenbegleitende beidseitig kleinteiliger Streubesatz aller Sorti- mentsgruppen sowie Dienstleistungen
	insgesamt dörflicher Charakter
Fehlnutzungen	<ul> <li>verschiedene kleinteilige Leerstände entlang der Gaustadter Haupt- straße (u. a. Spielothek, räumliche Konzentration im westlichen Be- reich)</li> </ul>
Potenzialflächen	kleinteilig im Bereich der bestehenden Leerstände; Grundstückslücken in bestehender Bebauung
	Planung Erweiterung des EDEKA Marktes
Versorgungsfunktion	hohe Versorgungsfunktion für Stadtteil Gaustadt zzgl. ERBA-Insel
Besonderheiten	Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (Vollsorti- menter und Discounter), Parkmöglichkeiten straßenbegleitend so- wie Kundenstellplatzanlage von Lidl
	erkennbare Nachverdichtungspotenziale

## Entwicklungsziel 2021

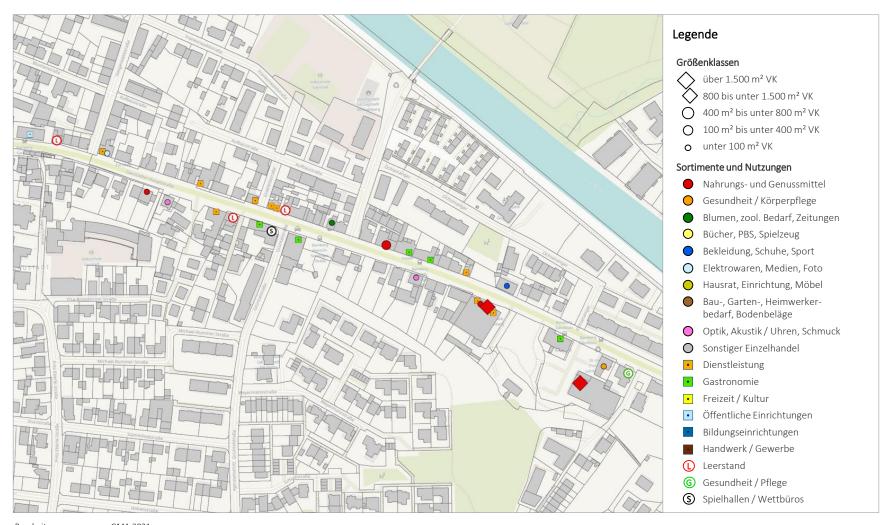
- Sicherung des bestehenden Angebots,
- Möglichkeiten zur Ergänzung Drogeriemarkt prüfen

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz

## GMA Forschen, Beraten, Umsetzen,

## Karte: Nahversorgungslage Gaustadter Hauptstraße



Bearbeitung: GMA 2021 Kartengrundlage: Stadt Bamberg 2020

Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

info@gma.biz/www.gma.biz



## 4.1.7 Graf-Stauffenberg-Platz

# Visuelle Eindrücke

Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- / westliches Wörthgebiet
- Umfeld überwiegend durch Wohnen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: C2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug

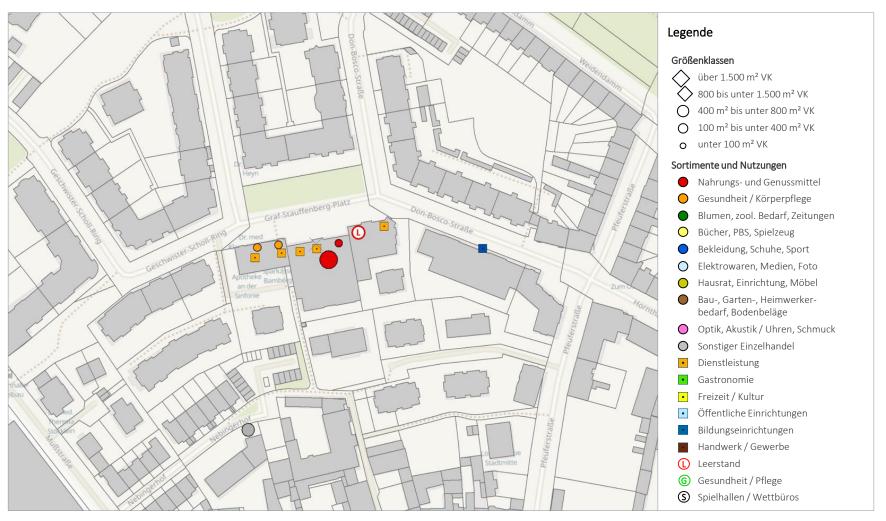
Städtebaulich-funktionale Analyse		
Magnetbetriebe	✓ EDEKA Massak (ehemals Kupsch) mit Bäckerei	
	<ul> <li>weiterer kleinteiliger Handelsbesatz im medizinischen Versorgungs- bereich (Apotheke, Sanitätshaus)</li> </ul>	
Entwicklungsziel 2015	✓ Erhalt der Nahversorgungsfunktion	
Erscheinungsbild	🖊 zeitgemäß, funktional, gut frequentiert	
Fehlnutzungen	ein kleinteiliger Leerstand (nicht ortsbildprägend)	
Potenzialflächen	-	
Versorgungsfunktion	wichtige Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölke- rung auf der nördlichen Wörth	
Besonderheiten	<ul> <li>attraktives Nahversorgungsangebot, gute Erreichbarkeit, klar definierter Bereich, städtebaulich integriert</li> <li>Wohnnutzungen über Einzelhandel</li> </ul>	

## Entwicklungsziel 2021

Sicherung des bestehenden Angebots

## GMA Forschen, Beraten, Umsetzen,

## Karte: Nahversorgungslage Graf-Stauffenberg-Platz



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

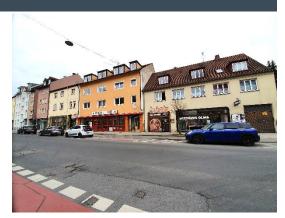
nd: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



## 4.1.8 Grafensteinstraße / Zollnerstraße

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- / nördliches Stadtgebiet von Bamberg, nordöstlich der Bahntrasse
- Umfeld durch Nutzungsmischung charakterisiert (Bahnhof/Gleisanlagen, Wohnen, Gewerbe)

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: C2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- Z021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug

## Städtebaulich-funktionale Analyse

Magnetbetriebe	Mix Markt (russische Lebensmittel) als einziger größerer Lebensmittelbetrieb
	ansonsten keine Magnetbetriebe vorhanden (kleinteiliger Streubesatz beidseitig der Zollnerstraße)
Entwicklungsziel 2015	Erhalt der Nahversorgungsfunktion (die 2011 noch über einen Supermarkt gewährleistet wurde)
Erscheinungsbild	<ul><li>in die Jahre gekommene Betriebe entlang der Zollnerstraße</li><li>geringwertige Einkaufslage</li></ul>
Fehlnutzungen	einzelne, nicht stadtbildprägende Leerstände entlang der Zollner- straße
Potenzialflächen	allenfalls im Bereich der existierenden Leerstände, ansonsten keine Potenzialflächen vorhanden
Versorgungsfunktion	<ul><li>nicht mehr gegeben</li><li>Einkaufsorientierung in Richtung Kirschäcker bzw. Laubanger</li></ul>

## Entwicklungsziel 2021

Sicherung des bestehenden Angebots



## Karte: Nahversorgungslage Grafensteinstraße / Zollnerstraße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

© OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



## 4.1.9 Magazinstraße



Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- nördliches Stadtgebiet von Bamberg
- Umfeld überwiegend durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: noch nicht existent
- 2021: städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug

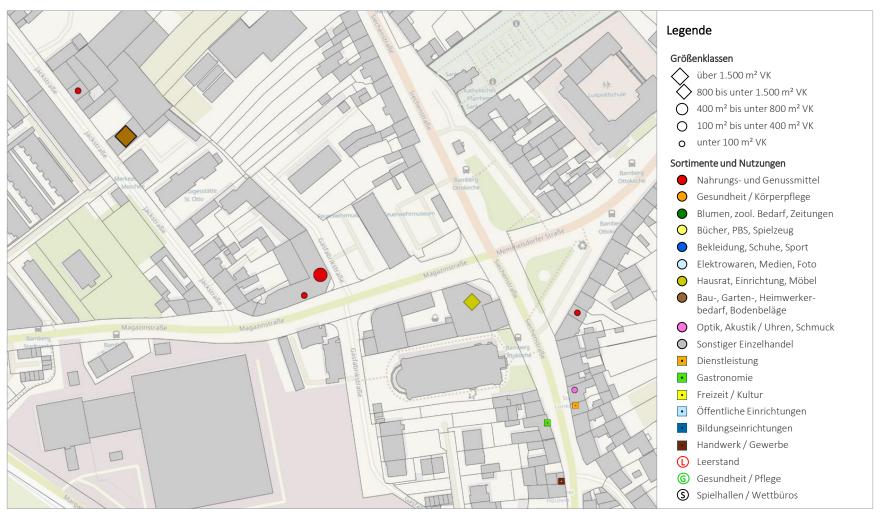
Städtebaulich-funktionale Analyse			
Magnetbetriebe	/	Ebl Naturkost	
Entwicklungsziel 2015	-		
Erscheinungsbild	/	moderner Biosupermarkt	
Fehlnutzungen	-		
Potenzialflächen	-		
Versorgungsfunktion	/	Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung	

## Entwicklungsziel 2021

- Sicherung des bestehenden Angebots
- Prüfung Erweiterungsmöglichkeiten



## Karte: Nahversorgungsstandort Magazinstraße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

© OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



### 4.1.10 Moosstraße

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- südöstliches Stadtgebiet von Bamberg
- Umfeld durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: Einzelstandort
- Z021: städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug

Städtebaulich-funktionale Analyse		
Magnetbetriebe	<ul><li>EDEKA Stadler, inkl. Postshop und Bäckerei im Vorkassenbereich</li><li>gegenüber Dehner mit Bäckerei</li></ul>	
Entwicklungsziel 2015	-	
Erscheinungsbild	funktional	
Fehlnutzungen	-	
Potenzialflächen	Erweiterungsmöglichkeiten für EDEKA auf rückwärtiger Parkplatz- anlage	
	✓ Wohnnutzung über EDEKA Markt (Vgl. Wunderburg)	
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung in zum Teil stark verdichteten Wohnanlagen	
Besonderheiten	✓ erkennbare Nachverdichtungspotenziale	

## Entwicklungsziel 2021

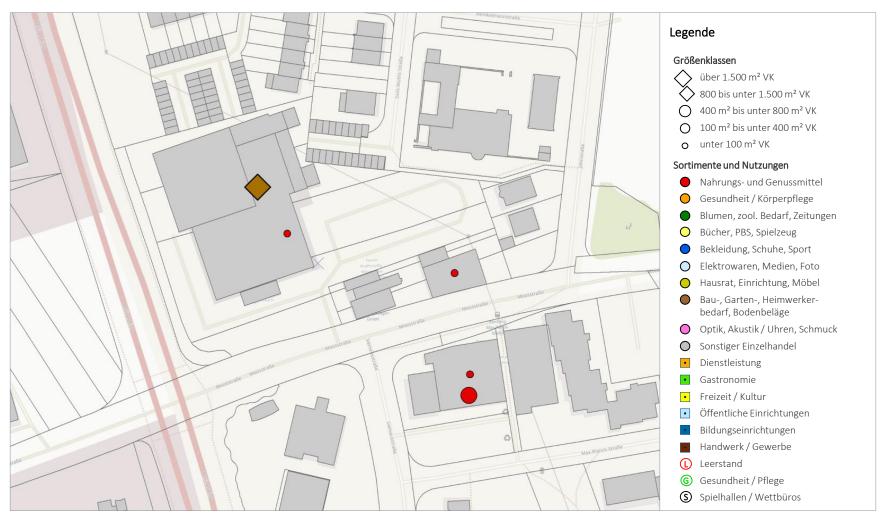
Sicherung des bestehenden Angebots

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz



## Karte: Nahversorgungsstandort Moosstraße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

info@gma.biz/www.gma.biz



## 4.1.11 Münchner Ring

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- südöstliches Stadtgebiet von Bamberg im Stadtteil Gereuth
- / Umfeld durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: Einzelstandort
- 2021: städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug

Städtebaulich-funktionale Ar	nalyse
------------------------------	--------

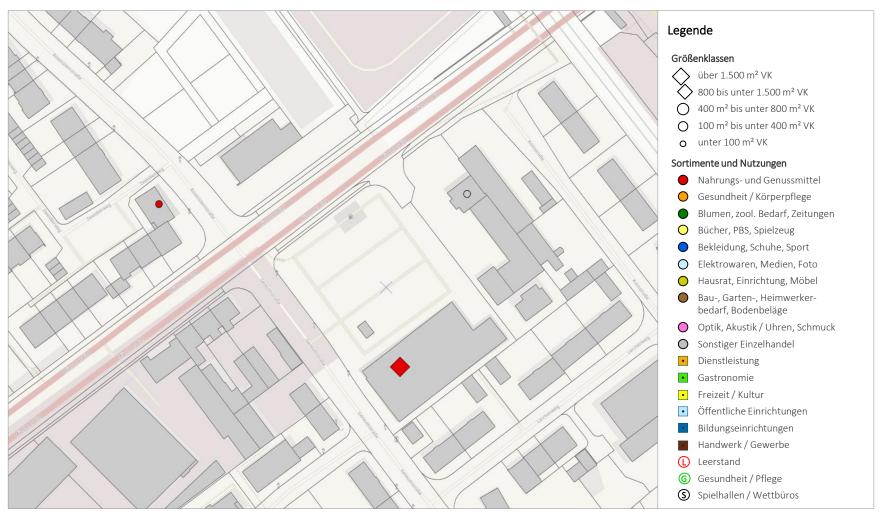
	•
Magnetbetriebe	Aldi
Entwicklungsziel 2015	-
Erscheinungsbild	funktional
	modernisierungsbedürftige Filiale (innen bereits neues Ladenkonzept realisiert)
Fehlnutzungen	-
Potenzialflächen	große Parkplatzanlage (rd. 120 Stellplätze)
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung im Stadtteil Gereuth
Besonderheiten	Einbindung in städtebauliches Umfeld (erkennbare Nachverdichtungspotenziale)
	/ Münchner Ring im Nordwesten wirkt als städtebauliche Zäsur
	DHL Packstation
	neue Tankstelle auf westlichem Aldi-Parkplatz

## Entwicklungsziel 2021

- Sicherung des bestehenden Angebots
- Modernisierung / Nachverdichtung (Orientierung an Standortumfeld mit 2-bis 3-geschossiger Wohnbebauung)



## Karte: Nahversorgungsstandort Münchner Ring



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

© OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



### 4.1.12 Ottostraße



Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- / inneres Stadtgebiet von Bamberg im südöstlichen Bereich der Wörth
- Umfeld durch Wohnen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: Einzelstandort
- Z021: städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug

Städtebaulich-funktionale Analyse		
Magnetbetriebe	✓ nah & gut inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich	
	🖊 zweite Bäckerei im Standortumfeld	
Entwicklungsziel 2015	-	
Erscheinungsbild	/ klassischer Nahversorgungsbetrieb in einem Wohngebiet	
	/ klein, eng, verwinkelt, insgesamt modernisierungsbedürftig	
Fehlnutzungen	-	
Potenzialflächen	-	
Versorgungsfunktion	✓ Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung	

## Entwicklungsziel 2021

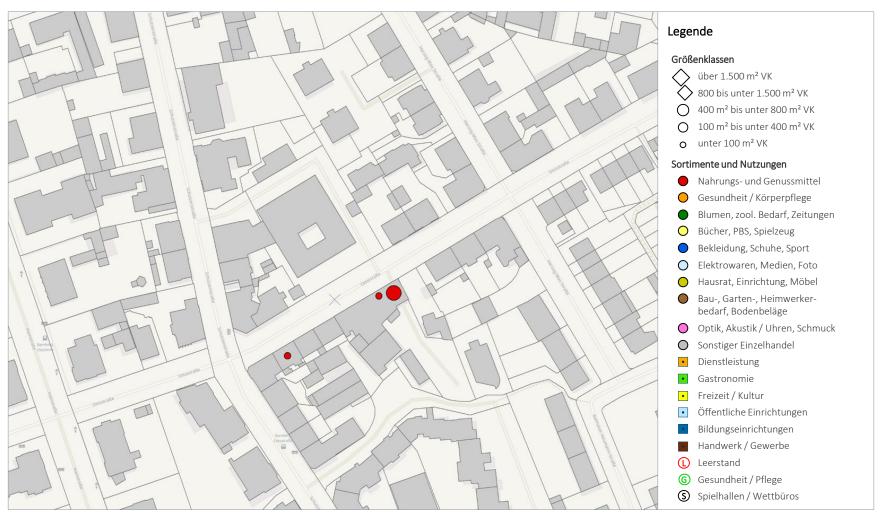
- Sicherung des bestehenden Angebots
- / Modernisierung

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz

## GMA Forschen, Beraten, Umsetzen

## Karte: Nahversorgungsstandort Ottostraße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

ntergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



### 4.1.13 Pödeldorfer Straße

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- zentrales Stadtgebiet von Bamberg, nordöstlich der Bahntrasse
- Umfeld durch Nutzungsmischung charakterisiert (Bahnhof/Gleisanlagen, Wohnen, Gewerbe)

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: B2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug

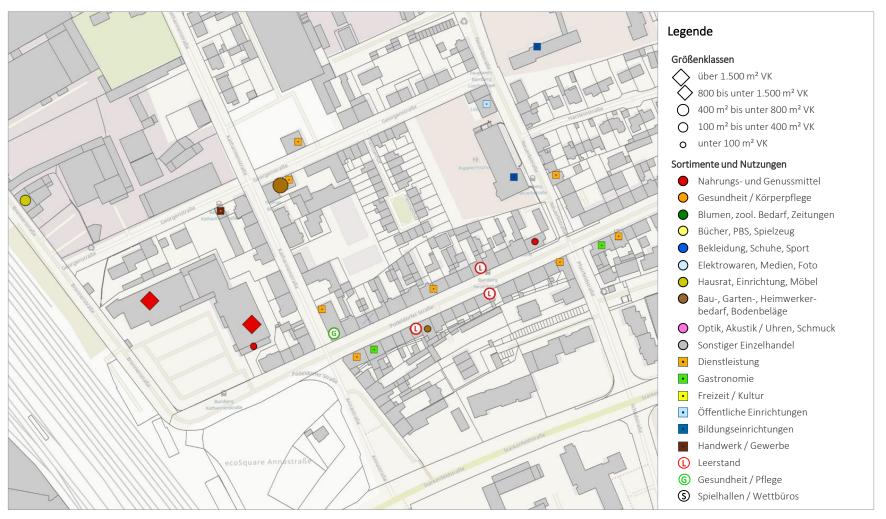
Städtebaulich-funktionale Analyse				
Magnetbetriebe	/	REWE Hirschmann, Aldi		
Entwicklungsziel 2015	-			
Erscheinungsbild	/	funktionale und kompakte Nahversorgungslage mit ergänzendem Streubesatz beidseitig der Pödelsdorfer Straße in Richtung Osten		
Fehlnutzungen	-			
Potenzialflächen	/	geplante Quartiersentwicklung "ecoSquare" südlich angrenzend (u. a. 73 Wohneinheiten, Handel/Gewerbe im Erdgeschoss)		
Versorgungsfunktion		Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung insbesondere in Richtung Norden und Osten mit unmittelbarem Siedlungsanschluss		

## Entwicklungsziel 2021

- Sicherung des bestehenden Angebots
- Arrondierung des vorhandenen Angebotes im Rahmen Quartiersentwicklung "ecoSquare"

## GMA Forschen, Beraten, Umsetzen.

## Karte: Nahversorgungslage Pödeldorfer Straße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

ergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



## 4.1.14 Pödeldorfer Straße / Berliner Ring

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

## Lage und Umfeld

- / östliches Stadtgebiet von Bamberg am Berliner Ring
- / Umfeld überwiegend durch Wohnen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: B2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- Z021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug

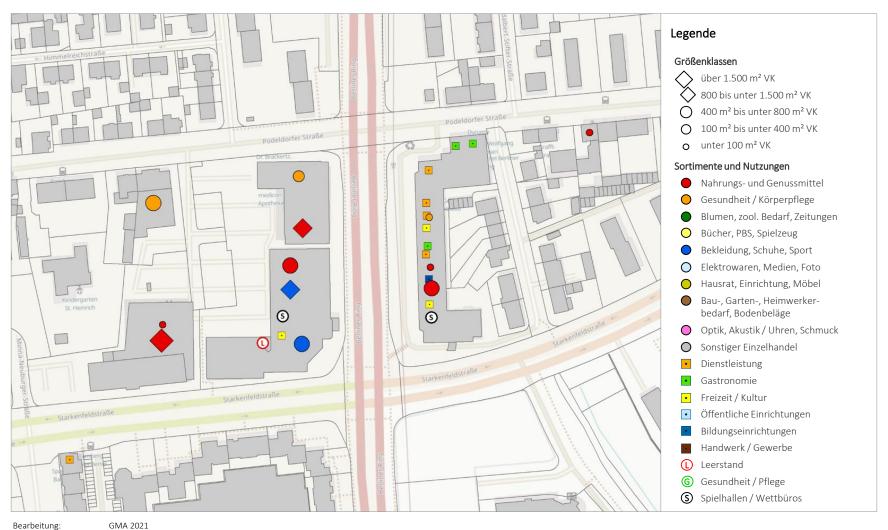
Städtebaulich-funktionale A	nalyse
Magnetbetriebe	EDEKA Massak, Norma, denn's Biomarkt, Fristo Getränkemarkt, dm, Woolworth, Takko
Entwicklungsziel 2015	-
Erscheinungsbild	funktionales, introvertierten Nahversorgungsstandort mit innenliegender Kundenstellplatzanlage
	zusätzlich Ladenzeile am Berliner Ring mit Netto und Apotheke
	/ in Teilen stark in die Jahre gekommen, modernisierungsbedürftig (insbesondere Parkplatz Ladenzeile)
	problematische Zufahrt Parkplatz EDEKA/dm/Norma
	Berliner Ring als städtebauliche Zäsur zwischen beiden Teilen
Fehlnutzungen	/ ein Leerstand, zwei Spielhallen
Potenzialflächen	/ kleinteilig im Rahmen der festgestellten Fehlnutzungen
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsstandort mit deutlich über den Nahbereich hinaus- gehender Versorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung sowie östliche Stadtquartiere
Besonderheiten	Quartiersentwicklung "Lagarde-Kaserne" im nördlichen Standort- umfeld (ca. 3.000 zusätzliche Bewohner)

## Entwicklungsziel 2021

Sicherung des bestehenden Angebots

## GMA Forschen, Beraten, Umsetzen,

## Karte: Nahversorgungslage Pödeldorfer Straße / Berliner Ring



Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



#### 4.1.15 Schützenstraße

## Visuelle Eindrücke



Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

# Lage und Umfeld

- südöstlich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt Bamberg"
- / Umfeld durch Wohnen geprägt

# Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: Einzelstandort
- 2021: Auflösung als Nahversorgungsstandort, da keine Nahversorgungsfunktion mehr

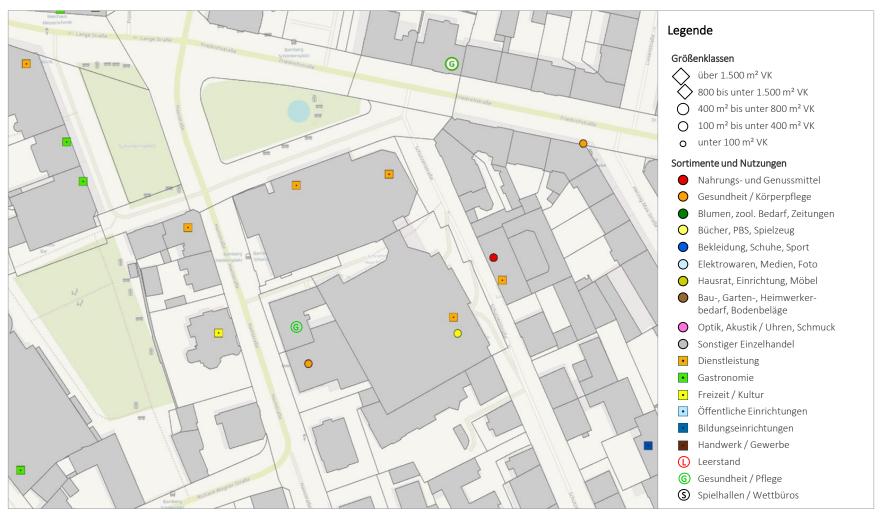
Städtebaulich-funktionale Analyse					
Magnetbetriebe	/ nicht mehr vorhanden				
Entwicklungsziel 2015	-				
Erscheinungsbild	/ funktional				
Fehlnutzungen	-				
Potenzialflächen	-				
Versorgungsfunktion	/ nicht mehr gegeben				
	bis auf kleinteiligen Streubesatz (Apotheke, Naturkostladen) keine Grundversorgungsbetriebe (mehr) vorhanden				

# Entwicklungsziel 2021

Sicherung des bestehenden Angebots



# Karte: Ehemalige Nahversorgungslage Schützenstraße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020

ntergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2020



## 4.1.16 Troppauplatz

# Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

#### Lage und Umfeld

- / östliches Stadtgebiet von Bamberg
- Umfeld überwiegend durch Wohnen und Bildungseinrichtungen (Universität, Schule) geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: C2-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: Auflösung als Nahversorgungsstandort, da keine Nahversorgungsfunktion mehr

#### Städtebaulich-funktionale Analyse

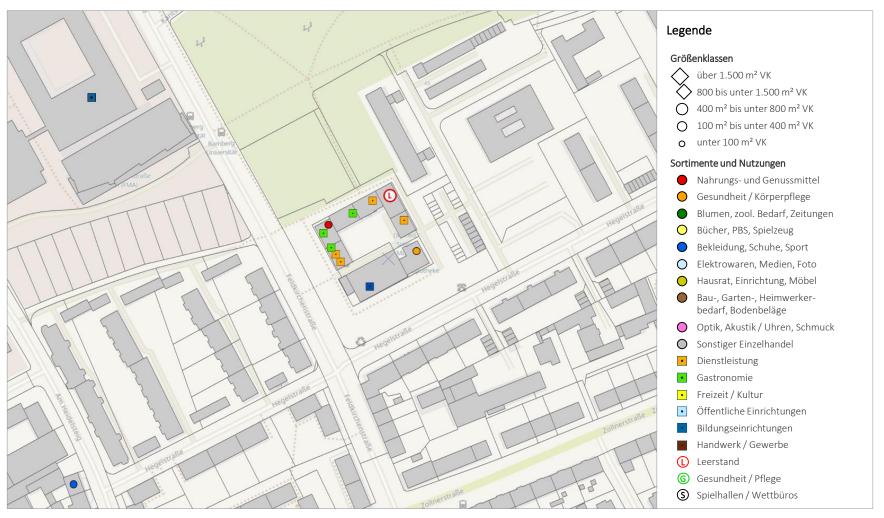
Magnetbetriebe	<ul><li>nicht mehr vorhanden</li><li>Schließung ehemaliger Supermarkt</li></ul>
Entwicklungsziel 2015	Erhalt der Nahversorgungsfunktion, die insbesondere über ver- gleichsweise kleinen Supermarkt gewährleistet wird
Erscheinungsbild	<ul><li>stark in die Jahre gekommene Anlage (vermutlich 1960er Jahre)</li><li>modernisierungsbedürftig</li></ul>
Fehlnutzungen	/ ein kleinteiliger Leerstand im nordöstlichen Bereich der Anlage
Potenzialflächen	kleinteilige Potenzialfläche hinter der Commerzbank (kleines Ladengeschäft)
Versorgungsfunktion	<ul> <li>nicht mehr gegeben</li> <li>lebensmittelbezogenes Nahversorgungsangebot aktuell nur noch über Bäckerei, weiterhin kleinteilige Angebote (Apotheke, Eisdiele, Bistro)</li> <li>Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung in Richtung Kirschäcker</li> </ul>
Besonderheiten	Universität und Rechenzentrum in der Universität sowie Gymnasium im unmittelbaren Standortumfeld (= Kaufkraftpotenziale)

# Entwicklungsziel 2021

- Sicherung des bestehenden Angebots
- Weiterentwicklung / Modernisierung der vorhandenen Betriebe
- Aufwertung der Anlage sowie des Standortumfeldes



# Karte: Ehemalige Nahversorgungslage Troppauplatz



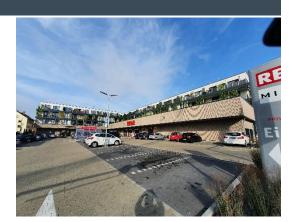
Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020



## 4.1.17 Wunderburg

## Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

# Lage und Umfeld

- südöstliches Stadtgebiet von Bamberg am Berliner Ring
- / Umfeld überwiegend durch Wohnen geprägt

# Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: C2-Zentrum (potenzielles B2-Zentrum; zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug

## Städtebaulich-funktionale Analyse

Magnetbetriebe	/	REWE
Entwicklungsziel 2015	/	Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch Entwicklung des Geländes Ecke Jägerstraße / Kapellenstraße mit maximal 1.500 m² VK
Erscheinungsbild	/	attraktiver Nahversorgungsstandort in neu entwickeltem Wohn- quartier
	_	zentraler Platz im Umgriff REWE mit Apotheke, Quartiersbüro und Gastronomie
		großformatige vs. gründerzeitlich-kleinstädtische Architektur
Fehlnutzungen	/	einzelner kleinteiliger Leerstand im Umgriff Wunderburg (nicht ortsbildprägend)
Potenzialflächen	-	
Versorgungsfunktion	/	Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung zwischen Bahnlinie und Main-Donau-Kanal
Besonderheiten		Neuentwicklung mit Handel und Gastronomie im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen, eingebettet / städtebaulich integriert in Wohngebiet
	/	best practice Beispiel für mixed-use-Projekt in städtebaulich integrierter Wohngebietslage

# Entwicklungsziel 2021

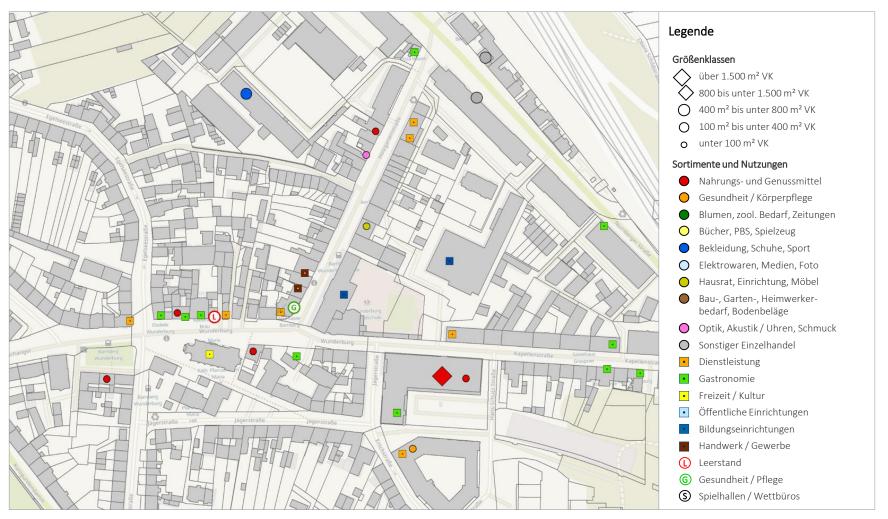
Sicherung des bestehenden Angebots

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz



# Karte: Nahversorgungslage Wunderburg



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020



## 4.1.18 Würzburger Straße

# Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

#### Lage und Umfeld

- südwestliches Stadtgebiet von Bamberg (Bergstadtgebiet) an der B 22
- Umfeld überwiegend durch Freiflächen und Verkehrswege geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: Sonderstandort
- 2021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug (aufgrund der übergeordneten Versorgungsfunktion für das gesamte westliche Bergstadtgebiet von Bamberg)

Städtebaulich-funktionale A	nalyse
Magnetbetriebe	<ul><li>REWE, Lidl, REWE Getränkemarkt, Ebl Naturkost (Lebensmittel)</li><li>dm (Drogeriewaren)</li><li>Futterhaus (Tierbedarf)</li></ul>
Entwicklungsziel 2015	<ul> <li>Sicherung der Nahversorgungsfunktion</li> <li>Ansiedlung je eines Biosupermarktes, Drogeriemarktes und Zoofachmarktes (mittlerweile realisiert)</li> </ul>
Erscheinungsbild	<ul><li>moderner, leistungsfähiger Grundversorgungsstandort mit zeitgemäßen Märkten und Angebotsformaten</li><li>stark frequentiert</li></ul>
Fehlnutzungen	-
Potenzialflächen	ggf. Freiflächen an der Würzburger Straße ansonsten in nördlicher und östlicher wie westlicher Richtung markante städtebauliche Zäsuren
Versorgungsfunktion	<ul> <li>wichtige Versorgungsfunktion für südliches Bamberger Stadtgebiet (Bergstadtgebiet) sowie Babenbergerring</li> <li>ansonsten keine strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen südlicher der Regnitz</li> </ul>
Besonderheiten	<ul> <li>umfassendes Angebot im Nahversorgungsbereich</li> <li>weiterhin DHL Packstation, Sparkassen Geldautomat, Postcenter im EDEKA und Briefkasten außerhalb, Textilreinigung- und Änderungs-</li> </ul>

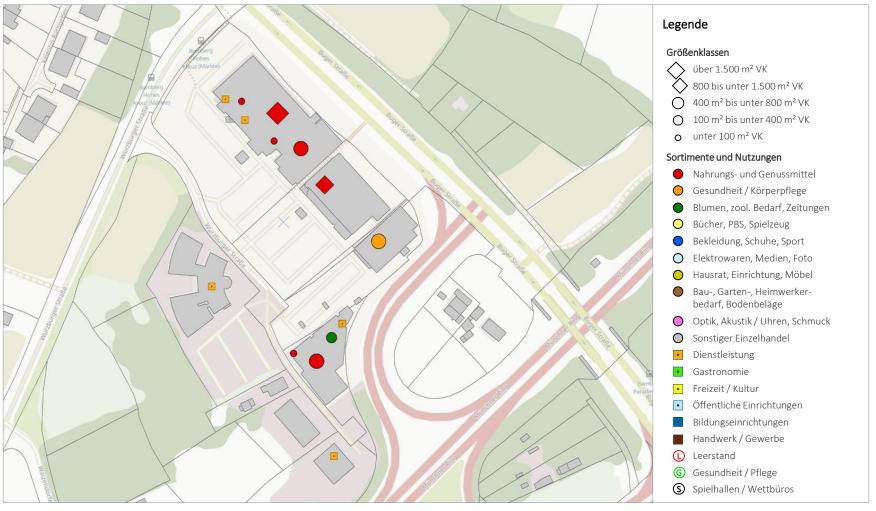
schneiderei, auf dem Parkplatz verschiedene Verkaufsstände

# Entwicklungsziel 2021

Sicherung des bestehenden Angebots



# Karte: Nahversorgungslage Würzburger Straße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bamberg 2020



## 4.2 Gemeinde Bischberg, Ortsmitte

#### Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

# Lage und Umfeld

- südwestliches Stadtgebiet von Bamberg (Bergstadtgebiet) an der B 22
- Umfeld überwiegend durch Freiflächen und Verkehrswege geprägt

#### Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: C1-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug (Auflösung des zentralen Versorgungsbereiches aufgrund fehlender städtebaulicher Voraussetzungen)

## Städtebaulich-funktionale Analyse

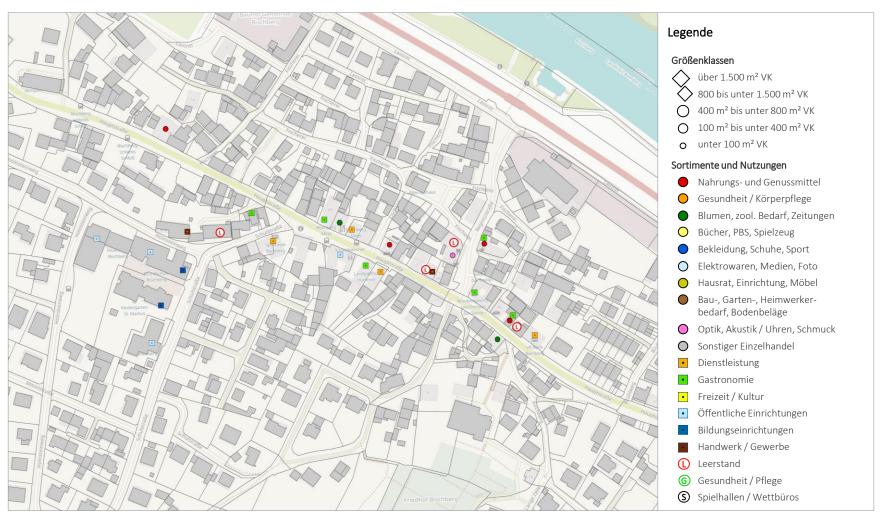
Magnetbetriebe	/	keine vorhanden
Entwicklungsziel 2015	/	Stärkung der Ortsmitte von Bischberg und der sehr gering ausge- prägten Versorgungsfunktion durch die Entwicklung von Potenzial- flächen durch mittlere bis größere Betriebseinheiten
Erscheinungsbild	<b>/</b>	bandartig ausgedehnter Streubesatz entlang der Hauptstraße bestehende Betriebe machen einen robusten Eindruck
Fehlnutzungen	-	
Potenzialflächen	/	im Bereich vorhandener Leerstände (z.B. ehemalige Post) bzw. bereits mit alternativen Nutzungen entwickelt worden (Bürgersaal)
Versorgungsfunktion	//	keine Versorgungsfunktion über unmittelbaren Nahbereich hinaus Handelsfunktion mittlerweile deutlich im Hintergrund leistungsfähige Einzelhandelsbetriebe überwiegend im GE Trost- dorf

## Entwicklungsziel 2021

- Sicherung der kleinteiligen (LM-)Angebote in der Ortsmitte
- Prüfung Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Ortsmitte im Handels- und Dienstleistungsbereich



# Karte: Ortsmitte Bischberg



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Bischberg 2020

© OpenStreetMap-Mitwirkende 2020

info@gma.biz/www.gma.biz

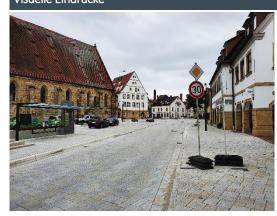


47

#### 4.3 Stadt Hallstadt

## 4.3.1 Innenstadt Hallstadt

# Visuelle Eindrücke









Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

# Lage und Umfeld

- zentrale Lage in der Kernstadt von Hallstadt entlang der Bamberger Straße Marktplatz Lichtenfelser Straße
- Umfeld überwiegend durch Wohnen und kleinteilige Handelsstrukturen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- 2011: B1-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt Hallstadt"

# Nutzungsstruktur



Fortsetzung auf nächster Seite

info@gma.biz / www.gma.biz



Städtebaulich-funktionale Ar	nalyse
Ausstattung	<ul> <li>aufgelockerter Handelsbesatz entlang der Bamberger Straße bis zum Marktplatz</li> <li>kleinteilige Angebotsstrukturen mit inhabergeführten Geschäften</li> </ul>
	weiterhin kleinteilige Komplementärnutzungen
Magnetbetriebe	/ Marktscheune Massak
Entwicklungsziel 2015	<ul><li>Fortführung bereits angestoßenen Entwicklung zur "Neuen Mitte"</li><li>konsequente Umsetzung des Standortatlasses</li></ul>
	Ansiedlung Lebensmittelmarkt in der Alten Marktscheune (mittlerweile realisiert)
Erscheinungsbild	/ insgesamt sehr aufgeräumt
	/ wenig Leerstand
	✓ attraktives Erscheinungsbild
Fehlnutzungen	kleinteilige Leerstände entlang der Bamberger Straße (nicht orts- bildprägend)
Potenzialflächen	allenfalls kleinteilige Potenzialflächen (Ladenleerstände)
Versorgungsfunktion	Lebensmittelangebot wichtig zur Versorgung der Bewohner in der Ortsmitte
	Einkaufsorientierung für vollumfänglichen Versorgungseinkauf ansonsten in Richtung Laubanger und "market Oberfranken"
Besonderheiten	/ hoher Sanierungsgrad (vor allem Marktplatz, Lichtenfelser Straße)
	/ hoher Wohnanteil innerhalb des Zentrums
	Wohnbauentwicklung mit modernen Nahversorgungsangeboten am nördlichen Stadteingang (Umgriff "Am Sportplatz")

#### Abgrenzung des Zentrums

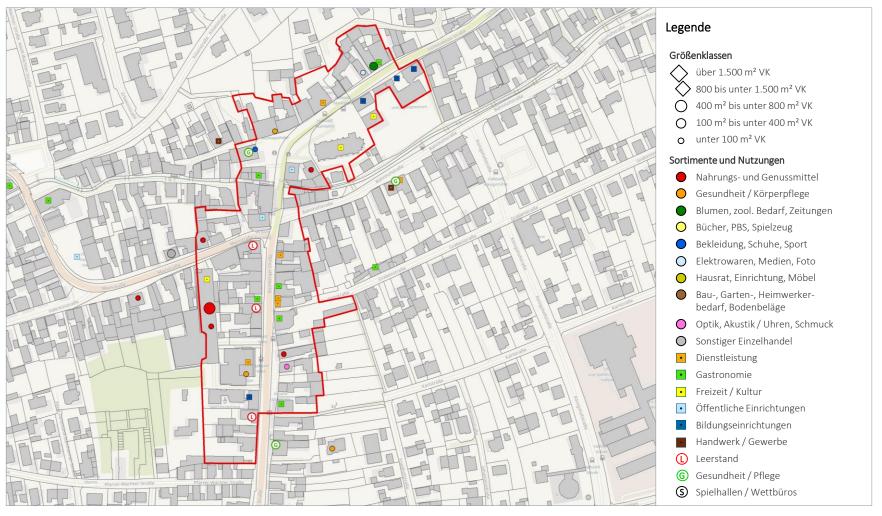
- Der zentrale Versorgungsbereich "Innenstadt Hallstadt" erstreckt sich entlang der Bamberger Straße zwischen dem Einmündungsbereich der Pfarrer-Wachter-Straße über den Marktplatz bis zur Lichtenfelser Straße, Einmündungsbereich Pfarrgasse. Der Handelsschwerpunkt entfällt dabei auf den Umgriff Marktscheune.
- Die kompakte Abgrenzung aus dem Jahr 2011 wird aufgrund des kompakten Handelsangebotes sowie den vorhandenen Komplementärnutzungen in diesem Abschnitt beibehalten.
- ✓ Eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches − wie 2011 vorgeschlagen − ist infolge der abrupt und stark abfallenden Nutzungsdichte jenseits der skizzierten Abgrenzung städtebaulich nicht zu begründen.

#### Entwicklungsziel 2021

- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote in der Ortsmitte
- City-first-Ansatz
- Sicherung und strategische Weiterentwicklung als lebendige und wettbewerbsfähige Haupteinkaufslage
- Beseitigung der Leerstände (z. B. durch Nutzungsveränderungen)
- Erhaltung der Funktionsvielfalt
- Vgl. Kapitel IV.2.1

# GMA Forschen, Beraten, Umsetzen,

# Karte: Zentraler Versorgungsbereiche "Innenstadt Hallstadt"



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Hallstadt 2020



## 4.3.2 Am Sportplatz

#### Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

#### Lage und Umfeld

- Lage am nördlichen Stadtrand von Hallstadt
- Umfeld aktuell überwiegend durch Freiflächen und Wohnen geprägt

#### Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: NI 3-Standort
- 2021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug (geplant)

Städ	tel	bau	lict	า-fเ	unl	ktio	nal	e A	nal	lyse	
									_		ł

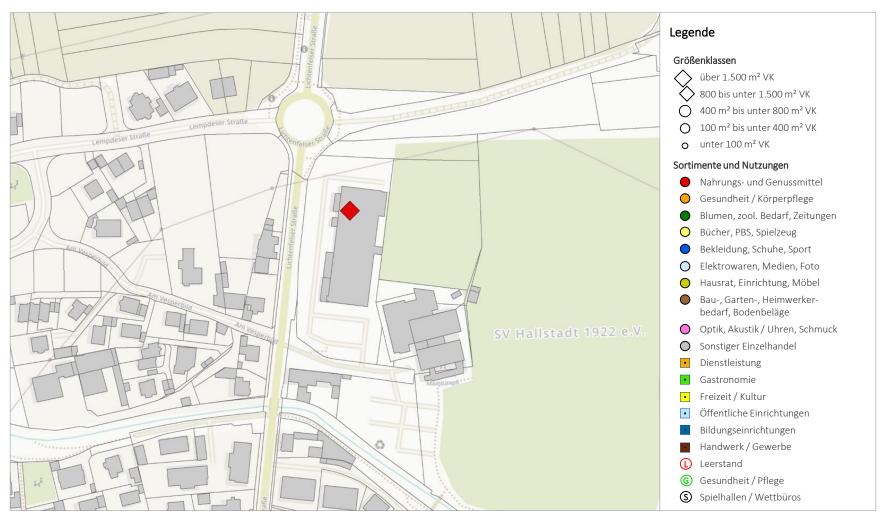
Magnetbetriebe	/	Lidl, perspektivisch weiterhin EDEKA und dm
Entwicklungsziel 2015	-	
Erscheinungsbild	/	funktional
Fehlnutzungen	-	
Potenzialflächen	/	rückwärtige Freifläche sowie Teile der nicht mehr genutzten Sport- plätze östlich des Lidl Marktes
Versorgungsfunktion	/	wichtige Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung der nördlichen Kernstadt von Hallstadt

# Entwicklungsziel 2021

- Sicherung des bestehenden Angebots
- Arrondierung durch weitere moderne Nahversorgungsangebote (Ansiedlung Supermarkt und Drogeriemarkt) in Verbindung mit der städtebaulichen Weiterentwicklung am nördlichen Stadteingang (Intensivierung der Wohnnutzung, Angebotsverdichtung durch weitere Nutzungen)
- ✓ Realisierung eines ÖPNV-Haltepunktes

# GMA Forschen, Beraten, Umsetzen,

## Karte: Nahversorgungslage Am Sportplatz (geplant)



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Stadt Hallstadt 2020



52

## 4.4 Markt Hirschaid

## 4.4.1 Ortsmitte Hirschaid

# Visuelle Eindrücke









Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

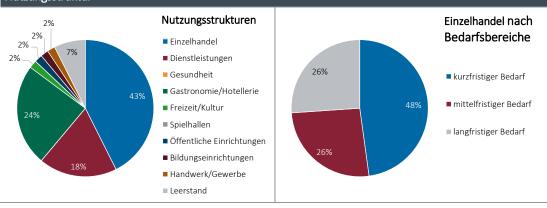
# Lage und Umfeld

- Lage im Zentrum des Kernortes Hirschaid
- / dörfliche Strukturen
- / Umfeld überwiegend durch Wohnen und kleinteilige Handelsstrukturen geprägt

## Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: B1-Zentrum (zentraler Versorgungsbereich)
- 2021: zentraler Versorgungsbereich "Ortsmitte Hirschaid"

## Nutzungsstruktur



Fortsetzung auf nächster Seite

info@gma.biz / www.gma.biz



Städtebaulich-funktionale Ar	nalyse
Ausstattung	bezogen auf die Einwohnerzahl von Hirschaid insgesamt sehr um- fangreiches Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieange- bot
	/ unterschiedlichen Betriebsgrößen und zahlreichen Branchen
	moderne und leistungsstarke Nahversorgungslage an der Bamberger Straße
Magnetbetriebe	/ tegut, Netto, Müller
Entwicklungsziel 2015	Stärkung der Angebote im zentralen Versorgungsbereich von Hirschaid durch Aktivierung von zu entwickelnden Potenzialflächen
	Vermeidung weiterer Ausdehnung des ZVB entlang der Nürnberger Straße
Erscheinungsbild	/ insgesamt sehr aufgeräumt
	wenig Leerstand, guter Branchen- und Angebotsmix
	/ kleinteilige Angebotsstrukturen mit inhabergeführten Geschäften
	/ attraktives Erscheinungsbild, das zum Bummeln einlädt
Fehlnutzungen	wenige Ladenleerstände an der Luitpoldstraße und Nürnberger Straße
Potenzialflächen	/ allenfalls kleinteilige Potenzialflächen (Ladenleerstände)
Versorgungsfunktion	tegut, Müller und Netto übernehmen wichtige Nahversorgungs- funktion für Bewohner der Ortsmitte und südlich angrenzendes Wohngebiet
Besonderheiten	/ hoher Wohnanteil innerhalb des Zentrums
	Erarbeitung einer vorbereitenden Untersuchung zur großflächigen Sanierung der Ortsmitte zwischen Bamberger Straße und Bahnhof

## Abgrenzung des Zentrums

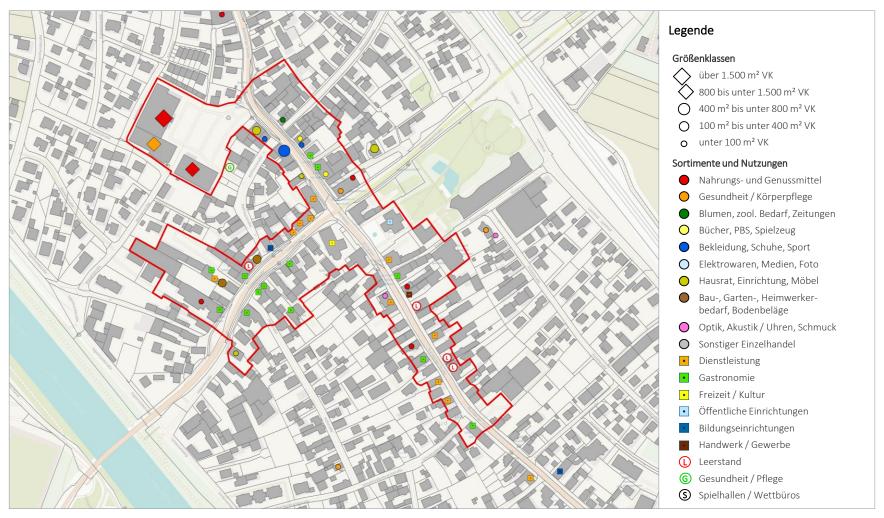
- Der zentrale Versorgungsbereich "Ortsmitte Hirschaid" erstreckt sich ausgehend vom Kirchplatz in Richtung Südosten entlang Nürnberger Straße bis zur Einmündung Schultheißenbrandstraße. Nach Südwesten erstreckt er sich entlang der Luitpoldstraße bis zu deren Gabelung sowie nach Nordwesten entlang der Bamberger Straße bis zum Keltenweg inklusive der dort gelegenen Lebensmittelbetriebe.
- Innerhalb der beschriebenen Abgrenzung ist eine hohe Dichte an Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie weiteren ergänzenden Nutzungen zu erkennen.
- Bei der Abgrenzung wird das Ziel aus dem Jahr 2011 aufgegriffen, den ZVB nicht weiter entlang der Nürnberger Straße auszudehnen. Der räumliche Fokus trägt dem Ansatz eines Entwicklungsfokus' auf die Umgebung des Kirchplatzes Rechnung.

# Entwicklungsziel 2021

- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote in der Ortsmitte
- City-first-Ansatz
- Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Ortsmitte als Einkaufslage mit ergänzenden weiteren Nutzungen (Fokus Nutzungsmischung)
- Beseitigung der Leerstände (z. B. durch Nutzungsveränderungen)
- Erhaltung der Funktionsvielfalt
- ✓ Vgl. Kapitel IV.2.1



# Karte: Zentraler Versorgungsbereiche "Ortsmitte Hirschaid"



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Markt Hirschaid 2020



### 4.4.2 Sassanfahrt

## Lage und Umfeld

- zentrale Lage im Ortsteil Sassanfahrt
- / Umfeld durch Wohnen geprägt
- / insgesamt dörflicher Charakter

# Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: potenzielles C2-Zentrum
- 2021: Auflösung als Nahversorgungsstandort, da keine Nahversorgungsfunktion mehr

Städtebaulich-funktionale Analyse						
Magnetbetriebe	/ keine mehr					
Entwicklungsziel 2015	perspektivische Entwicklung im Bereich der Ortsteilmitte Sassan- fahrt vorrangig durch Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes					
	✓ Beibehaltung der Kompaktheit des Angebots					
Erscheinungsbild	✓ Wohngebietslage ohne habhaftes Einzelhandelsangebot					
Fehlnutzungen	-					
Potenzialflächen	-					
Versorgungsfunktion	/ nicht mehr gegeben					
	✓ Einkaufsorientierung an die Sassanfahrter Hauptstraße (REWE)					

# Entwicklungsziel 2021

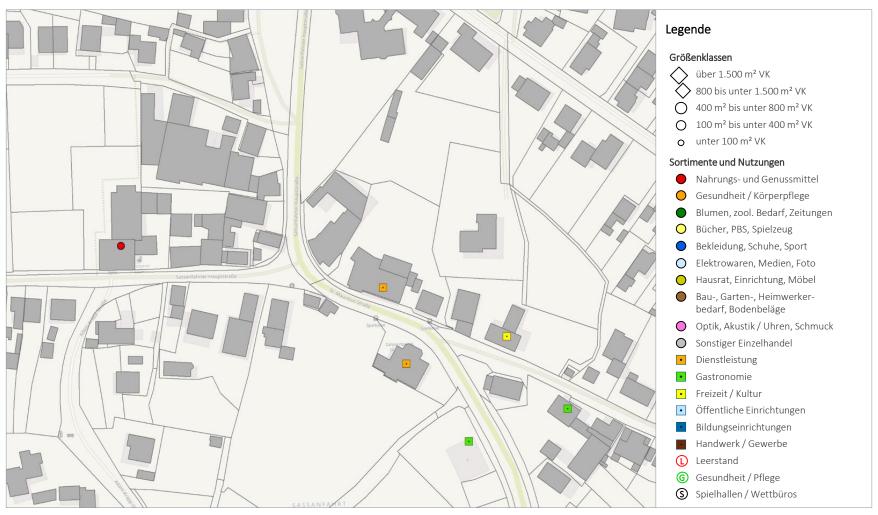
Sicherung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Dienstleistungsangebotes von Post und Sparkasse

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

info@gma.biz / www.gma.biz



## Karte: Ehemalige Nahversorgungslage Sassanfahrt



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021 Markt Hirschaid 2020



## 4.4.3 Sassanfahrter Hauptstraße

#### Visuelle Eindrücke





Quelle: GMA-Aufnahmen 2020

#### Lage und Umfeld

- südwestliche Ortsrandlage im Ortsteil Sassanfahrt
- Umfeld aktuell überwiegend durch Wohnen (Ortsteil Köttmannsdorf) und Waldflächen geprägt

#### Zentrenkategorie / Lageeinordnung

- **/** 2011: Sonderstandort
- **7** 2021: städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug (vor dem Hintergrund der perspektivischen Wohnbauentwicklung auf REWE-Altstandort)

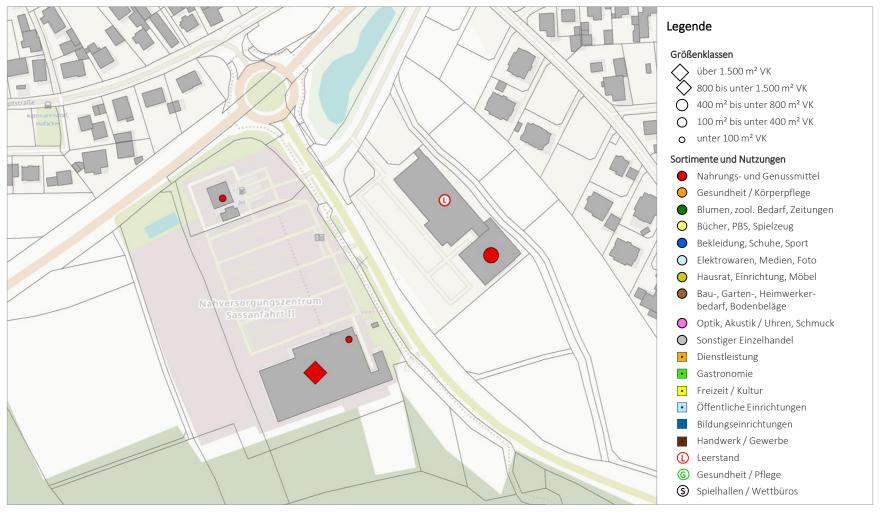
Städtebaulich-funktionale An	alyse
Magnetbetriebe	✓ REWE, REWE Getränkemarkt
Entwicklungsziel 2015	-
Erscheinungsbild	moderner, attraktive Nahversorgungslage
Fehlnutzungen	Leerstand neben REWE Getränkemarkt (ehemaliger REWE Supermarkt)
	perspektivische Entwicklung des Grundstücks (Wohnen)
Potenzialflächen	/ westlich der Parkplatzfläche
	Ansiedlungsplanung eines Lebensmitteldiscounters
Versorgungsfunktion	wichtige Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung der Ort- steile Sassanfahrt und Köttmannsdorf
	<ul> <li>wichtiger Grundversorgungsbetrieb für die weiteren Ortsteile Er- lach, Röbersdorf, Juliushof, Rothensand, Großbuchfeld, Kleinbuch- feld</li> </ul>
Besonderheiten	/ inkl. Postshop im Markt

## Entwicklungsziel 2021

- Sicherung des bestehenden Angebots
- Arrondierung durch weitere moderne Nahversorgungsangebote (Ansiedlung Discounter, Verlagerung Getränkemarkt) zur Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsschwerpunktes im Westen des Marktes Hirschaid
- ✓ Verbesserung der Anbindung der südlichen und westlichen Ortsteile

# GMA Forschen, Beraten, Umsetzen,

# Karte: Nahversorgungslage Sassanfahrter Hauptstraße



Bearbeitung: Kartengrundlage: Kartenhintergrund: GMA 2021

dlage: Markt Hirschaid 2020



## 5. Zentrenentwicklung

Zur Überprüfung der Zentrenstruktur von 2011 wurden alle Zentren, die 2011 als solche ausgewiesen waren, ergebnisoffen überprüft und anhand einschlägiger Kriterien (Vgl. Punkt 1 und 2) aus der aktuellen Rechtsprechung neu eingeordnet. Die Ergebnisse wurden intensiv im Rahmen der ARGE-Arbeitsgruppe diskutiert und hergeleitet. Die aktuelle Zentrenstruktur inkl. ihrer Historie seit 2011 ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Übersicht: Zentrenentwicklung in den ARGE-Kommunen seit 2011

Standort / Lage	Zentrenkategorie / Lageeinordnung 2011	Status eines ZVB 2011	Zentrenkategorie / Lageeinordnung 2021	Status eines ZVB 2021
	Ba	mberg		
Innenstadt Bamberg	A-Zentrum	<b>✓</b>	ZVB "Innenstadt Bamberg"	✓
Babenbergerring	C2-Zentrum	<b>√</b>	aufgelöst	×
Caspersmeyerstraße	Einzelstandort	×	städtebintegr. NV-Standort	×
Forchheimer Straße	Einzelstandort	×	städtebnicht-integr. GV-Standort	×
Gartenstadt	B2-Zentrum	<b>√</b>	städtebintegr. NV-Lage	×
Gaustadter Hauptstraße	B2-Zentrum	<b>√</b>	städtebintegr. NV-Lage	×
Graf-Stauffenberg-Platz	C2-Zentrum	<b>√</b>	städtebintegr. NV-Lage	×
Grafenstein- / Zollnerstraße	C2-Zentrum	<b>√</b>	städtebintegr. NV-Lage	×
Magazinstraße	noch nicht da	×	städtebintegr. NV-Standort	×
Moosstraße	Einzelstandort	×	städtebintegr. NV-Standort	×
Münchner Ring	Einzelstandort	×	städtebintegr. NV-Standort	×
Ottostraße	Einzelstandort	×	städtebintegr. NV-Standort	×
Pödeldorfer Straße	B2-Zentrum	<b>√</b>	städtebintegr. NV-Lage	×
Pödeldf. Straße / Berliner Ring	B2-Zentrum	<b>√</b>	städtebintegr. NV-Lage	×
Schützenstraße	Einzelstandort	×	aufgelöst	×
Troppauplatz	C2-Zentrum	<b>√</b>	aufgelöst	×
Wunderburg	C2-Zentrum	<b>√</b>	städtebintegr. NV-Lage	×
Würzburger Straße	Sonderstandort	×	städtebintegr. NV-Lage	×
Bischberg				
Ortsmitte	C1-Zentrum	<b>✓</b>	aufgelöst, städtebintegr. NV-Lage	×
Hallstadt				
Innenstadt Hallstadt	B1-Zentrum	<b>✓</b>	ZVB "Innenstadt Hallstadt"	<b>✓</b>
Am Sportplatz	NI 3-Standort	×	städtebintegr. NV-Lage (geplant)	×
Hirschaid				
Ortsmitte Hirschaid	B1-Zentrum	<b>✓</b>	ZVB "Ortsmitte Hirschaid"	<b>✓</b>
Sassanfahrt	pot. C2-Zentrum	×	aufgelöst	×
Sassanfahrter Hauptstraße	Sonderstandort	×	städtebintegr. NV-Lage (geplant)	×