

Stadt Münchberg

Landkreis Hof

Integriertes **S**tädtebauliches **E**ntwicklungs **K**onzept

gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB

Erläuterung vom 11.06.2013

STADT MÜNCHBERG INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Auftraggeber: Stadt Münchberg
Ludwigstraße 15
95213 Münchberg

Auftragnehmer: H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.KG - JBG -
Passauer Straße 7 90480 Nürnberg

Fachbereiche

- Städtebau und Siedlungswesen
- Grün und Freiflächen
- Verkehr
- Erneuerbare Energien

GEO-PLAN Hutzemann, Hacke und Hofmann GbR, Dipl. Geogr.
Fr.-v.-Schiller-Str. 14 95444 Bayreuth

Fachbereiche:

- Bevölkerung
- Einzelhandel
- Wirtschaft und Tourismus
- Bildung, Gesundheit und Soziales

Vorgelegt: Nürnberg / Bayreuth, Juni 2013

INHALT

Inhalt.....	I
A) Projektvorstellung	1
1. Einführung.....	1
1.1 Planungsanlass und Planungsziel	1
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	4
1.3 Vorgehensweise	5
1.4 Beteiligungsprozess.....	6
B) Analyse	10
2. Rahmenbedingungen	10
2.1 Lage und Größe.....	10
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben	12
2.2.1 Allgemeine Vorgaben der Landesplanung	12
2.2.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (5).....	13
3. Bevölkerung	19
3.1 Bevölkerungsentwicklung	19
3.2 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Münchberg.....	21
3.3 Entwicklung der Altersstruktur.....	22
3.4 Stadträumliche Auswirkungen	23
4. Städtebau und Siedlungswesen	26
4.1 Geschichte und Siedlungsentwicklung.....	26
4.2 Stadtbild und Stadtgestalt	30

4.3	Städtebauliche Planung und - Sanierung.....	33
4.4	Wohnraumangebot	35
4.5	Gewerbeflächen.....	37
5.	Grün und Freiflächen.....	42
6.	Verkehr.....	46
6.1	Verkehrsentwicklungsplan 2003	46
6.2	Überörtliches Straßennetz	49
6.2.1	Innerörtliches Straßennetz.....	50
6.3	ÖPNV.....	51
7.	Einzelhandel.....	53
7.1	Entwicklungstrends im Einzelhandel.....	53
7.1.1	Wesentliche Veränderungen auf der Verbraucherseite	53
7.1.2	Veränderungen auf der Angebotsseite	54
7.1.3	Konsequenzen für die Einzelhandelsentwicklung	55
7.2	Zentralörtliche Funktion	56
7.3	Der Einzelhandel in Münchberg.....	57
7.3.1	Bestand und räumliche Struktur des Einzelhandels.....	58
7.3.2	Verkaufsflächen- und Branchenstruktur nach Standorträumen	64
7.3.3	Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels	68
7.3.4	Nutzungsstruktur der Innenstadt.....	69
7.3.5	Öffnungszeiten des Einzelhandels.....	72
7.3.6	Nahversorgung	74
7.3.7	Leerstände.....	77
7.3.8	Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes	81
7.4	Nutzung und Wahrnehmung der Stadt Münchberg als Einkaufsstandort.....	82
7.4.1	Die Sicht der Bevölkerung in Stadt und Umland	83

7.4.2	Die Sicht des Einzelhandels	97
7.5	Rahmenbedingungen des Münchberger Einzelhandels.....	101
7.5.1	Kennzahlen zum Einzelhandel in Münchberg	101
7.5.2	Marktgebiet des Münchberger Einzelhandels	103
7.5.3	Bindungsquoten lokalen und regionalen Umsatzpotenzials	106
7.6	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität und Ausbauspielräume	110
7.6.1	Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	112
7.6.2	Zentrenrelevante Sortimente	113
7.6.3	Nicht zentrenrelevante Sortimente.....	115
7.6.4	Bewertung.....	116
7.7	Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels	116
7.7.1	Zentrenrelevante Sortimente in Münchberg.....	117
7.7.2	Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Münchberg	122
7.7.3	Grundsätze zur räumlichen und sortimentsspezifischen Handelsentwicklung.....	125
7.7.4	Standortspezifische Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen	129
8.	Wirtschaft und Tourismus.....	142
8.1	Wirtschaft.....	142
8.1.1	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen	142
8.1.2	Entwicklung der Wirtschaftsbereiche	143
8.1.3	Pendler	144
8.2	Touristisches Angebot	145
8.3	Touristische Nachfrage.....	146
8.4	Touristische Themen / Infrastruktur	147
9.	Bildung, Gesundheit und Soziales.....	148
9.1	Bildung.....	148

9.1.1	Kindertageseinrichtungen	148
9.1.2	Allgemeinbildende Schulen.....	149
9.1.3	Berufsqualifizierende Ausbildung Textil und Bekleidung.....	150
9.1.4	Berufliches Schulzentrum Hof Stadt und Land	150
9.1.5	Weitere Bildungsangebote	151
9.2	Gesundheit	152
9.2.1	Einrichtungen für ältere Menschen	153
9.2.2	Weitere Betreuungseinrichtungen.....	153
9.3	Standorte der sozialen Infrastruktur	154
10.	Erneuerbare Energien.....	155
C) Stärken-/ Schwächen-Profil		157
11.	Rahmenbedingungen.....	157
12.	Städtebau und Siedlungswesen	158
13.	Grün- und Freiflächen	159
14.	Verkehr	160
15.	Einzelhandel	161
16.	Wirtschaft und Tourismus	162
17.	Bildung und Gesundheit.....	163
18.	Erneuerbare Energien.....	164
D) Leitbild & Ziele		165
19.	Leitbild	165
20.	Ziele	168

E) Umsetzung	171
21. Maßnahmen und Projekte.....	171
22. Strategien und Instrumente.....	207
22.1 Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB	207
22.2 Satzung für ein festgelegtes Stadtumbaugebiet gem. § 171 d.....	207
22.3 Satzung gem. § 142 BauGB, Sanierungssatzung.....	207
23. Empfehlungen für die Umsetzung.....	208
23.1 „Neue Mitte Münchberg“	210
23.2 Weitere Umbaugebiete	211
24. Zusammenfassung und Ausblick	211

A) PROJEKTVORSTELLUNG

1. EINFÜHRUNG

Der wirtschaftliche Strukturwandel in Oberfranken und die allgemeine demographische Entwicklung stellen die Städte und Gemeinden in der Region vor große Herausforderungen. Der Niedergang der historischen Industriezweige und der Bevölkerungsrückgang haben in den Städten und Gemeinden Oberfrankens unübersehbare Spuren hinterlassen.

Mit dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ will die Stadt Münchberg die, mit dem Strukturwandel und den demographischen Veränderungen verbundenen, städtebaulichen Probleme gezielt angehen und planvoll Impulse für positive Entwicklungen setzen.

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Münchberg gilt als Tor in das nördliche Fichtelgebirge und den östlichen Frankenwald. In unmittelbarer Nähe zu Thüringen und Sachsen zählte die Region nach dem 2. Weltkrieg zum Zonenrandgebiet und konnte von vielfältigen Fördermaßnahmen profitieren.



Abb. 1: Münchberg vom Waldstein aus gesehen , Quelle: Stadt Münchberg

Mit der Öffnung der Grenzen sah sich Münchberg als Zentrum der Textilindustrie mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Plötzlich standen die Städte und Gemeinden in direktem Wettbewerb mit den Kommunen in den benachbarten Bundesländern. Hinzu kamen Verlagerungstendenzen in der Textilindustrie, der Münchberg seine wirtschaftliche Blüte verdankte, und der Wegfall der Zonenrandförderung.

Heute ist Münchberg als größte Stadt im Landkreis Hof mit vielfältigen demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen konfrontiert. Der Strukturwandel geht einher mit einem zunehmenden Leerstand an Flächen und Gebäuden in der Innenstadt.



Abb. 2: Leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus in der Lindenstraße, Quelle: Gauff Ingenieure 2010

Verbunden mit dem Niedergang der Textilindustrie ist auch der Rückgang der Beschäftigtenzahlen. Allein zwischen 2004 und 2009 ging die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten um 7,49 % zurück. Verbunden mit dem Rückgang der Beschäftigtenzahlen ist auch der Rückgang der Bevölkerung. Auf der Suche nach Arbeitsplätzen gingen Münchberg durch Abwanderung zwischen 1994 und 2009 fast 5 % seiner Bevölkerung verloren.

Diese Faktoren setzen eine komplexe Abwärtsspirale in Gang, die von Überalterung der Bevölkerung, sinkender Kaufkraft, Rückgang des Einzelhandelsangebotes, Leerständen, sinkender Attraktivität, Fortzug der jüngeren Bevölkerung, etc. geprägt ist. Die Folgen lassen sich insbesondere in der Innenstadt am mangelnden Bauunterhalt der Gebäude und zahlreichen Leerständen bei Wohnungen und Ladenlokalen ablesen.

In den letzten 15 Jahren hat die Stadt mit insgesamt drei Sanierungsgebieten versucht durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln diesem negativen Trend entgegen zu treten. Die positiven Akzente die hier gesetzt wurden, konnten jedoch die strukturellen Probleme der Stadt nicht wirksam beeinflussen.

Der anhaltende Rückgang des Einzelhandels und die zunehmenden Verlagerungstendenzen der Nahversorger an den Stadtrand gaben letztendlich den Anstoß, die komplexe Aufgabenstellung des Stadumbaus mit einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept anzugehen. In enger Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken und den Akteuren und Bürgern in der Stadt sollen Strategien für den nachhaltigen Umbau der Stadt entwickelt werden. Dabei geht es insbesondere darum die Kernstadt als Wohnstandort und Zentrum der Daseinsvorsorge in Funktion und Struktur zu erhalten und zukunftsfähig weiter zu entwickeln.

Schrumpfen schafft Raum für Wachstum. Ziel des Konzeptes ist daher ein integrierter Handlungsansatz der die Chancen, die sich für die Stadt aus dem demographischen Wandel und den Potentialen der Konversion ergeben nutz und eine Neuorientierung ermöglicht. Hierbei liegt das besondere Augenmerk auf der Fragestellung, welche Funktionen und Aufgaben Münchberg, vor dem Hintergrund einer geänderten Bevölkerungsstruktur mit geänderten Anforderungen an Infrastruktur und Daseinsvorsorge, in Zukunft erfüllen muss und erfüllen kann.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Innerhalb des Gemeindegebietes Münchbergs übernimmt die Stadt selbst die dominante Rolle als Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt (vgl. Abb. 3). Ebenso dominant ist die Funktion Münchbergs als Wirtschafts- und Arbeitsstandort.

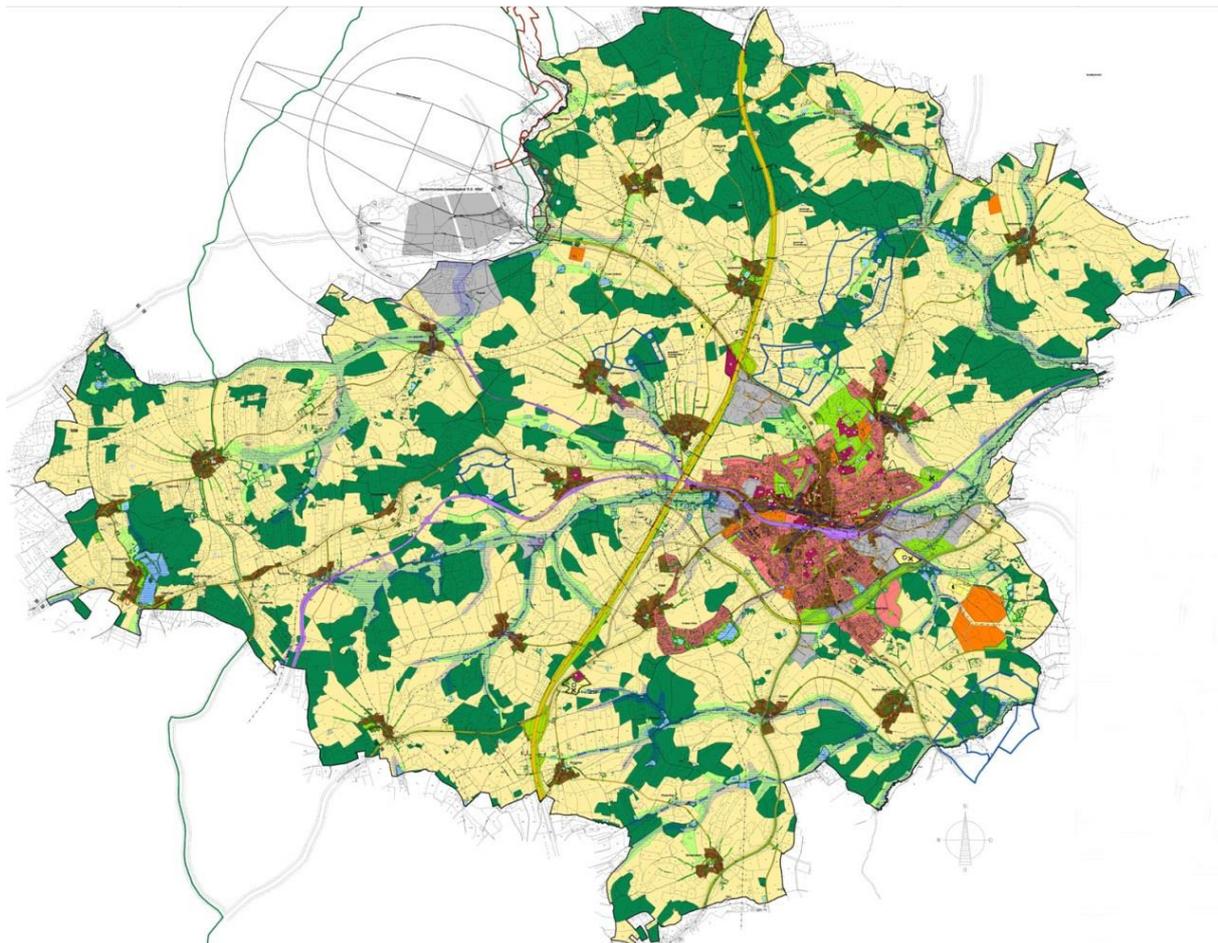


Abb. 3: Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Münchberg, Quelle: Stadt Münchberg, Bearbeitung: Gauff Ingenieure 2011

Dementsprechend sind die Folgen dieser Schrumpfungsprozesse in der Stadt selbst am gravierendsten. Die Leerstände bei gewerblichen Immobilien, Wohnungen und Ladengeschäften in der zentralen Ortslage ist hier offensichtlich (vgl. Abb. 2)

Die rückläufigen Bevölkerungszahlen und eine nachlassende Kaufkraft erschweren bereits heute das Aufrechterhalten von Angeboten der Daseinsvorsorge und mindern zunehmend die Attraktivität und Funktionsvielfalt der Kernstadt.

Die einzelnen Ortsteile und Weiler sind von dieser Entwicklung weit weniger betroffen. Die Gründe liegen sicherlich in der stark landwirtschaftlich geprägten Struktur der meisten Ortsteile. Der industrielle Wandel trifft diese Ortsteile weit weniger. Zudem bremst der hohe Anteil an Wohneigentum in den Ortsteilen die Abwanderungstendenzen.

Insgesamt können Ortsteile als Konsolidierungsbereiche eingestuft werden. Wesentliche strukturelle Änderungen sind hier in den nächsten Jahren kaum zu erwarten. Dennoch sind für diese Bereiche im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung (z.B. durch den

Flächennutzungsplan) Voraussetzungen zu schaffen, die in den Ortsteilen eine positive Entwicklung ermöglichen.

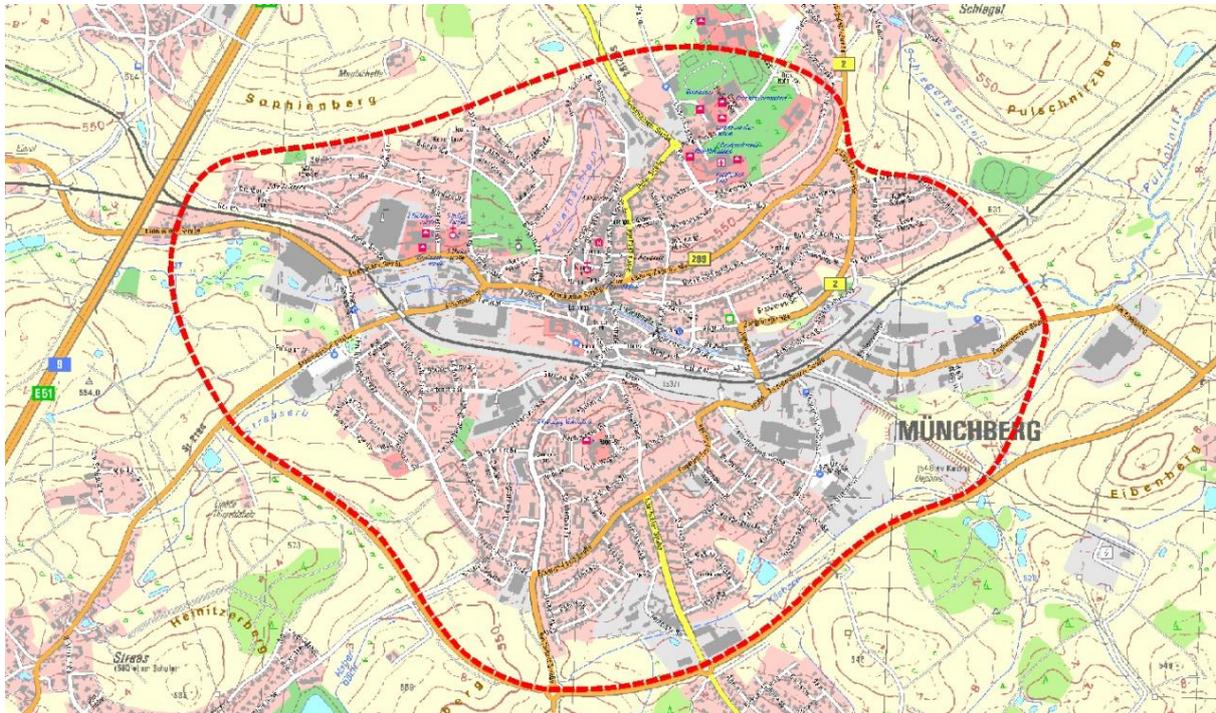


Abb. 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, Quelle: Stadt Münchberg, Bearbeitung: Gauff Ingenieure 2011

Aufgrund der bereits jetzt deutlich ablesbaren gravierenden Auswirkungen des Schrumpfungsprozesses konzentriert sich die Analyse und Konzeptfindung auf die Kernstadt Münchbergs. (vgl. Abb. 4)

1.3 Vorgehensweise

Die Erarbeitung des Konzeptes gründet sich auf den Dialog der Bürger und Akteure mit den Fachplanern und der Verwaltung. In diesem iterativen Prozess wird die Binnensicht der Bürger und der lokalen der Akteure mit der Außensicht der Fachplaner rückgekoppelt und in ein realistisches Gesamtbild der Stadt, ihrer Probleme aber auch ihrer Chancen überführt.

Der Planungsprozess gründet sich dabei auf folgende Schritte:

- I. Problemorientierte Bestandsaufnahme der für Stadtentwicklung relevanten Themenfelder:
 - Lage im Raum und übergeordnete Planungsvorgaben
 - Demographie
 - Städtebau und Siedlungswesen
 - Grün- und Freiflächen
 - Verkehr
 - Einzelhandel

- Wirtschaft und Tourismus
- Soziale Infrastruktur und Bildungswesen
- Erneuerbare Energien

II. Analyse der Stärken und Schwächen und Chancen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bewertung werden die Stärken und Schwächen der Stadt skizziert. Die Diskussion der Ergebnisse zeigt die Themen und Handlungsfelder des Stadtumbaus auf und benennt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.

III. Integrierte Leitbilddiskussion

Durch ergebnisoffene Diskussionen mit allen Beteiligten werden Ziele formuliert, die nicht nur die Chance eines strukturellen Stadtumbaus bieten sondern gleichzeitig auf ihre Realisierbarkeit geprüft sind. Das Leitbild wird dabei mit Themenfeldern und Handlungsansätzen untermauert um den Bürgern, den Akteuren und Experten die Ziele und die notwendigen Schritte transparent zu machen.

IV. Konzept, Maßnahmen und Projekte

Ergebnis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist ein Handlungskatalog der nicht nur Impulsprojekte und Maßnahmen formuliert, sondern für diese auch den Raumbezug, die Akteure, den Zeithorizont und die Fördermöglichkeiten benennt.

1.4 Beteiligungsprozess

Der Schlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes liegt in einem transparenten Planungsprozess und der Identifikation der Bevölkerung und der Akteure mit den formulierten Zielen und Maßnahmen.

Ein breit angelegter Beteiligungsprozess bietet den Planern die Chance hinter die Kulissen der Entwicklungen der Stadt zu schauen. Hier werden die Gründe offensichtlich, aus denen die Ergebnisse früherer Maßnahmen und Konzepte hinter den Erwartungen zurückgeblieben sind. In der Lenkungsgruppe sind die Stadtratsfraktionen, Vertreter der Verwaltung und lokale Akteure vertreten. Im Gespräch mit den Experten können aktuelle Entwicklungen erfasst werden noch bevor sie sich in Statistiken oder anderen Datengrundlagen wiederfinden aus denen der Planer sein fachliches Urteil bildet.



Abb. 5: Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung, Quelle: Geoplan 2011

Umgekehrt erhalten die Bürger eine unvoreingenommene Einschätzung der Situation sowie der Risiken und Chancen durch die Sicht der Planer. Dieses Gegenstromprinzip stellt das Entwicklungskonzept somit einerseits auf eine deutlich breitere Datengrundlage und schafft durch transparente Planungsprozesse eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung.

Im vorliegenden Entwicklungskonzept wurden folgende Schritte der Beteiligung durchlaufen:

4. Mai 2011 1.Sitzung der Lenkungsgruppe

- Erste Information,
- Erläuterung der Vorgehensweise
- Aufnahme von Wünschen, Anregungen, Zielvorstellungen
- Abstimmung des Planungsprozesses

4. und 5. Mai 2011: Expertengespräche mit Vertretern der

- Immobilienwirtschaft
- Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie
- Industrie und Gewerbe
- Sozial-, Jugend- und Kulturarbeit
- Träger öffentlicher Belange
- Erläuterung der Vorgehensweise

18. Mai 2011: Auftaktveranstaltung für die Bürger

- Erste Information über Ziele und Inhalte des ISEK
- Erläuterung der Vorgehensweise
- Vorstellung erster Analyseergebnisse
- Sammlung von Wünschen, Anregungen, Zielvorstellungen

13. Juli 2011: Bürgerworkshop

- Vorstellung der Ergebnisse aus der Analyse und den Expertengesprächen
- Fachbereichsbezogene Gruppenarbeit zu den Themen
- Stadtbild / Aufenthaltsqualität / Verkehr
- Einkaufen / Versorgung / gewerbliche Entwicklung
- Tourismus /Freizeit /Kultur/ Bildung und Image

26. September 2011: 2. Sitzung der Lenkungsgruppe

- Vorstellung der Analyseergebnisse
- Formulierung der Ziele und Diskussion des Leitbildes
- Herleitung strategischer Ansätze
- Aufzeigen langfristiger Perspektiven
- Diskussion von Lösungsansätzen und Alternativen

24. November 2011: Information des Stadtrates

- Vorstellung der Ergebnisse
- Diskussion der Ziele und Formulierung des Leitbildes
- Aufzeigen strategischer Ansätze und Perspektiven
- Diskussion von Lösungsansätzen und Alternativen

31. Juli 2012: Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken

- Vorstellung der Ergebnisse
- Vorstellung des Zentrenkonzeptes
- möglicher Maßnahmen und Projekte

12. März 2013: Informationsveranstaltung für die Bürger

- Vorstellung der Ergebnisse der
- Vorstellung Maßnahmen und Projekte

23. April 2013: 3. Sitzung der Lenkungsgruppe

- Vorstellung Maßnahmen und Projekte
- Priorisierung der Maßnahmen hinsichtlich Bedeutung und zeitlichem Ablauf

B) ANALYSE

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage und Größe

Münchberg (546 m über NN) liegt zwischen Fichtelgebirge und Frankenwald, etwa 21 Kilometer südwestlich von Hof (Saale) und ca. 32 Kilometer nordöstlich von Bayreuth. Durch die Stadt fließt die Pulsnitz, die die Münchberger Senke nach Osten entwässert.

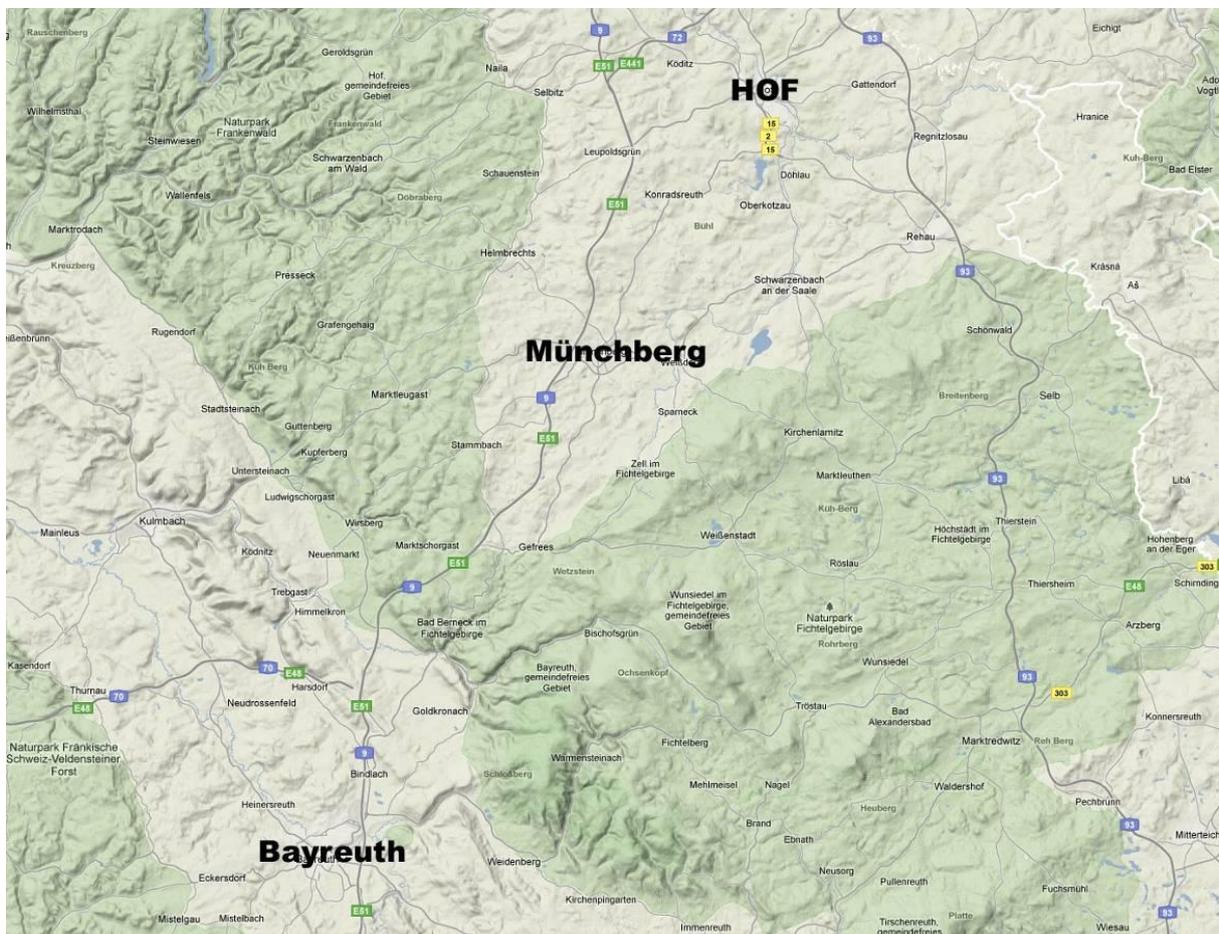


Abb. 6: Übersichtskarte, Quelle: Google Maps, eigene Beschriftung

Münchberg liegt an der BAB 9 (München–Berlin) zwischen den Anschlussstellen (35) Münchberg Nord und (36) Münchberg Süd.

Die Bundesstraße 2 verläuft in Nord-Süd-Richtung, parallel zur BAB 9, aus Bayreuth kommend nach Hof, durch das Stadtgebiet. Die Bundesstraße 289 verläuft in West-Ost-Richtung durch das Stadtgebiet.

In Richtung Nordwest führt die ST 2194 ab der Anschlussstelle Münchberg Süd nach Helmbrechts. Im südlichen Gemeindegebiet verlaufen die Kreisstraßen HO 18 und HO 21.

Münchberg wurde bereits am 1. November 1848 durch die Ludwig-Süd-Nord-Bahn, deren Bausektion in Münchberg ansässig war, an das deutsche Schienennetz angeschlossen. Mit der Deutschen Bahn (DB AG) erreicht man den Bahnhof Münchberg heute über die Kursbuchstrecken 850 (Hof–Kulmbach–Lichtenfels) und 853 (Münchberg–Helmbrechts).

Münchberg ist mit mindestens stündlichen Halten sehr gut an das Nah- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden. Besonders attraktiv ist dabei der "Franken-Sachsen-Express", der eine schnelle Verbindung zwischen Nürnberg und Dresden garantiert. Darüber hinaus sind viele Ziele mit Regionalbahn und Regionalexpress in kurzer Zeit zu erreichen.

Der nächste Regionalflughafen befindet sich in ca. 13 km Entfernung in Hof. Der nächste Flughafen mit internationalen Verbindungen befindet sich rund 120 km südlich in Nürnberg

Das Gebiet der Stadt Münchberg umfasst 21 Ortsteile mit einer Gesamtgröße von ca. 68,78 km². Mit einem Siedlungsflächenanteil von nur 6,9 % gehört Münchberg zu den ländlich geprägten Gemeinden.

Münchberg besteht neben der eigentlichen Kernstadt aus folgenden offiziellen Ortsteilen:

Ahornis, Ahornis-Kuppel, Biengarten, Gottersdorf, Hildbrandsgrün, Jehsen, Laubersreuth, Markersreuth, Maxreuth, Mechlenreuth, Meierhof, Mussen, Plösen, Pulschnitzberg, Poppenreuth, Sauerhof, Sauerhof-Kuppel, Schlegel, Schödlas, Schweinsbach, Solg, Straas und Unfriedsdorf.

Weiler und Einzelhöfe sind:

Neuhaus, Ruppes, Wäldlein, Wiesenthal, Eiben b. Münchberg, Walzbach (Holzbock), Rabenreuth, Neutheilung, Ziegenrück, Ziegelhütte, Hammermühle, Rothenmühle, Wüstensaal, Ahornismühle, Einzeln bei Ahornis, Rußhütte und Schwarzholzwinkel.

Die oberfränkische Stadt Münchberg liegt im südlichen Teil des Landkreises Hof. Benachbarte Landkreise sind Kulmbach, Bayreuth und Wunsiedel i.F. Die Stadt Münchberg ist eingebettet zwischen dem möglichen Mittelzentrum Helmbrechts im Nordwesten, dem Oberzentrum Hof im Norden, dem Mittelzentrum Selb im Osten, dem möglichen Oberzentrum Wunsiedel i.F. im Südosten, dem Oberzentrum Bayreuth im Südwesten sowie dem möglichen Oberzentrum Kulmbach im Westen.

Am 31.12.2011 zählte die Stadt Münchberg 10.730 Einwohner.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.2.1 Allgemeine Vorgaben der Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume mit dem Leitziel der Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Diesem Leitziel wird ergänzend das Leitprinzip der Nachhaltigkeit zur Seite gestellt.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches sind städtebauliche Planungen grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in verschiedenen Stufen formulierten Ziele sind verpflichtend in die nächstfolgende Planung zu übernehmen bzw. auch bei der Entwicklung der Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu beachten.

Stadt Münchberg liegt im Landkreis Hof und gehört raumordnerisch zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

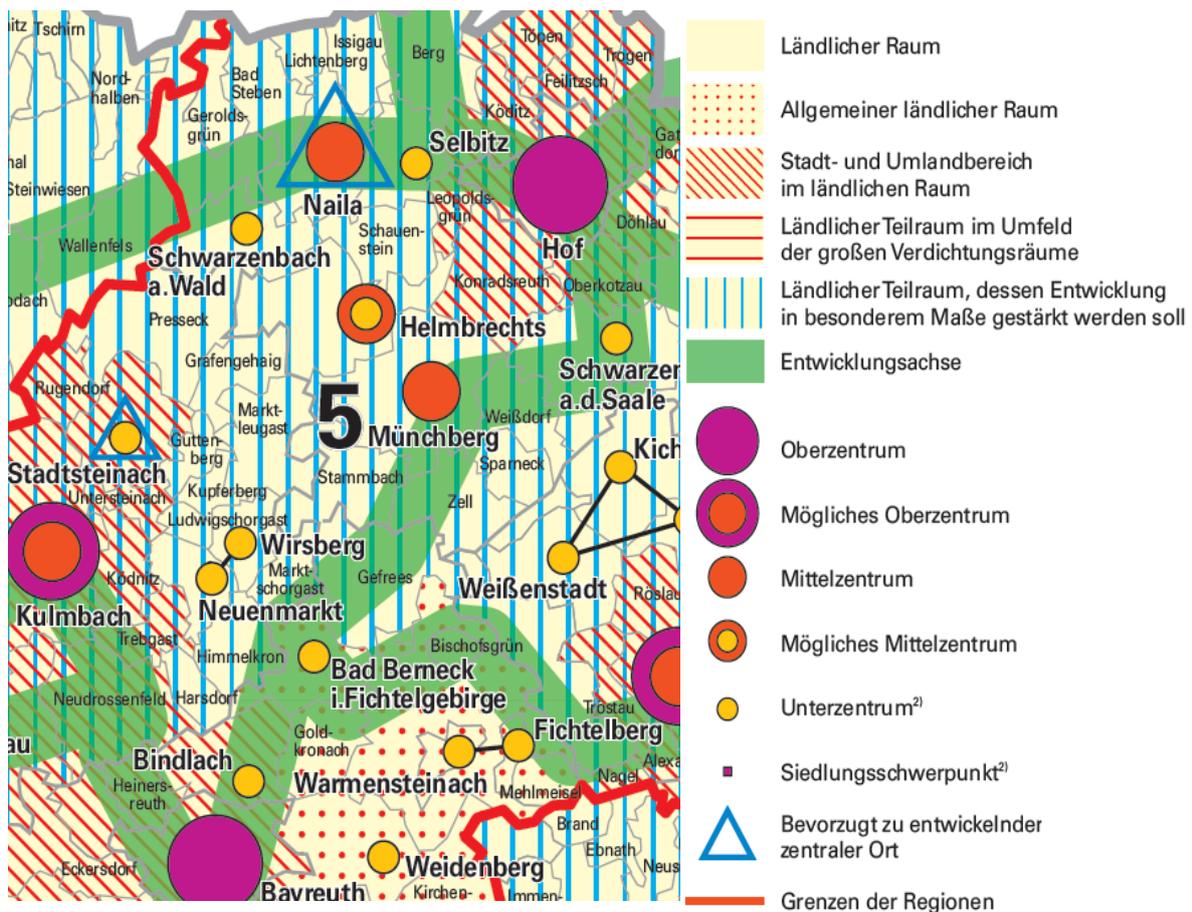


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan, Quelle: LEP Bayern, Strukturkarte

Ziel im Ländlichen Raum ist es, die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen in den zentralen Orten vorzuhalten und eventuell auszubauen. Es ist anzustreben, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor sowie bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden. Bei der Siedlungsentwicklung gilt der Grundsatz der bewahrenden Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten, da gerade die Wohnverhältnisse im Ländlichen Raum für gleichwertige Lebensbedingungen eine wichtige Rolle spielen. Als geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation kommen neben dem Neubau verstärkt Modernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes in Betracht [LEP, A I 4.1].

2.2.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (5)

Münchberg wird im Regionalplan Oberfranken Ost (Region 5) als Mittelzentrum ausgewiesen (vgl. Abb. 7). In Teil A des Regionalplans sind folgende überfachliche Ziele formuliert.

- In allen Mittelbereichen soll einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für eine Zuwanderung verbessert werden. Die Land- und Forstwirtschaft soll zur Sicherung von Arbeitsplätzen, als wesentlicher Produktionszweig und zur Pflege der Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden. Die Grundlagen von Fremdenverkehr und Erholung sollen vor allem in den Naturparkbereichen gesichert und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur weiter ausgebaut werden.
- Im Mittelbereich Münchberg soll der quantitative und qualitative Ausbau des Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebots bei Verbreiterung der Branchenstruktur angestrebt werden. (vgl. Kap A II 1.3 und Begründungskarte 1 "Nah- und Mittelbereiche", RP 5).
- Das Mittelzentrum Münchberg soll in Abstimmung mit dem möglichen Mittelzentrum Helmbrechts in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden.

Insbesondere sollen angestrebt werden:

- die Erweiterung der Versorgungsinfrastruktur im kulturellen Bereich und ihre Verbesserung im Kultur- und Bildungswesen sowie im Gesundheitswesen,
- die Schaffung weiterer, insbesondere höher qualifizierter Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern, vor allem im Handwerk und im verarbeitenden Gewerbe
- die Erweiterung der Branchenstruktur im verarbeitenden Gewerbe.

Neben der Ausübung der Mittelpunktsfunktion soll Münchberg, gemäß der Zuweisung im Regionalplan, insbesondere Funktionen im Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur, sowie Funktionen im Bereich der Erholung übernehmen.

➔ *Durch das Angebot an überregionalen Bildungseinrichtungen hat Münchberg grundsätzlich gute Chancen diese Funktionen dauerhaft zu erfüllen.*

Entwicklungssachse Bayreuth/Hof

Münchberg liegt an der überregionalen Entwicklungssachse Bayreuth/Hof, sowie den regionalen Entwicklungssachsen Münchberg/Helmbrechts und Konradsreuth-Münchberg-Stammach (vgl. Abb. 7).

Diese Entwicklungssachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume beitragen, sowie deren Einbindung in die Bandinfrastruktur anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland und Nachbarstaaten gewährleisten. [LEP A II]

Für die Entwicklungssachsen sind im Regionalplan folgende Ziele formuliert [Kap A IV 3.1 ff]:

- Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, sowie Sicherung, Optimierung und Ausdehnung der natürlichen Retentionsbereiche
- Sicherung und Nutzung von Standortvorteilen für Industrie und Gewerbe
- Schaffung bzw. Ausbau der Bandinfrastruktur sollen insbesondere in folgenden Abschnitten neu geschaffen oder ausgebaut werden
- Erhalt bzw. Schaffung gliedernder Grünzüge und Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten
- Verbesserung der Umweltbedingungen bei Planungen und Maßnahmen zur weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten und zum Ausbau der Bandinfrastruktur

➔ *Die Lage an den regionalen und überregionalen Entwicklungssachsen schafft für Münchberg eindeutige Standortvorteile gegenüber den Nachbarkommunen. Diese gilt es in Zukunft jedoch stärker zu nutzen.*

Siedlungsstruktur

Gemäß den fachlichen Zielen des Regionalplans Oberfranken-Ost (5) soll sich:

„die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden. [B II 1.1]“

Dieses Ziel korrespondiert mit dem Ansatz, die Kernstadt durch das ISEK zu stärken. Angesichts des drastischen Bevölkerungsrückgangs der letzten Jahre ist zu prüfen, in wie weit das vorhandene Angebot an Bauflächen in Bezug auf Lage, Größe und Preisgestaltung marktgerecht ist.

„In den zentralen Orten der Region und im Bereich der Entwicklungsachsen ist eine überorganische Siedlungsentwicklung zulässig. Dabei sollen jedoch im Rahmen der Bauleitplanung Landschafts- und Grünordnungspläne aufgestellt werden, soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben. [B II 1.2].“

Diese landesplanerische Vorgabe lässt angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für das nördliche Oberfranken an Aktualität vermissen. Eine zukunftsfähige Entwicklung Münchbergs kann allenfalls eine Konsolidierung und Neuordnung zum Ziel haben. Durch die städtebauliche Neuordnung können jedoch durch gezielten Rückbau neue Qualitäten im Bereich innerstädtischer Freiflächen sowie für den Naturschutz und die Landschaftspflege entstehen.

„Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete, sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden. [B II 1.6].“

Durch die städtebauliche Neuordnung können durch das ISEK innerörtliche Potentiale genutzt werden. Dabei sollten bereits ausgewiesene Bauflächen im Hinblick auf die zulässige Art und das Maß der Nutzung überprüft werden. Das Freiwerden innerstädtischer Flächen schafft die Möglichkeit Gemengelagen zu entzerren und bestehende Nutzungskonflikte durch Neuordnung und Verlagerung zu lösen. Die Potentiale der einzelnen Areale sind dabei bei der Erarbeitung des ISEK hinsichtlich ihrer Eignung in Bezug auf die zukünftigen Funktionen zu prüfen und zu bewerten. Bei der Neuzuweisung der Funktionen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind die Flächen im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten.

➔ *Angesichts großer innerörtliche Entwicklungspotentiale und sinkender Einwohnerzahlen muss sich die Siedlungstätigkeit auf die Innenentwicklung konzentrieren.*

Wohnungswesen

„Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen, sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden. [B II 2.1].“...“In den zentralen Orten höherer Stufe soll die Errichtung von Geschosswohnungen im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden. [B II 2.2].“

Angesichts einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist mit einem Überangebot an Wohnungen und Bauflächen zu rechnen. Bei der Neuschaffung von Wohnraum ist neben dem kostengünstigen Bauen besonderes Augenmerk auf die Qualitäten zu legen. Im Wettbewerb mit den Umlandgemeinden ist zu prüfen, ob eine weitere Verdichtung bestehende Bauflächen im Zuge der Neuordnung zielführend ist. Auf Münchberg bezogen ist denkbar, dass ein Wohnen im „(innerstädtischen) Grünen“ einen Wettbewerbsvorteil bieten kann, ohne die begrenzte natürliche Ressource „Boden“ unverhältnismäßig in Anspruch zu nehmen.

„In allen Teilen der Region soll auf eine weitere Modernisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere in den ländlich strukturierten Gemeinden der Region auf eine Revitalisierung von leerstehender Wohnbausubstanz hingewirkt werden. [B II 2.3].“

Der Leerstand bei den Wohngebäuden in den ländlich strukturierten Ortsteilen ist aufgrund der hohen Eigentumsquote eher gering. Neben den Quartieren mit Mietwohnungsbau sollte in Münchberg besonderes Augenmerk auf den in den bis in die 1980 er Jahre entstandenen Einfamilienhausquartieren liegen. Sofern dort noch keine generative Durchmischung eingesetzt hat, muss mit einer flächenhaften Überalterung und den damit verbundenen negativen Erscheinungen (Mängel im Stadtbild durch fehlende Instandhaltung, soziale Segregation, etc.) gerechnet werden.

- ➔ *Es ist zu prüfen, ob in den Siedlungserweiterungen der 1970'er und 80'er der Generationswechsel eingesetzt hat. Gegebenenfalls stehen hier in den nächsten Jahren erhebliche Wohnraumpotentiale zur Verfügung.*

„In allen Gemeinden der Region soll in der Bauleitplanung und bei Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung die Schaffung von Wohnungen für Alte und Behinderte, nach Möglichkeit in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der ambulanten Versorgung und zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, angestrebt werden. [B II 2.4]“

Angesichts des demographischen Wandels muss auch für Münchberg von einem steigenden Bedarf an altengerechtem Wohnraum und Versorgungseinrichtungen ausgegangen werden. Zu prüfen bleibt, ob diese Angebote zentralisiert werden können. Insbesondere für die älter werdende Bevölkerung der Ortsteile bietet der Umzug in die Stadt meist keine akzeptable Lösung dar.

→ *Die Bereitstellung zeitgemäßer Wohnformen für ältere Menschen kann den Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten unterstützen.*

Gewerbliches Siedlungswesen

„Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, erfolgen. Auch in Gemeinden mit besonders guter Verkehrsanbindung soll eine überorganische gewerbliche Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten. [B II 2.5]“



Abb. 8: Lage des Stoeckel & Grimmler Areal inmitten von Wohnquartieren, Quelle: Stadt Münchberg, Luftbild, Markierung Gauff Ingenieure 2011

Insbesondere im Bereich der gewerblichen Wirtschaft herrscht ein starker Wettbewerb zwischen den Gemeinden entlang der BAB 9. Bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen sind daher zukünftig nur Flächen wettbewerbsfähig, die neben besonders guter Verkehrsanbindung weitere Standortvorteile bieten können.

Für Münchberg muss davon ausgegangen werden, dass sich die im Bereich der Kernstadt gelegenen gewerblichen Flächen im Wettbewerb um die Neuansiedlung von Betrieben nicht behaupten können (vgl. Abb. 8).

Im Gegenzug muss jedoch dafür Sorge getragen werden, dass den ansässigen Betrieben ausreichend Spielraum für Betriebserweiterungen gegeben wird. Die betrifft nicht allein den Faktor Fläche sondern insbesondere auch die bau- und immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten. Im Zuge eines Flächenmanagements ist es durchaus legitim neue Gewerbeflächen mit besonderer Lagegunst zu entwickeln, sofern sich für freiwerdende ehemalige Gewerbeflächen städtebaulich schlüssige Folgenutzungen finden.

„In der gesamten Region, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichend großem Umfang zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden. [...]. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden. [B II 2.6]“

- ➔ *Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen muss sich auf die Flächen mit erheblichen Standortvorteilen konzentrieren um im Wettbewerb bestehen zu können. Bei der Nachnutzung innerstädtischer Gewerbebrachen ist besonderes Augenmerk auf die Bewältigung der Gemengelagen-Konflikte zu legen.*

Städtebauliche Sanierung und Dorferneuerung

„In allen Gemeinden der Region soll der Wohnwert verbessert werden; hierzu sollen die Möglichkeiten der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung verstärkt genutzt werden. [B II 3.1]“

Mit der Erstellung des ISEK unternimmt die Stadt Münchberg einen wesentlichen Schritt, die funktionalen und gestalterischen Missstände zu beseitigen.

„Denkmalpflegerisch bedeutende Ortskerne sollen in allen Teilräumen der Region, insbesondere in [...] den Mittelzentren Münchberg [...], in ihrer unverwechselbaren Gestalt funktionsgerecht erhalten werden. Auf charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen soll in allen Teilen der Region, insbesondere im Fichtelgebirge mit Steinwald, in der Fränkischen Schweiz und im Frankenwald, Rücksicht genommen werden. [B II 3.2]“

3. BEVÖLKERUNG

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2011 zählte die Stadt Münchberg 10.730 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 68,79 km² (ca. 156 Einwohner/km²). Bis zum Jahr 1994 (12.114 Ew.) zeigte die Bevölkerungsentwicklung der Stadt einen positiven Verlauf, seitdem jedoch nahezu kontinuierliche Verluste. In der vergangenen Dekade (2002 bis 2011) waren das 986 Einwohner bzw. 8,4%. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer weiteren massiven Schrumpfung aus. Alleine bis 2015 wird von ein Rückgang um 3,8% (410 Ew.) erwartet (vgl. Abb. 9).

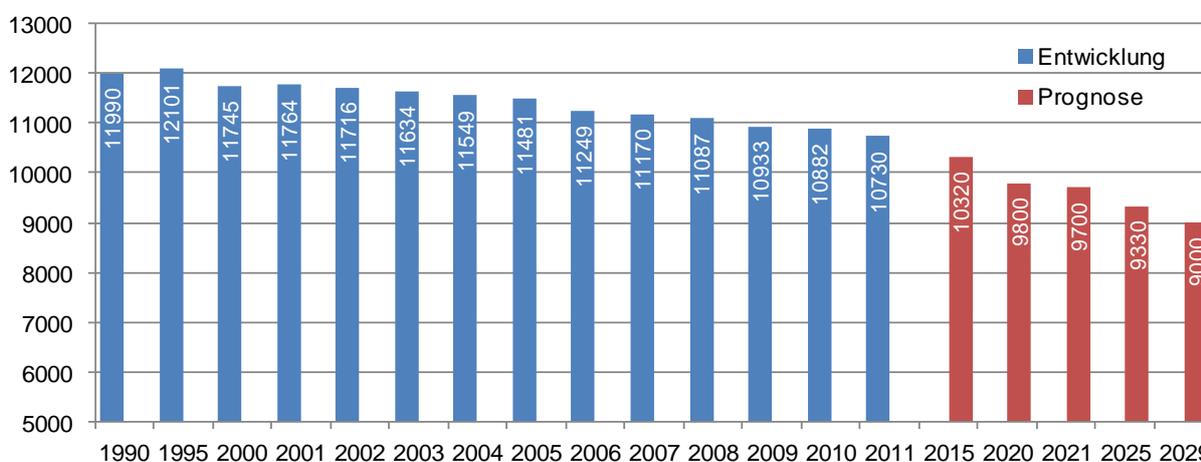


Abb. 9: Bisherige und künftige Bevölkerungsentwicklung in Münchberg, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In den Städten und Gemeinden des Mittelbereichs Münchberg lebten 2010 insgesamt 24.220 Menschen. Die Einwohnerentwicklung zwischen 2000 und 2010 war auch hier ausnahmslos rückläufig. Insgesamt schrumpfte die Einwohnerzahl (ohne die Stadt Münchberg) um 9,3%, das entspricht 2.474 Einwohnern bzw. etwa der Einwohnerzahl des Marktes Stammbach.

Modellrechnungen bzw. Prognosen des statistischen Landesamtes Bayern gehen auch künftig von einer weiteren z. T. stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Mittelbereich von Münchberg aus (vgl. Abb. 09). Bis zum Jahr 2021 wird mit einem Bevölkerungsrückgang (ohne die Stadt Münchberg) um weitere 11,7% bzw. 2.840 Einwohner gerechnet. Das entspricht in etwa der aktuellen Einwohnerzahl von Sparneck und Weißdorf zusammen.

Zwischen 2000 und 2010 hat der Mittelbereich einschließlich der Stadt Münchberg somit 3.337 Einwohner verloren und wird nach den Berechnungen des Landesamtes bis 2021 nochmals rd. 4.000 Einwohner verlieren. (vgl. Abb. 10)

Derartig massive Schrumpfungsprozesse können und werden nicht ohne Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel, etc. bleiben. Bereits ohne differenzierte Analysen leitet sich hieraus die klare Notwendigkeit zu einer vorwiegend bestandserhaltenden statt expansiven Planung ab.

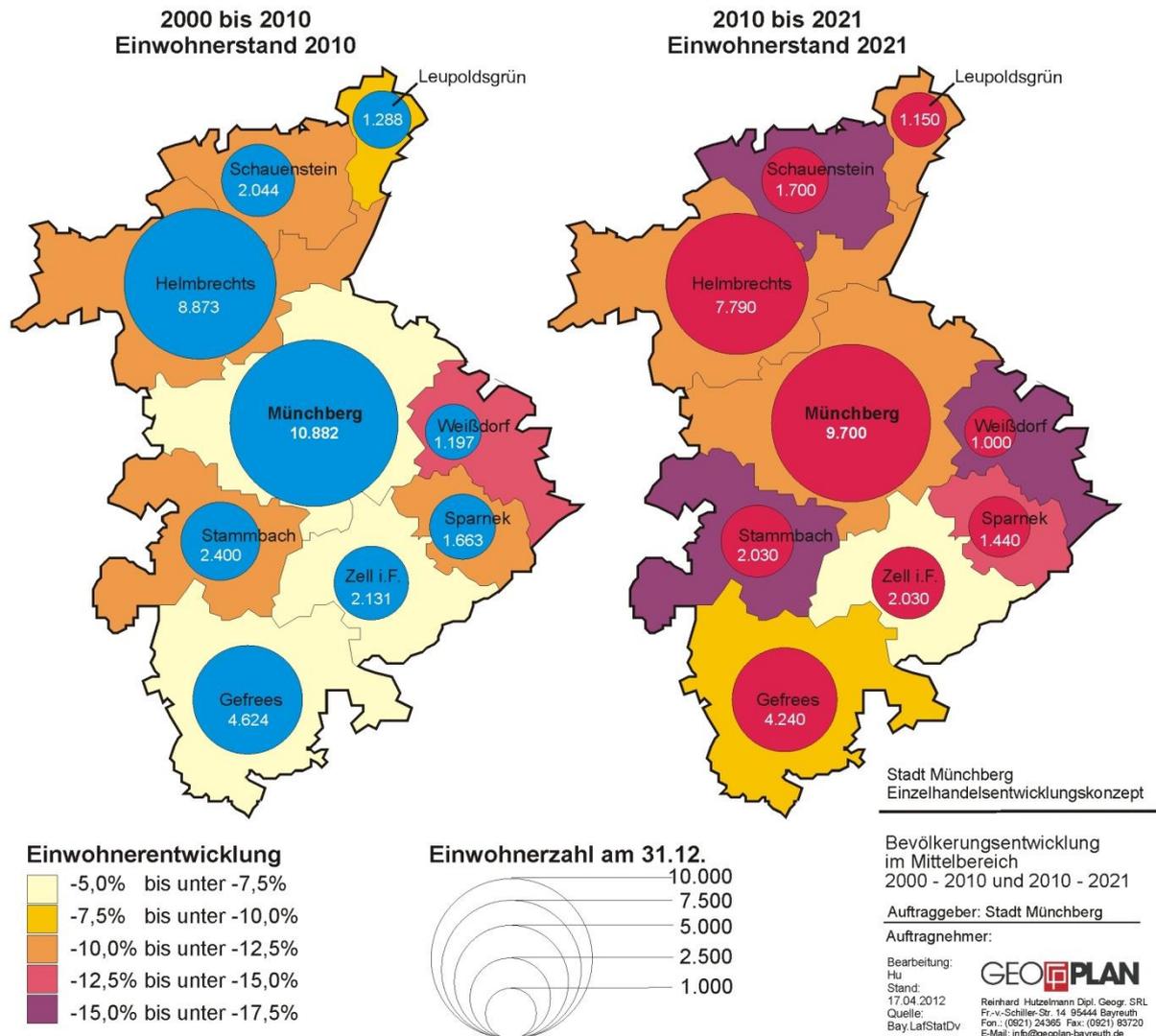


Abb. 10: Entwicklung und Prognose der Einwohnerzahlen im Mittelbereich Münchberg, Quelle: Stadt Münchberg, Bearbeitung: GEO-PLAN 2011

3.2 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Münchberg

Die anhaltend negative Bevölkerungsentwicklung in Münchberg ist mit Ausnahme der Jahre 2001 und 2002 das Ergebnis durchgehender Wanderungsverluste sowie eines kontinuierlich negativen Saldos von Geburten und Sterbefällen (vgl. Abb. 11). Während der natürliche Saldo weitgehend konstant verläuft, zeigen die Wanderungsverluste durchaus sprunghafte Entwicklungen, deren Ursache im Jahr 2006 eine Betriebschließung war.

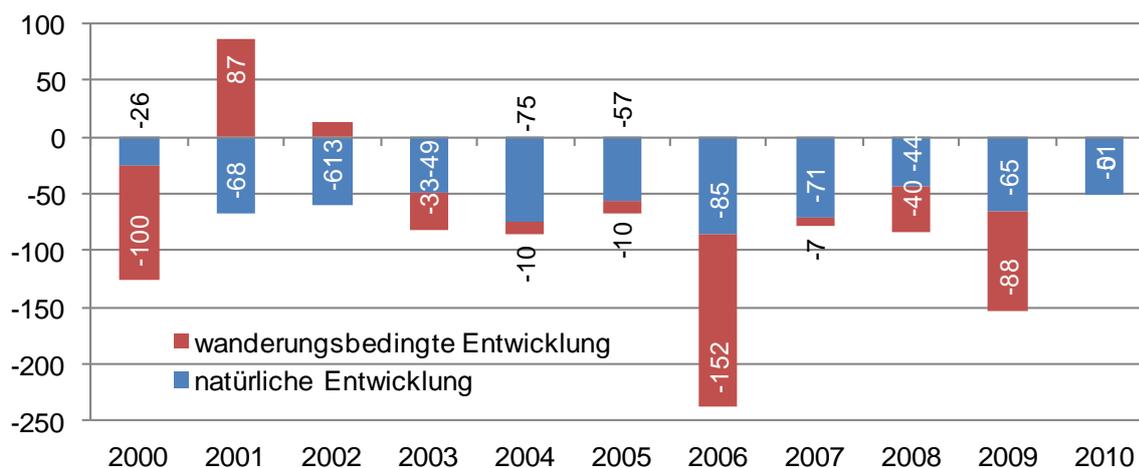


Abb. 11: Natürliche und wanderungsbedingte Einwohnerentwicklung in Münchberg, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Für eine künftige strategische Ausrichtung Münchbergs ist die Altersstruktur der „wandernden“ Bevölkerung interessant. Im Zeitraum zw. 2000 und 2010 zeigt Münchberg eine negative Wanderungsbilanz (-340). 70% (265) aller Abwandernden (379) entstammen dabei jüngeren Bevölkerungsgruppen (vgl. Abb. 12).

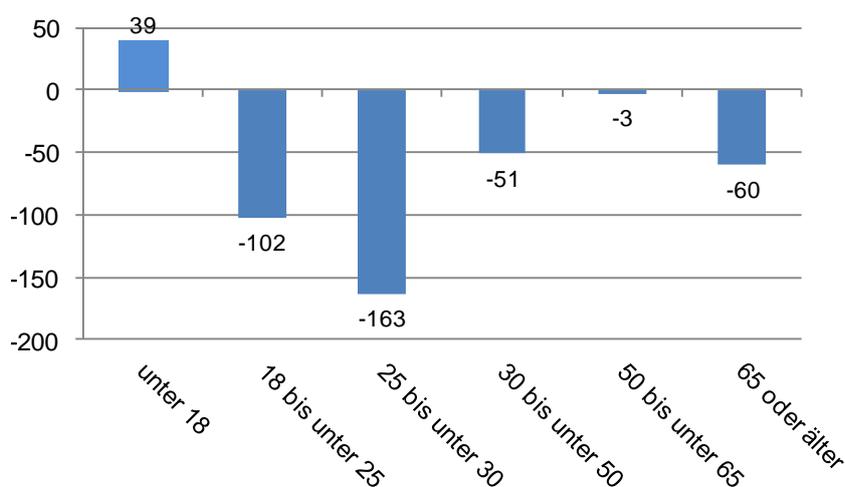


Abb. 12: Wanderungsbilanz nach Altersgruppen (Summe der Jahre 2000 bis 2010), Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Zuordnung zu Lebensphasen verdeutlicht, dass es sich bei den Wanderungsverlusten in der Hauptsache um sog. "Bildungswanderer" (18 bis unter 25 Jahre) sowie um "Berufseinstiegswanderer" (25 bis unter 30 Jahre) handelt (vgl. Abb. 13).

D.h. gerade die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die gleichzeitig für die Zukunftsfähigkeit einer Kommune stehen, können nur unzureichend an Münchberg gebunden werden. Motive für Wanderungen der über 65-Jährigen („Alterswanderung“) tragen meist gesundheitlichen Aspekten, dem Wunsch nach Familiennähe oder auch der Anpassung der Wohnverhältnisse Rechnung. Die Wanderungsverluste in dieser Altersklasse können ein Hinweis darauf sein, dass Münchberg seine Potenziale als Alterswohnsitz noch weiter entwickeln kann.

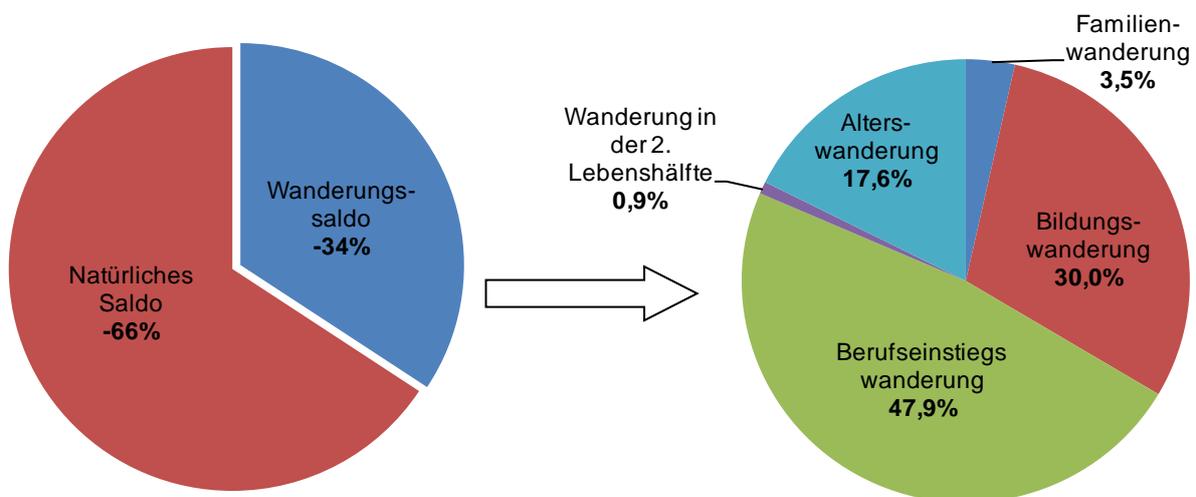


Abb. 13: Wanderungsformen zwischen 2000 und 2010 im Vergleich , Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

3.3 Entwicklung der Altersstruktur

Einher mit der schrumpfenden Einwohnerzahl geht eine zunehmende Alterung der Bevölkerung. Dieser Prozess und seine Auswirkungen gehen allmählich von statten und haben zunächst eine schleichende Gewöhnung daran zur Folge. Ein beständiges Anwachsen der Anteile älterer Menschen und ein ebenso kontinuierliches Schrumpfen der Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen bewirken, dass der Anteil der über 65-Jährigen in Münchberg nach Modellrechnungen im Jahr 2029 bei etwa 30% liegen, während der Anteil der unter 18-Jährigen davon weniger als die Hälfte ausmachen wird (vgl. Abb. 14). Damit wird ein Ansteigen des Durchschnittsalters der Stadtbevölkerung von 44,1 Jahren (2009) auf 49,3 Jahre im Jahr 2029 verbunden sein.

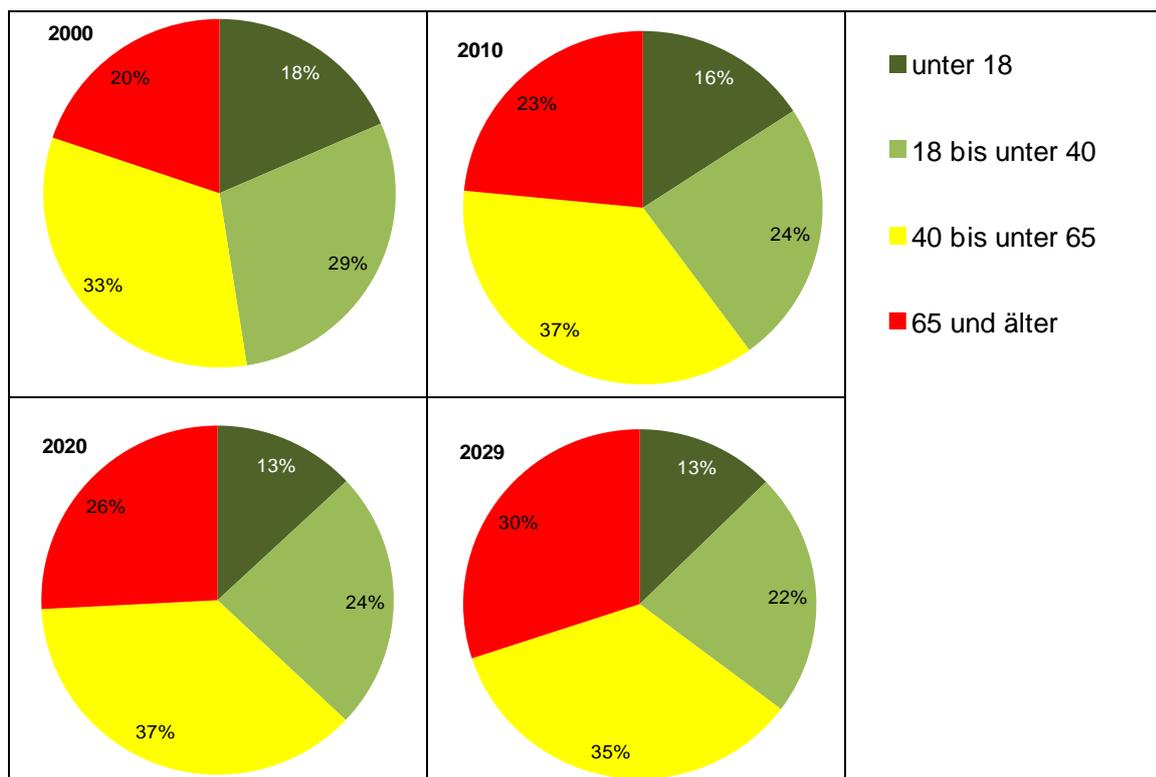


Abb. 14: Entwicklung des Altersaufbaus der Münchberger Bevölkerung, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

3.4 Stadträumliche Auswirkungen

Die Veränderung der Altersstruktur sowie die schrumpfende Einwohnerzahl wirken sich allmählich auch stadträumlich aus. Es ist eine wachsende Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten höheren Alters festzustellen, u.a. dem sog. Remanenzeffekt geschuldet. D. h. jüngere Familienmitglieder ziehen fort, die "Alten" bleiben in dann oft zu großen Immobilien zurück. Damit verbunden ist die Gefahr einer wachsenden Anzahl von Wohnungsleerständen und ggf. ausbleibenden Investitionen in die Gebäude.

Die stadträumliche Analyse beruht auf einer Auswertung der Einwohnermeldestatistik der Stadt Münchberg. Zur räumlichen Konkretisierung wurde die Stadt Münchberg (ohne Ortsteile) in neun Stadträume unterteilt:

Stadtgebiet 1: Das "Quartier" zw. Lindenstraße, Karlstraße, Ludwig-Zapfstraße und Bahnhofstraße (Sanierungsgebiet 1)

Stadtgebiet 2: Südlicher Altort um die Kulmbacher Straße (Sanierungsgebiet 2)

Stadtgebiet 3: Altortskern um das Rathaus (Sanierungsgebiet 3)

Stadtgebiet 4: Zw. Stadtpark und B 2

Stadtgebiet 5: Siedlungsgebiet östlich der Ganghofer Straße (B2)

Stadtgebiet 6: Südliches Stadtgebiet zw. Stambacher Straße, Bayreuther Straße und Bahnlinie

Stadtgebiet 7: Südöstliches Siedlungsgebiet zw. Friedrich-Ebert-Straße und B 2

Stadtgebiet 8: Nördliches Siedlungsgebiet zw. Kulmbacher Straße und Helmbrechtser Straße

Stadtgebiet 9: Südliches Siedlungsgebiet zw. Bayreuther Straße, Fr.-Ebert-Straße und Bahnlinie

Diese Räume sind durch Haupterschließungsstraßen getrennt und weisen - soweit erkennbar - eine annähernd vergleichbare Baustruktur auf. Ziel dieser zunächst groben Einteilung ist es, durch eine kleinräumigere Draufsicht "Problemräume" für eine später ggf. vorzunehmende vertiefende Untersuchung zu identifizieren.

Zu Grunde liegen Daten zu 1.625 Wohngebäuden mit insgesamt 7.003 Bewohnern. Das entspricht im Mittel 4,3 Bewohnern pro Gebäude. Über das gesamte Stadtgebiet verstreut findet sich ein hoher Anteil an Wohngebäuden, die auf Grund der Haushaltsgröße und Altersstruktur ihrer Bewohner eine Fluktuation oder gar Leerstände erwarten lassen. Das betrifft insgesamt 389 Gebäude in der Stadt bzw. 23,9% aller Wohngebäude. In Bezug auf den jeweiligen Gebäudebestand weisen das Quartier (Stadtgebiet 1) sowie das Stadtgebiet 7 die durchschnittlich höchsten Anteile derartiger Gebäude auf. Diese beiden Stadträume zeigen auch das im Vergleich höchste Durchschnittsalter der Bewohner (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Struktur der Wohngebäude und deren Bewohner in Münchberg

Stadtgebiet	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Ges.
Wohngebäude mit ...										
... 1 Person	6	17	10	19	15	34	66	28	14	209
... 2 Personen	6	24	17	40	22	65	122	60	22	378
... 3 und mehr Personen	10	63	38	171	70	169	226	173	118	1038
Wohngebäude gesamt	22	104	65	230	107	268	414	261	154	1625
Bewohner	91	474	280	1.213	343	1.186	1.472	1.161	783	7003
Bewohner pro Gebäude	4,1	4,6	4,3	5,3	3,2	4,4	3,6	4,4	5,1	4,3
%-Anteil der Gebäude mit nur 1 Bewohner	27,3	16,3	15,4	8,3	14,0	12,7	15,9	10,7	9,1	12,9
Durchschnittliches Alter der Bewohner	46,8	46	39,9	42,8	42,1	45,9	47,1	42,4	43,9	
Gebäude mit hohem Anteil älterer Menschen ...										
... 1 Pers. / Geb. zw. 65 bis - unter 70 Jahre		2	1	4		3	6	3		19
... 1 Pers. / Geb. 70 Jahre +>	6	6	4	10	9	20	38	11	8	112
... 2 Pers. / Geb., beide mind. 65 Jahre		1	1	10	1	6	15	8	5	47
... 2 Pers. / Geb., beide 70 Jahre +>		2	1	10	7	21	33	10	6	90
... > 2 Pers. / Geb., min. 50% 65 Jahre +>	1	5	4	19	7	12	34	18	15	115
... > 2 Pers. / Geb., alle 65 Jahre +>		1		1		1	2	1		6
Summe	7	17	11	54	24	63	128	51	34	389
Anteil an allen Gebäuden in %	31,8	16,3	16,9	23,5	22,4	23,5	30,9	19,5	22,1	23,9

Kleinräumig betrachtet zeigen sich im gesamten Stadtgebiet Teilräume mit einem erhöhten Anteil älterer Bewohner (vgl. Abb. 15). In besonderem Maße sind die südlich der Bahnlinie gelegenen Stadtgebiete betroffen. Das Beispiel des Stadtgebietes 5 führt deutlich vor Augen, dass gerade Siedlungen homogenen Baualters bedingt durch den zeitgleichen Bezug besonders "anfällig" für Überalterungstendenzen sind.

Für die Stadt Münchberg stellt sich einerseits die Herausforderung, Instrumente zur Stabilisierung der dargestellten Stadträume zu entwickeln und einzusetzen, zum anderen die sich hieraus ergebende Chance einer strategischen Innentwicklung zu erkennen. Freiwerdende Häuser älteren Baujahres können gerade für junge Menschen in der Familiengründungsphase ein Anreiz zum Zuzug bzw. zum Immobilienerwerb sein. Der zunächst günstigere Erwerb eröffnet die Möglichkeit zum Kauf und zu einer über die Folgejahre hinweg bedarfsgerechten Sanierung.

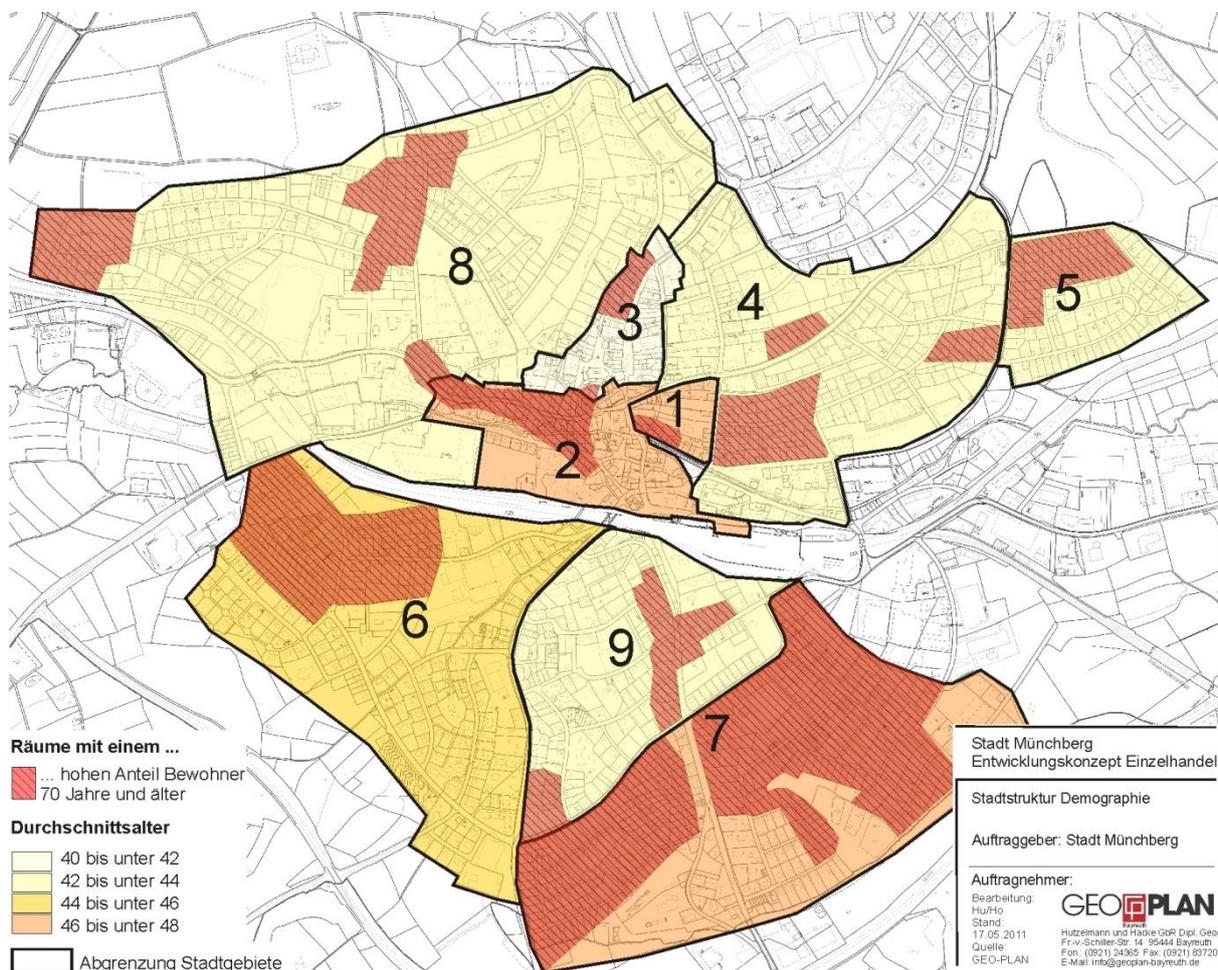


Abb. 15: Strukturkarte Demographie (Stand 2011), Quelle: Stadt Münchberg, Bearbeitung: GEO-PLAN 2011

4. STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

4.1 Geschichte und Siedlungsentwicklung

Die Anfänge Münchbergs als Rastort und Turmhügelsiedlung an der Pulschnitz liegen im ausgehenden 10. Jahrhundert. Der ursprüngliche Name der Siedlung ist nicht bekannt. Der Ortsname „Munchiberc“ erscheint erstmals in einer um das Jahr 1224 datierten Urkunde. Er ist wohl auf die quellenmäßig nicht nachweisbare Anwesenheit von Mönchen zurückzuführen.

Zwischen 1220 und 1240 ging Münchberg in den Besitz der Herren von Sparneck über. Dank seiner bevorzugten Lage als Raststation an immer mehr belebten Fernstraßen, der Nähe einer an Bedeutung gewinnenden Kirche und als Sitz eines Hochgerichts hatte sich Münchberg spätestens in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts aus der Masse der umliegenden Dörfer herausgehoben. Die Erhebung Münchbergs zur Stadt muss noch in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts vollzogen worden sein. In einer am 7. Januar 1298 ausgefertigten Urkunde wird Münchberg bereits als „Civitas“, als Stadt im Rechtssinne, bezeichnet.



Abb. 16: Historischer Plan von 1860, Quelle: Stadt Münchberg

Nach dem Beginn der Baumwollverarbeitung im 16. Jahrhundert bildete die Hausweberei den Haupterwerbszweig der Bevölkerung, bis 1884 die erste mechanische Weberei eröffnet wurde. Im Jahre 1854 wurde - als erste bayerische Textilfachschule - die Webschule gegründet, die als Abteilung Textiltechnik und -gestaltung der Fachhochschule Hof noch heute existiert. Münchberg ist mit seinen textilproduzierenden und -verarbeitenden Betrieben zu einer der bedeutendsten Textilstädte Deutschlands gewachsen und beherbergt heute einige weltweit arbeitende Firmen.

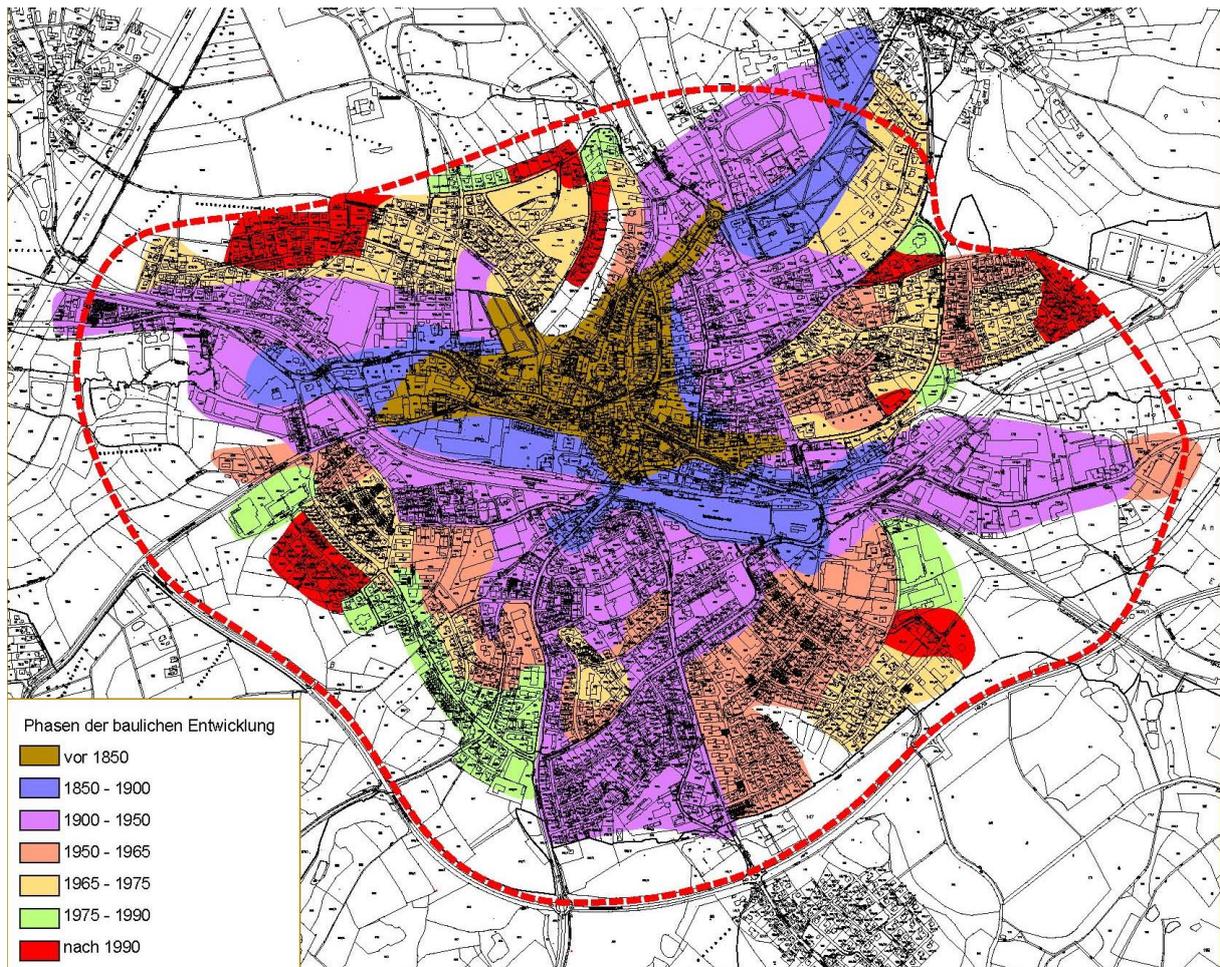


Abb. 17: Übersicht über die Phasen der baulichen Entwicklung, Quelle: Stadt Münchberg, Bearbeitung Gauff Ingenieure 2012

Von entscheidender Bedeutung für die Münchberger Industrie war 1848 die Eröffnung des Streckenabschnitts Neuenmarkt–Hof, mit dem die Stadt an das deutsche Schienennetz angebunden wurde (vgl. Abb. 16). Der kostengünstige Transport von Massenwaren wurde möglich. Benötigte Rohstoffe konnten wesentlich einfacher bezogen werden, die produzierten Waren schneller die Märkte erreichen.

Bis zum zweiten Weltkrieg hatte Münchberg bereits den größten Teil seiner heutigen Ausdehnung erreicht. Mit der Schaffung von Wohnraum für die im Münchberg verbliebenen Flüchtlingsfamilien und die geburtenstarken Jahrgänge fand bis in die Mitte der 70 er Jahre die letzte größere Siedlungserweiterung statt (vgl. Abb. 17).

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung kam es nach den 80 er Jahren nur noch zu geringfügigen Erweiterungen, die eher schleppend verliefen. Im überwiegenden Teil der Neubaugebiete, die in den letzten 15 Jahren begonnen wurden, stehen noch zahlreiche Bauplätze zur Verfügung. Der letzte Geschosswohnungsneubau wurde Mitte der 90 Jahre fertiggestellt.

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1990	21	11	52,4	7	33,3	3	14,3	51	12	23,5	21	41,2	18	35,3
1995	20	15	75,0	3	15,0	2	10,0	37	4	10,8	12	32,4	21	56,8
2000	9	9	100,0	-	-	-	-	12	1	8,3	2	16,7	9	75,0
2005	5	3	60,0	2	40,0	-	-	8	1	12,5	-	-	8	100,0
2006	10	9	90,0	-	-	1	10,0	14	-	-	6	42,9	8	57,1
2007	6	6	100,0	-	-	-	-	9	-	-	1	11,1	8	88,9
2008	1	1	100,0	-	-	-	-	4	-	-	-	-	5	125,0
2009	10	5	50,0	5	50,0	-	-	16	1	6,3	5	31,3	10	62,5

¹⁾ Einschließlich Wohnheime; -²⁾ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Abb. 18: Baufertigstellungen seit 1990, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2010

Wie Abb. 19 zeigt, führte die für die Unternehmen günstige Lage direkt an der Bahnstrecke nach dem Niedergang der Textilbranche zu großen innerstädtischen Brachen.

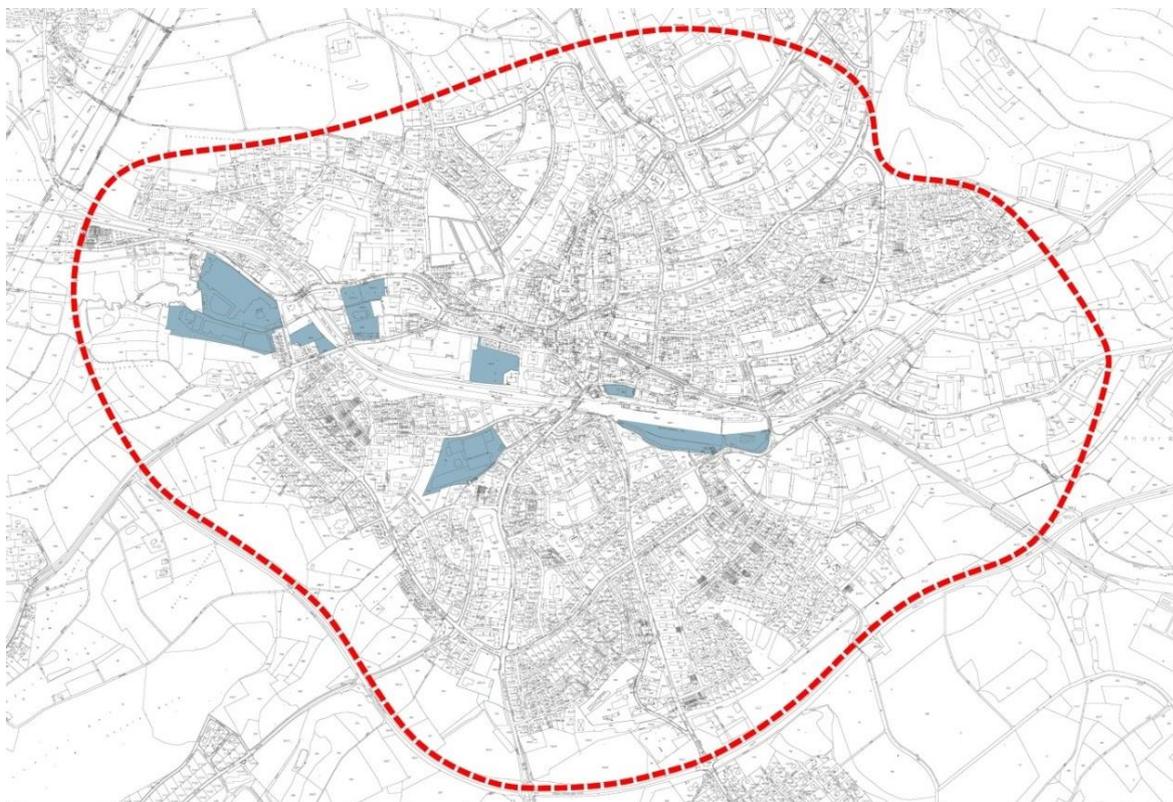


Abb. 19: Lage der gewerblichen Konversionsflächen, Quelle: Gauff Ingenieure 2011

Bis heute konnten diese nur zu geringem Teil wiedergenutzt werden. Im westlichen Teil der ehemaligen Aktienfärberei konnte vor rund 10 Jahren das Kaufland als Nahversorgungsstandort angesiedelt werden.

Das Schoedel-Areal zwischen der Stammbacher Straße und der Kulmbacher Straße sowie das Stoeckel & Grimmier Areal an der Gartenstraße und das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs zeugen von der Bedeutung Münchbergs als Textilstadt.



Abb. 20: Industriearchitektur auf dem Schoedel-Areal, Quelle: Gauff Ingenieure 2011

4.2 Stadtbild und Stadtgestalt

Das Landesamt für Denkmalpflege hat die spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Kern- und Vorstadt von Münchberg unter Ensembleschutz gestellt. Dass im neuzeitlichen Stadtbild Münchbergs Bauten aus der ersten Blütezeit Münchbergs vollständig fehlen, ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Stadt im Laufe der Jahrhunderte mehrmals völlig zerstört worden ist. Die erste Katastrophe dieser Art, die bekannt ist, ereignete sich 1430 beim Einfall der Hussiten. Weiter berichtet die Chronik von 6 großen Bränden. Letztmals wurden im Jahr 1837 52 Wohnhäuser und öffentliche Gebäude ein Raub der Flammen. Von der wechselhaften Geschichte der Stadt zeugen nur noch die bei den Pfarrhäusern und am unteren Graben vorhandenen Reste der nie vollendeten Stadtbefestigung. Doch unbeirrbar, früher wie heute, vermochte sich die Stadt durch Bürgerfleiß und wirtschaftliche Regsamkeit auch in kritischen Situationen zu behaupten.

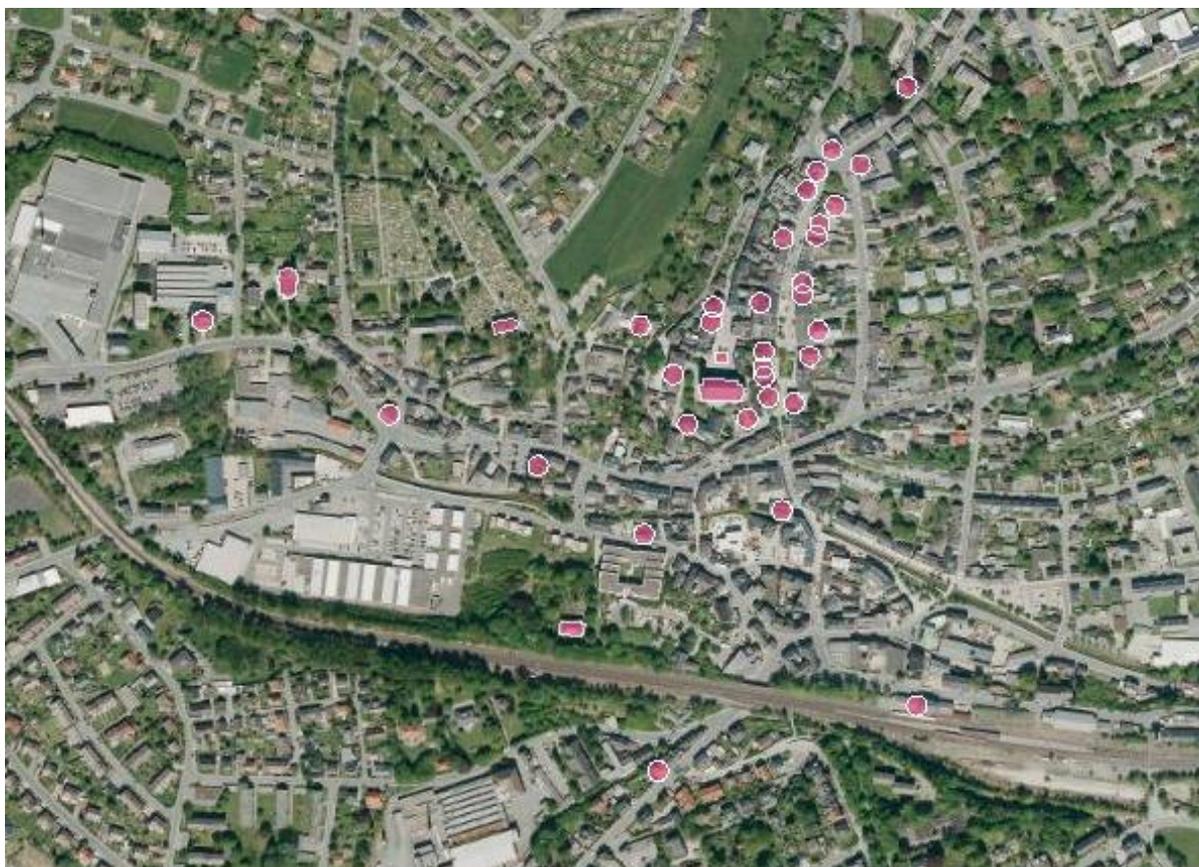


Abb. 21: Übersicht über die Baudenkmäler, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; 2011

Im Wesentlichen ist das Stadtbild Münchbergs jedoch geprägt von zahlreichen prächtigen Fassaden des Klassizismus und Historismus (vgl. Abb.22). Sie zeugen vom Wohlstand der Bürger in der Blütezeit Münchbergs als Zentrum der Textilindustrie. Diese Gebäude prägen auch heute noch mit ihrer Farbenpracht und ihren architektonischen Details das Stadtbild Münchbergs.



Abb. 22: Historische Bebauung an der Kulmbacher Straße, Quelle: Gauff Ingenieure 2012 / Stadt Münchberg

Die beengte Lage im Pulschnitztal führte dazu, dass die Mehrzahl der Häuser im Stadtkern im Laufe der Zeit aufgestockt wurden. Der Drang zur vermeintlichen „Modernisierung“ hat in den Nachkriegsjahren jedoch viele dieser Gebäude durch Öffnung der Erdgeschosszonen entstellt und überformt. (vgl. Abb. 23).



Abb. 23: überformte Ladenzeile in der Innenstadt, Quelle: Gauff Ingenieure 2012 / Stadt Münchberg

Der mangelnde Bauunterhalt und die stockende Sanierung der Gebäude wirken sich nachhaltig negativ auf das Stadtbild aus. Das gestalterische Potential für ein ansprechendes und prägendes Stadtbild, welches in den zahlreichen historischen Fassaden schlummert bleibt ungenutzt. (vgl. Abb. 24).

Im Bereich der Ludwig-Zapf / Kulmbacher Straße ist die hohe Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr und die dadurch bedingte stetige Verschmutzung und Lärmbelastung sicherlich einer der wesentlichen Gründe für den Investitionsstau.



Abb. 24: dringend sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus, Quelle: Gauff Ingenieure 2010

Doch auch insbesondere in der energetischen Sanierung alter Bausubstanz droht Gefahr. Moderner Vollwärmeschutz lässt sich nicht mit dem Erhalt der ortsbildprägenden Fassaden vereinbaren. Die gestalterischen Details in denen sich der Stolz der Bauherren und die handwerkliche Kunst der Baumeister und Handwerker widerspiegeln drohen unter der schlichten Fassade eines Wärmdämmputzes verloren zu gehen.

4.3 Städtebauliche Planung und - Sanierung

Bereits vor 15 Jahren hat die Stadt Münchberg begonnen mit Hilfe der Städtebauförderung die strukturellen und gestalterischen Defizite im Stadtkern anzugehen. Insgesamt bestehen 3 Sanierungsgebiete.

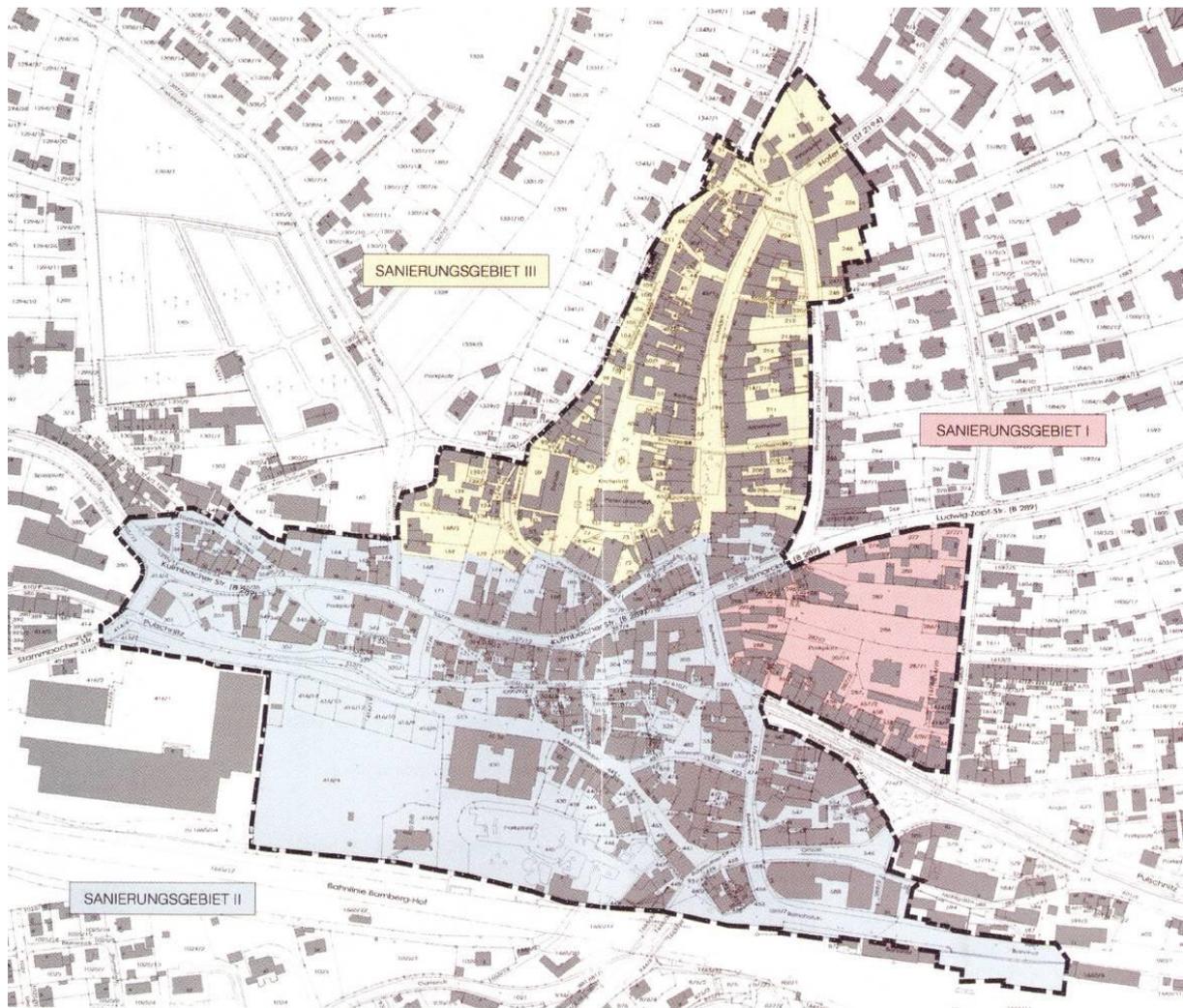


Abb. 25: Übersicht der Sanierungsgebiete, Quelle: Stadt Münchberg

1997 wurde das 2 ha umfassende "Sanierungsgebiet I, Quartier nördlich der Lindenstraße" förmlich festgesetzt. Das Sanierungsgebiet umfasst den Bereich zwischen der Lindenstraße, der Bahnhofstraße, der B289 und der Karlstraße. Die Sanierungsmaßnahmen wurden hier ursprünglich im umfassenden Verfahren durchgeführt. Mit Änderungssatzung vom 15.02.2007 wurde dann jedoch das vereinfachte Verfahren gewählt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden keine Anwendung mehr. Die Änderungssatzung wurde am 05.07.2007 rechtskräftig.

Das Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet II, Innenstadt“ umfasst den Bereich nördlich und südlich der Pulschnitz am Fuße der Altstadt und wird im Süden vom Bahndamm, im Westen von den Warenmärkten und der Stammbacher Straße und im Norden durch die Kulmbacher Straße mit ihren nördlich angrenzenden Grundstücken begrenzt. Im Osten erstreckt sich das

Gebiet entlang der Bahnhofstraße bis hin zur Bismarckstraße/Ludwig-Zapf-Straße im Norden und dem Bahnhofsgelände im Süden und hat eine Größe von insgesamt 10,39 ha (vgl. Abb. 25). Die förmliche Festlegung erfolgte 2003.

Die Sanierungsmaßnahme wird hier im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

Nördlich grenzt das Sanierungsgebiet III an. Das Sanierungsgebiet "Innenstadt - Bereich Ludwigstraße/Kirchplatz" umfasst insgesamt 5,24 ha und beinhaltet die denkmalgeschützten Ensemblebereiche "Kirchplatz" und "Ludwigstraße". Es erstreckt sich vom Friedhofweg und dem Unteren Graben im Westen bis zur Bismarckstraße im Osten und wird im Norden von den Gebäuden um den Klosterplatz und das Klosterberglein begrenzt.

Die Festlegung erfolgte 2005. Die Sanierungsmaßnahme wird wie im Sanierungsgebiet II im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

Um die Bürger bei der Sanierung der Anwesen zu unterstützen hat der Stadtrat 2005 ein Kommunales Förderprogramm aufgelegt.

Gefördert werden:

- Neu- und Umgestaltung von Fassaden (z.B. Fenster, Fensterläden, Türen und Tore), sowie von Dächern und Dachaufbauten
- Umgestaltung von öffentlich wirksamen Außenanlagen, sowie von Vorflächen und Hofräumen
- Maßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln als Voraussetzung der oben angeführten Maßnahmen

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassaden inklusive Fenster und Türen, des Daches, sowie der Außenanlagen den gestalterischen Sanierungszielen entspricht.

Soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können, werden diese Maßnahmen mit bis zu 30% der anrechenbaren Kosten gefördert.

Weiterhin bestehen erhöhte Absetzungsmöglichkeiten nach dem EStG (Einkommensteuergesetz).

Trotz dieser Programme und Hilfen für Privatleute bleiben die positiven Effekte weit hinter den Erwartungen zurück. Wesentliche Gründe liegen in der allgemeinen Resignation und der mangelnden Investitionsbereitschaft der Eigentümer. In den letzten sieben Jahren wurden lediglich 5 Anwesen mit Mitteln der Städtebauförderung saniert.

Deutlich positiver sieht die Entwicklung im öffentlichen Bereich aus. Mit der Neugestaltung des „Pock's-Platzes“ wird derzeit an zentraler und strategisch wichtiger Stelle im Stadtzentrum ein öffentlich wirksames Impulsprojekt für den Stadtumbau durchgeführt.



Abb. 26: Neugestalteter „Pock's-Platz“, Quelle: Gauff Ingenieure 2012

Aber auch andere Maßnahmen wie die Sanierung des Innenhofs der Lutherschule werden durch die Stadt in Angriff genommen.

4.4 Wohnraumangebot

Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes und des hohen Anteils an Mehrfamilienhäusern wurde auf eine detaillierte Erhebung des Wohnungsleerstandes verzichtet. Die Bewertung des Wohnraumangebotes stützt sich daher im Wesentlichen auf die Einschätzung der Experten aus der örtlichen Immobilienwirtschaft und der Hausverwaltervereinigung sowie der Inaugenscheinnahme der Gebäude bei der Ortsbegehung.

Nach Aussagen der Vertreter der örtlichen Wohnungswirtschaft halten sich die Leerstände im Bereich des Mietwohnungsbaus noch in vertretbaren Grenzen. Das Stadtbild zeigt dennoch signifikante Anzeichen für einen Wohnungsleerstand. Die Gründe hierfür liegen

voraussichtlich darin, dass der überwiegende Anteil der Wohngebäude einer Vielzahl von Privatpersonen gehört und die Leerstände statistisch nicht erfasst werden.

Großen Handlungsbedarf gibt es nach Aussagen der lokalen Experten im Bereich der Modernisierung und Sanierung der Mietwohnungen. Die Mehrzahl der Wohnungen, die überwiegend in den 1950'er und 60'er entstanden ist, entspricht in Größe und Ausstattung nicht den Anforderungen des Marktes. Wohnungen die diese Ansprüche erfüllen lassen sich jedoch gut vermarkten und finden schnell neue Mieter.

- ➔ *Bei der Sanierung dieser Gebäude können durch die Verschmelzung kleinerer Wohneinheiten zu großzügigen Mietwohnungen zeitgemäße Wohnflächen geschaffen werden und die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten kann insgesamt reduziert werden.*

Die Vertreter der Immobilienwirtschaft beklagen, dass keine langfristigen Mietverträge geschlossen werden, die dem Eigentümer eine gewisse Planungs- und Investitionssicherheit bieten. Die hohe Fluktuation der Mieter dürfte jedoch die Altersstrukturen in den Mietwohnungslagen positiv beeinflussen.

Die Entwicklung im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums verlaufen erfahrungsgemäß weniger dynamisch. Durch die Selbstbindung der Bewohner an das Wohneigentum wird zwar die Abwanderung der Bevölkerung gemindert, andererseits verhindert dies den Generationswechsel und die Durchmischung der Altersstrukturen in den Quartieren.

Wie die Analyse der Bevölkerungsstrukturen und die räumliche Altersverteilung im Stadtgebiet in 2.4 zeigen, droht den Neubauquartieren der 1970'er und 80'er Jahre eine massive Überalterung. Aufgabe des Stadtumbaus wird es daher sein durch flankierende Maßnahmen wie der Schaffung attraktiven Seniorenwohnens und der Unterstützung bei der Vermarktung den Generationswechsel in diesen Quartieren in Gang zu bringen.

Die Häuser befinden sich i.d.R. in gutem baulichem Zustand ohne übermäßigen Sanierungsbedarf. Für junge Familien besteht hier die Möglichkeit kostengünstig an Wohneigentum zu kommen. Gegebenenfalls anstehende Sanierungen wie neue Fenster, Heizungen oder Sanitäreinrichtungen können dann Zug um Zug nach Bedarf vorgenommen werden.

- ➔ *Die Einfamilienhaus-Quartiere der 1970'er und 80'er Jahre stellen ein erhebliches Wohnraumpotential dar. Dieses Potential gilt es für den Markt zu mobilisieren.*

4.5 Gewerbeflächen

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in Münchberg hat sich in verschiedenen Epochen vollzogen. Traditionell waren die Textilbetriebe in der Kernstadt ansässig, Verlagerungen erfolgten nur kleinräumig. Die großen Betriebe wie Stöckel & Grimmeler, Schoedel oder die Aktienfärberei reihten sich entlang der Bahnlinie im Pulschnitztal auf. Die durch Aufgabe oder Verlagerung der Nutzung freiwerdenden Flächen liegen somit überwiegend zentral in der Kernstadt.

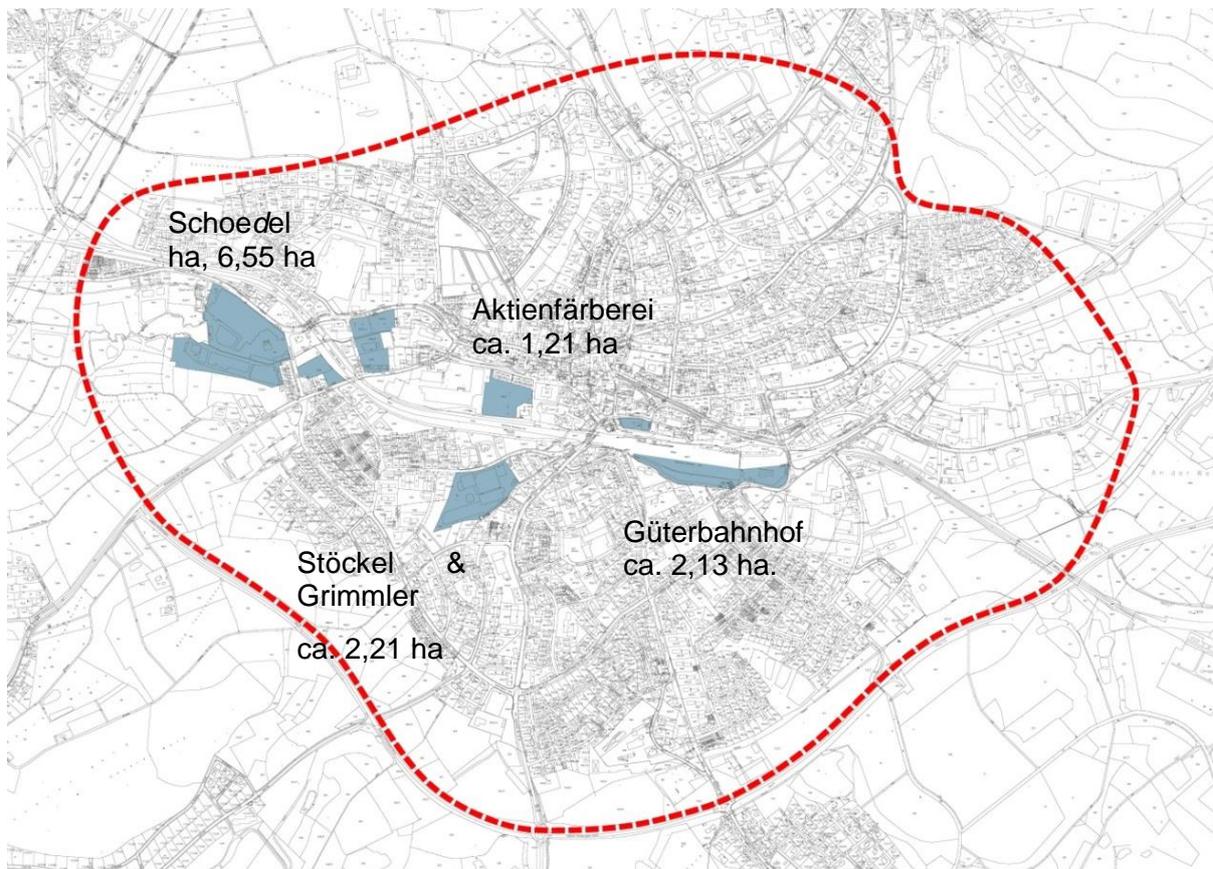


Abb. 27: Lage der gewerblichen Konversionsflächen, Quelle:: Gauff Ingenieure

Teile der Flächen wie etwa große Teile des Geländes der ehemaligen Aktienfärberei konnten bereits neuen Nutzungen zugeführt werden. Hier wurden das Kaufland und verschiedene andere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (vgl. Abb. 27). Einerseits konnte so die Nahversorgungssituation im Stadtkerngebiet verbessert werden, andererseits wurde innerstädtisch eine Konkurrenzsituation zu den Einzelhandelsnutzungen im Bereich Bahnhofstraße / Lindenstraße geschaffen.

Entlang der Luitpoldstraße konnten die topographisch unkomplizierten Flächen eine Nachnutzung durch die Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt und innerstädtischer Wohnnutzung erfahren. Die Flächen um die Villa der ehemaligen Aktienfärberei warten bis heute noch auf eine Nachnutzung (vgl. Abb. 27).



Abb. 28: Fachmarktzentrum am Kaufland, Quelle: Gauff Ingenieure 2012

Entlang der Luitpoldstraße konnten die topographisch unkomplizierten Flächen eine Nachnutzung durch die Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt und innerstädtischer Wohnnutzung erfahren. Die Flächen um die Villa der ehemaligen Aktienfärberei warten bis heute noch auf eine Nachnutzung (vgl. Abb. 29).



Abb. 29: Gelände der ehemaligen Aktien-Färberei mit heutigem Fachmarktzentrum, Quelle: Luftbild, Stadt Münchberg, Markierung: Gauff Ingenieure

Mit dem Schoedel-Areal am westlichen Eingang zur Stadt ist eine weitere Textilindustrielle Konversionsfläche entstanden. In einer Machbarkeitsstudie wurden in verschiedenen Szenarien die grundsätzliche Machbarkeit sowohl einer gewerblichen Nutzung als auch eine Nutzung als Zentren nahes Wohnen skizziert. Eine Bewertung der Flächen im Innerstädtischen Kontext und in der Konkurrenzsituation zu den anderen Konversionsflächen in der Nachbarschaft fehlt jedoch.

Große Teile der bestehenden Hallen konnten bisher immer wieder erfolgreich Zwischennutzungen zugeführt werden. Die historische Industriearchitektur weiterer Gebäudeteile und die gestalterischen Potentiale der Freiflächen um den ehemaligen Löschweiher stellen ein Alleinstellungsmerkmal des Areals dar, mit der sich diese Flächen im Wettbewerb um Nachnutzer gut positionieren können (vgl. Abb 30).



Abb. 30: Parkartiger Charakter im Industrieareal, Quelle.: Gauff Ingenieure 2012

Die Lage am Stadtrand und direkt an der zukünftigen B 289 verschafft dem Areal darüber hinaus eine außerordentliche Lagegunst, so dass hier langfristig mit einer gewerblichen Nutzung zu rechnen ist.

- ➔ *Die gestalterischen Potentiale der Freiflächen und die historische Industriearchitektur bilden zusammen mit der direkten Nachbarschaft zur Textilhochschule einen guten Ansatz für die Entwicklung eines Existenzgründerzentrums für textilaffine Gewerbe.*

Das Areal der ehemaligen Produktionsstätten von Stöckel & Grimmer an der Gartenstraße ist überwiegend von Wohnbauflächen umgeben. Eine Nachnutzung im gewerblichen Bereich ist sowohl wegen der immissionsschutzrechtlichen Gemengelageproblematik als auch in Bezug auf die verkehrliche Andienung des Areals nahezu ausgeschlossen.



Abb. 31: Lage der Produktionsstätten inmitten der Wohnbebauung, Quelle: Luftbild, Stadt Münchberg, Markierung: Gauff Ingenieure

Eine Nachnutzung der Gebäude ist aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zusammen mit den angrenzenden Freiflächen (vgl. Abb. 31), stehen hier knapp 3,0 ha innerstädtische Entwicklungsflächen bereit. Für diesen Standort zeichnet sich langfristig eine Wohnnutzung oder die Umwandlung in eine innerstädtische Grünfläche ab.

- ➔ Die Nähe zum Kindergarten und der Kreuzbergschule sowie der hohe Grünanteil in der Umgebung zeichnen diese Fläche aus. Langfristig könnte hier ein "Wohnquartier am Haberbach" entstehen welches sich durch die zentrale Lage und den hohen Grünanteil besonders für junge Familien eignet.
- ➔ Als Interimsnutzung und zur Vorbereitung der weiteren Entwicklung kann hier ein Quartierpark entstehen welcher einen weiteren Trittstein in der Vernetzung der Grün und Freiflächen darstellt.

Mit Abstand den größten Effekt auf das negative Erscheinungsbild der Kernstadt hat das Bahnhofsumfeld (vgl. Abb. 32). Das leer stehende ehemalige Kaufhaus Götz an der Kreuzung Bahnhofstraße / Ottostraße, die brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs und der desolate Zustand des Bahnhofsumfeldes stellen einen massiven Kontrast zu den begonnenen Neugestaltungsmaßnahmen um den „Pock's-Platz“ dar (vgl. Abb. 26).



Abb. 32: Bahnhofsumfeld, Quelle:: Gauff Ingenieure

Der bauliche Zustand und die ungünstigen Grundrisse des Gebäudes machen eine sinnvolle Nachnutzung unmöglich. Mit einer Bereinigung der Flächen entsteht hier jedoch eine Entwicklungsfläche in zentraler Lage. Mit dem Wegfall weiterer Nutzungen wie etwa der Postfiliale wird das Bahnhofsumfeld zunehmend funktionslos und seiner Bedeutung als Eingangstor zur Stadt weder gestalterisch noch strukturell gerecht.

- ➔ Dem Bahnhofsumfeld kommt durch seine Lage und der Funktion als Eingangstor zur Stadt eine zentrale Bedeutung für die Belebung und Aufwertung der Innenstadt zu.
- ➔ Um sinnvolle Flächengrößen zu schaffen sollte über eine Arrondierung durch Neuordnung der angrenzenden Bereiche nachgedacht werden.

5. GRÜN UND FREIFLÄCHEN

Die im Stadtgebiet vorhandenen Freiflächen haben neben positiven Effekten für das Stadtklima, eine wesentliche Bedeutung für die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild der Stadt. Durch die beengte Lage im Pulschnitztal und die damit verbundene dichte Bebauung finden sich in der Kernstadt keine nennenswerten Freiflächen. Der Stadtpark mit seinen großflächigen Freiflächen von ca. 4,5 ha liegt südlich des Schulzentrums in eher peripherer Lage (vgl. Abb.34).

Die Anfänge des Münchberger Stadtparks reichen bis 1877 zurück. Heute ist er wichtiger Naherholungs- und Freiraum für die Hochfrankenlinik, das städtische Alten- und Pflegeheim am Stadtpark und die benachbarten Schulen.

Die geologische Einheit der Münchberger Gneismasse ist unter Fachleuten weltweit ein Begriff. Seit Anfang des 19. Jahrhunderts erkannte man ihre geologische Eigenständigkeit, es entstanden zahlreiche Theorien zu ihrer Entstehungsgeschichte. Der GeoPark Münchberg soll diesem Bekanntheitsgrad Rechnung tragen. Der GeoPark zeigt die Vielfalt der metamorphen Gesteine der Münchberger Masse im räumlichen Kontext mit typischen Gesteinen der umliegenden Regionen. Umgesetzt wird diese Idee mit einem geologischen Lehrpfad im Münchberger Stadtpark.



Abb. 33: Übersicht öffentlich zugänglicher Grünbereiche, Quelle: Luftbild der Stadt Münchberg

Als öffentlich zugängliche Grünflächen finden sich im Stadtgebiet sonst nur noch der Grünzug des Feuerbach-Grabens und der Hohlweg an der Kreuzbergstraße.

Die größeren Gehölzbestände entlang der Bahnlinie oder im Bereich der Villen-Grundstücke zwischen der Ludwig-Zapfstraße und der Friedlandstraße wirken sich zwar positiv auf das Stadtbild aus, tragen jedoch nicht zur Aufenthaltsqualität der Quartiere bei.

Durch die dichte Bebauung beiderseits der Pulschnitz ist es bisher nicht gelungen hier eine erlebbare durchgängige Grünverbindung zu schaffen. Erste Ansätze (vgl. Abb 34), wurden jedoch im Zuge der Neugestaltung der Luitpoldtstraße geschaffen.

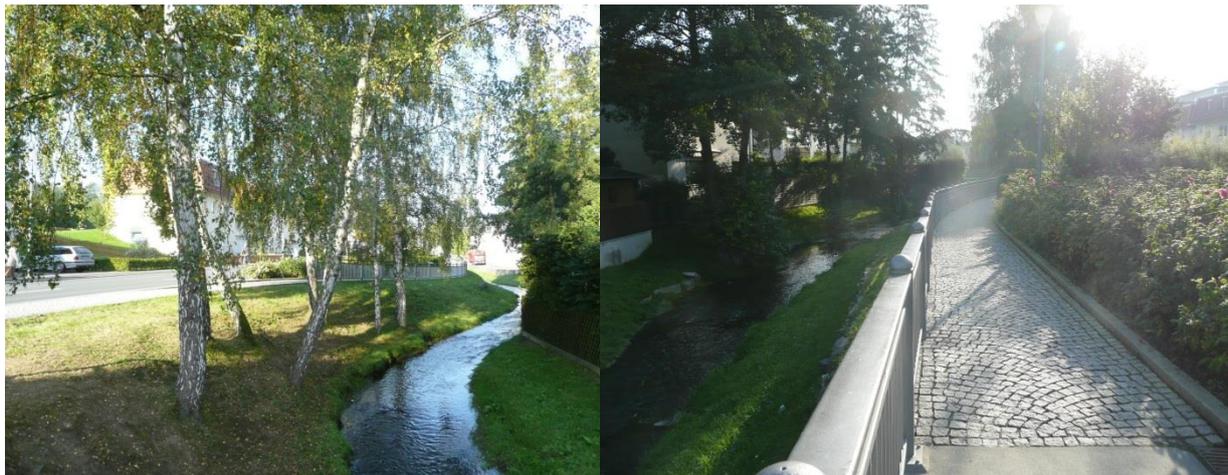


Abb. 34: Pulschnitz auf Höhe der Stadtbibliothek, Quelle: Gauff Ingenieure

Im weiteren Verlauf ist das Bachbett beidseits eng bebaut und teilweise überbrückt, so dass eine durchgehende Verbindung unrealistisch ist.

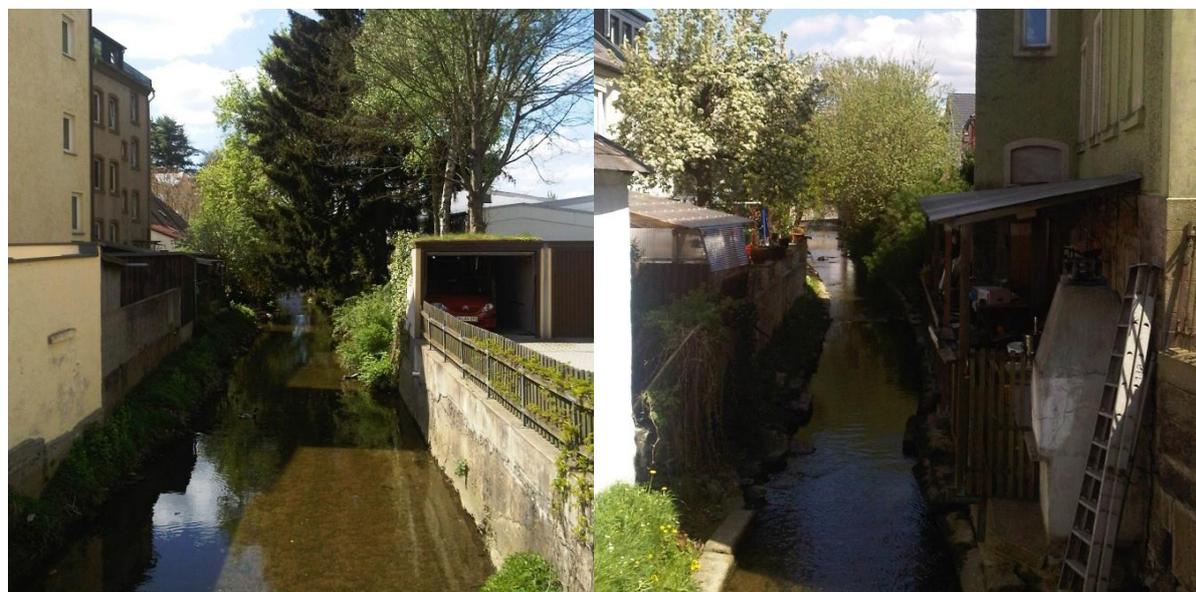


Abb. 35: Dichte Bebauung beiderseits der Pulschnitz Quelle: Gauff Ingenieure 2012

Durch eine qualitätsvolle Gestaltung der angrenzenden Straßen und Platzflächen ließe sich dennoch eine Kette grüner Inseln schaffen, die die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild der Kernstadt deutlich verbessern kann. Positiv wirkt sich die Umwandlung von Baulücken in „Westentaschenparks“ aus, wie etwa an der Kulmbacher Straße.



Abb. 36: Neu gestaltete Grünfläche in einer Baulücke an der Kulmbacher Straße; Quelle: eigene Erhebung

→ *Mit dem Wegfall der ehemaligen Nutzungen entsteht jedoch die Chance durch „Quartier-Parks“ ein System grüner „Trittsteine“ zu schaffen die die Freiraumverbindungen und die Aufenthaltsqualitäten wesentlich verbessern.*

Bei den Spielplätzen besteht zwar grundsätzlich eine annähernd flächendeckende Versorgung der einzelnen Wohnsiedlungsbereiche, Lage, Größe und Ausstattung der Plätze wirken sich jedoch i.d.R nicht prägend auf das Umfeld aus.

Gleiches gilt für die straßenraumbegleitenden Freiflächen. Eine Gestaltung und Begrünung bestehender „Restflächen“ würde das Erscheinungsbild nachhaltig positiv beeinflussen. Ebenso trostlos stellen sich die Freiflächen im Bahnhofsumfeld dar (vgl. Abb.37).



Abb. 37: Trostlose Freiflächen entlang der Kulmbacher Straße und im Bahnhofsumfeld; Quelle: eigene Erhebung

→ *Ein Gestaltung und Begrünung der zahlreichen kleineren „Restflächen“ würde das Erscheinungsbild Münchbergs und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum nachhaltig positiv beeinflussen und sich positiv auf das Stadtklima auswirken.*

6. VERKEHR

6.1 Verkehrsentwicklungsplan 2003

Auf Grund chronischer Überlastungen des innerstädtischen Straßennetzes wurde 2003 die Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover beauftragt, ein Verkehrsgutachten für den Stadtkern zu erstellen. In dem Gutachten wurden verschiedene Lösungsansätze untersucht und folgendes schrittweises Ausbaukonzept zum Straßennetz empfohlen.

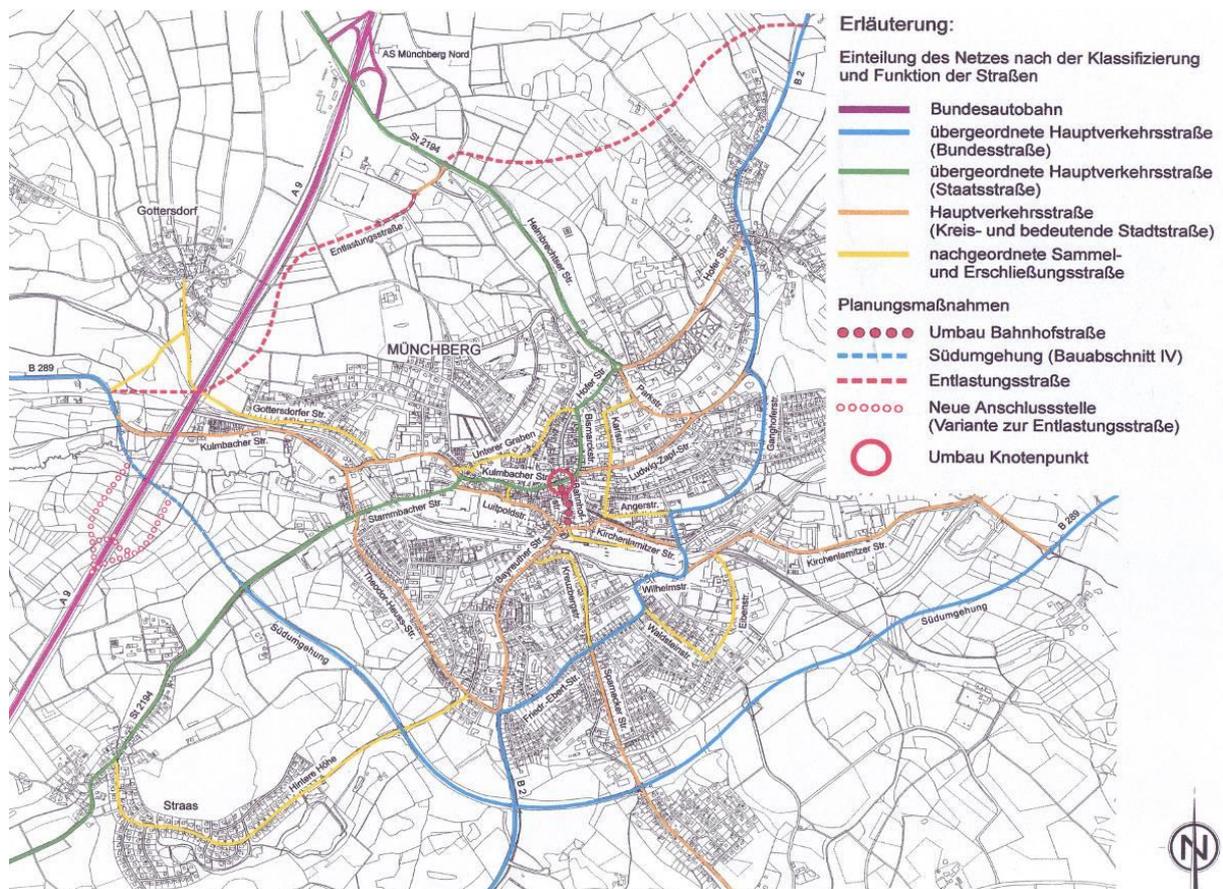


Abb. 38: Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan von 2003, Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Münchberg, Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Schubert;2003

Kurzfristig:

- Umgestaltung des Straßenraumes in der Bahnhofstraße, Luisenstraße und Luitpoldstraße mit teilweiser Reduzierung der Fahrräume als Einzelmaßnahmen im Rahmen der Ortskernerneuerung
- Umgestaltung des Knotenpunktes Kulmbacher Straße/Bismarckstraße/ Bahnhofstraße
- Überprüfung der Machbarkeit eines weiteren Autobahnanschlusses in Gesprächen mit Land und Bund
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie für eine westliche Entlastungsstraße

Mittelfristig

- Weiterführung der Südumgehung nach Westen bis zur Einmündung in die B 289
- Ausbauplanungen für eine westliche und nördliche Entlastungsstraße entsprechend der Umsetzung der westlichen Trasse der Umgehungsstraße bei Scheitern der Planungen einer neuen BAB – Anschlussstelle

Langfristig

- nach nochmaliger Überprüfung der inzwischen eingetretenen Verkehrssituation Bau der nördlichen Entlastungsstraße
- Einrichtung eines Linksabbiegeverbotes von Bismarckstraße in Bahnhofstraße

Die Abbildung 38 zeigt das vorgeschlagene Ausbaukonzept für das künftige Straßennetz mit den Einzelmaßnahmen und den Alternativen einer nordwestlichen Entlastungsstraße oder eines neuen BAB - Anschlusses an die B 289. Hieraus können auch die Funktionen und Verkehrsbedeutung der einzelnen Straßenabschnitte als Voraussetzung für eine mögliche GVFG-Förderung entnommen werden.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die im Plan angedachte „Nordumgehung“ von der Kulmbacher Straße aus aufgrund der Platzverhältnisse bei der notwendigen Überquerung der Bahn und Unterquerung der Autobahn BAB 9 nicht möglich sein wird (vgl. Abb.39).

Bei kritischer Betrachtung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) aus dem Jahr 2003 bleibt Folgendes festzuhalten:

- Im VEP fehlt die Betrachtung des ÖPNV und des Schienenverkehrs.
- Vorgeschlagene Maßnahmen wie extra BAB-Anschluss wirken „gigantisch“ und sind auch außerhalb der Zuständigkeit der Stadt
- Machbarkeitsstudien stehen aus
- reale Entwicklung stark abweichend
- Demografischer Wandel – Abnahme Jugend, Zunahme Alter bleibt unberücksichtigt.
- Der VEP hat im Jahr 2012 seinen Prognosehorizont fast erreicht.

Das prognostizierte Strukturwachstum (+1000 EW) und Verkehrswachstum im KFZ-Verkehr (bis 14%, davon 5% durch Struktur, 9% durch Motorisierung) entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Seit 2002 hat Münchberg rund 750 Einwohner verloren. Dem steht im VEP ein prognostizierter Zuwachs von bis zu 1000 Einwohnern bis zum Jahr 2015 gegenüber.

Umso mehr laufen die Prognosewerte aus dem VEP ins Leere: Trotz der Differenz im Bevölkerungswachstum werden die prognostizierten Werte erreicht oder überschritten:

Tab. 2: Verkehrsbelastungen im Stadtgebiet

Abschnitt	Prognose 2015 (aus 2003)	Verkehrszählung 2010
St 2194 Helmbrechtser Straße (AS-Münchberg Nord bis Ortsanfang)	11.100	11.170
St 2194 Stammbacher Straße (B 289 bis Ortsumgehung)	6.700	6.852
B 2 (B289 bis Ortsende Münchberg)	4.400	5.473
B 2 (Ortsende Münchberg bis Reuthlas)	6.450	3.041
B 289 (Weißdorf bis Ortsumgehung)	7.250	5.665
B 289 (Marktleugast / Münchberg bis Reuthlas)	4.950	3.718

Quelle: Staatliches Bauamt Bayreuth. 2011

Die Werte der B 289 hingegen bleiben hinter den Prognosewerten deutlich zurück, was die Wirkung der Südumgehung ohne weitere Maßnahmen in Frage stellt (vgl. Tab. 2).

➔ *Insgesamt wirkt der vorliegende VEP nur wie ein Teilkonzept. Demographische Veränderungen bleiben ebenso unberücksichtigt wie die Effekte des ÖPNV. Durch die aktuellen Verlagerungen bei den Nahversorgern kommt es voraussichtlich zu einer weiteren Verschärfung der Verkehrsbelastung.*

Mit unterschiedlichen Szenarien sind die Auswirkungen auf die Innenstadt zu prüfen. Dabei sind insbesondere die Änderungen der Verkehrsströme, z.B. durch eine Einbahnregelung in der Kulmbacher Straße, hinsichtlich Ihrer Wirkung und Effekte auf die Kernstadt zu betrachten. Dabei sollte in einer Sensitivitätsbetrachtung geprüft werden, was bei abweichender Strukturentwicklung unstrittig umzusetzen bleibt.

➔ *Angesichts der deutlichen Abweichungen zwischen den Prognosewerten und den realen Zahlen ist eine Fortschreibung ratsam. Die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen ist durch eine aktuelle Erhebung des Ziel- und Quellverkehrs zu prüfen.*

6.2 Überörtliches Straßennetz

Mit dem Bau der Südumgehung der B 289 wurden erste Anstrengungen unternommen die Kernstadt vom Verkehr zu entlasten. Ohne das fehlende Teilstück zwischen Stammbacher Straße und der Kulmbacher Straße kann jedoch keine wesentliche Entlastung erzielt werden.

Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für diesen Bauabschnitt. Die Trasse wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits gesichert (vgl. Abb.40). Mit einer Realisierung ist frühestens 2013 / 2014 zu rechnen. Diese Maßnahme wird zumindest den westlichen Bereich der Kernstadt wirksam vom Verkehr entlasten.

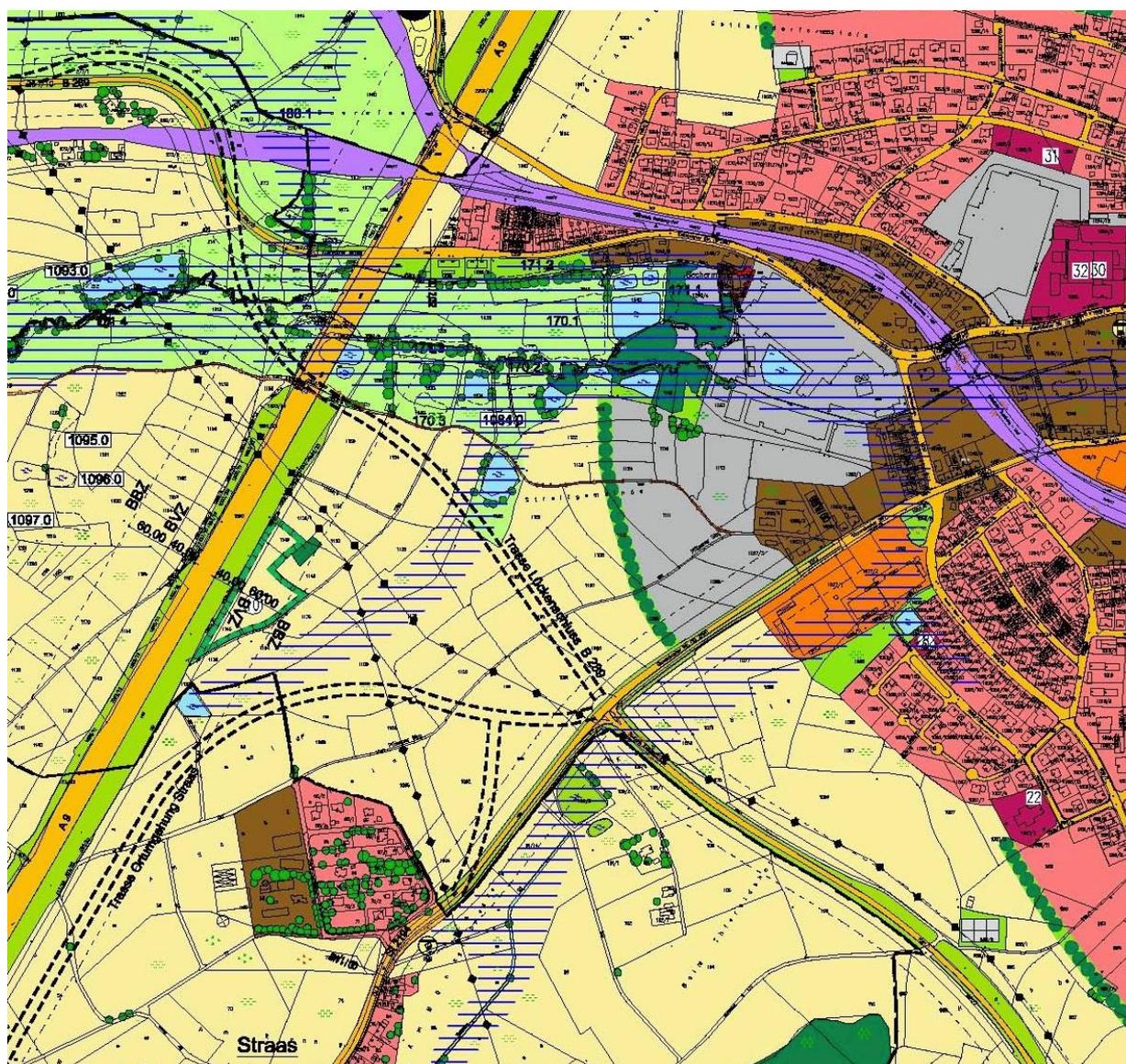


Abb. 39: Trassenverlauf der Ortsumgehungen, Quelle: Gauff Ingenieure 2011

Für eine wirksame Entlastung der Ortsdurchfahrt ist jedoch eine Verbindung von der B 2 zur B 289 erforderlich.

Als weitere Maßnahmen plant das Staatliche Bauamt eine Ortsumgehung für den Ortsteil Straas. Der derzeit geplante Trassenverlauf ist ebenfalls in Abb. 39 ersichtlich.

Die Ortsumgehung Strass soll bei der anstehenden Fortschreibung des Ausbauplans für die Staatsstraßen angemeldet werden. Der Zeitpunkt einer möglichen Realisierung ist jedoch noch nicht absehbar. Für die Verkehrssituation in der Kernstadt sind von dieser Maßnahme allerdings keine wesentlichen Effekte zu erwarten.

6.2.1 Innerörtliches Straßennetz

Durch die Kernstadt von Münchberg verläuft in Nord-Südrichtung die Staatsstraße ST 2194 Helmbrechts nach Gefrees und die Bundesstraße B 2 von Hof nach Bayreuth. In Ost-West Richtung verläuft die Bundesstraße B 289 von Weissdorf nach Marktkeugast.



Abb. 40: Beengter Straßenraum der Kulmbacher Straße, Quelle: Gauff Ingenieure 2011

Die verkehrsgünstige Lage, die einst die Entwicklung Münchbergs positiv beeinflusste stellt heute ein Kernproblem der städtebaulichen Sanierung dar. Die hohe Verkehrsbelastung und die beengten Straßenquerschnitte beeinflussen maßgeblich das Erscheinungsbild Münchbergs (vgl. Abb.40).

- Nr.1 Hof - Konradsreuth - Münchberg - Gefrees - Bayreuth
- Nr.2 Münchberg - Fichtelgebirge
- Nr.3 Münchberg - Stambach
- Nr.4 Münchberg - Schwarzenbach/Saale - Rehau
- Nr.5 Helmbrechts – Marktleugast - Münchberg
- Nr.6 Naila - Selbitz - Schauenstein - Helmbrechts - Münchberg/Ahornberg

Als sinnvolle Ergänzung zum öffentlichen Personennahverkehr fährt das Anruf-Sammel-Taxi (AST) seit März 1996 in Münchberg, nach Weißdorf, Sparneck, Zell und Stambach. Nach dem Zustieg an 112 Haltestellen im Stadtgebiet und an 54 Haltestellen in den umliegenden Gemeinden kann man sich bis vor die Haustüre fahren lassen.

Das AST fährt jedoch nur auf vorherige Bestellung (mindestens 40 Minuten vor Abfahrt). Fahrpläne sind im Rathaus, bei den Stadtwerken, bei Taxi-Fiedler und bei verschiedenen Banken und Geschäften erhältlich.

7. EINZELHANDEL

7.1 Entwicklungstrends im Einzelhandel

Für die Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist die Kenntnis der wichtigsten Entwicklungstendenzen in Deutschland unerlässlich. Zugleich ergeben sich hieraus wertvolle Erkenntnisse, die auch für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Münchberg von maßgeblichem Interesse sind. Wesentliche Datenquellen der nachfolgenden Darstellungen sind unterschiedliche (fach)wissenschaftliche Publikationen der einschlägigen Institute und Verbände (z.B. BBE, EHI, HDE, DSSW, ISW, IHK u.a.).

7.1.1 Wesentliche Veränderungen auf der Verbraucherseite

Auf Verbraucherseite sind vor allem die Entwicklung der Konsumausgaben insgesamt und deren Verteilung auf unterschiedliche Ausgabenbereiche sowie die Veränderungen des Einkaufsverhaltens von Interesse.

Konsumausgaben und verändertes Ausgabeverhalten

Bei den Konsumausgaben der Haushalte in Deutschland ist ein stetiger Anstieg von 1.194,03 Mrd. Euro im Jahr 2001 auf 1.370,85 Mrd. Euro im Jahr 2010 zu verzeichnen (Statistisches Bundesamt). Im Vergleich zu den privaten Konsumausgaben entwickelt sich der Einzelhandelsumsatz deutlich schwächer. Ursache hierfür ist ein rückläufiger Anteil der Ausgaben der privaten Haushalte für Einzelhandel (vgl. Abb. 42).



Abb. 42: Konsumausgaben priv. Haushalte nach Verwendungszwecken (2001 und 2010), Quelle: Statistisches Bundesamt

Änderungen im Einkaufsverhalten

Der Konsument zeichnet sich zunehmend durch das unterschiedliche Zusammenspiel von Qualitäts- und Preisorientierung aus. Er bewegt sich zwischen unterschiedlichen Angebotspolen und nutzt sowohl hochwertige Fachgeschäfte als auch Discountangebote. Gegenüber Defiziten im Einkaufsumfeld ist eine abnehmende Toleranz zu beobachten, während der Erlebniseinkauf und die Aufwandsminimierung (One-Stop-Shopping) zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Die skizzierten Veränderungen auf der Nachfrageseite wirken sich auf die Betriebsformenwahl beim Einkauf unterschiedlicher Warengruppen aus und sind auch treibende Kraft für die (räumliche) Entwicklung von Einkaufsstandorten. Im Bereich des Lebensmittelhandels sind dabei nach Angaben des HDE die Discounter, gefolgt von Supermärkten und den Verbrauchermärkten die Betriebsformen, die häufig aufgesucht werden. Im Modebereich führen dagegen Multilabel-Fachgeschäfte die Einkaufsstättenhitliste an.

7.1.2 Veränderungen auf der Angebotsseite

Auf der Angebotsseite ist ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen im Einzelhandel zu beobachten (vgl. Abb. 43). Zwischen 1995 und 2008 stieg die Verkaufsfläche in Deutschland um ca. 26,3%, der Einzelhandelsumsatz jedoch lediglich um 6,3% (1996-2008). Diese statistische Disharmonie ist durch die insgesamt abnehmende Flächenproduktivität zu erklären. Die betriebswirtschaftlich notwendigen Mindestverkaufsflächen für den Fachhandel steigen hierdurch ebenso wie die durchschnittlichen Betriebsgrößen. Dies gilt insbesondere auch für den Lebensmitteleinzelhandel. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb ist hier im Jahr 2008 bei Supermärkten auf 1.267 und bei Discountern auf 646 m² angewachsen (EHI). Mit ca. 122 Mio. m² Einzelhandelsverkaufsfläche im Jahr 2010 liegt die Verkaufsflächenausstattung in der Bundesrepublik bei rd. 1,5 m² je Einwohner.

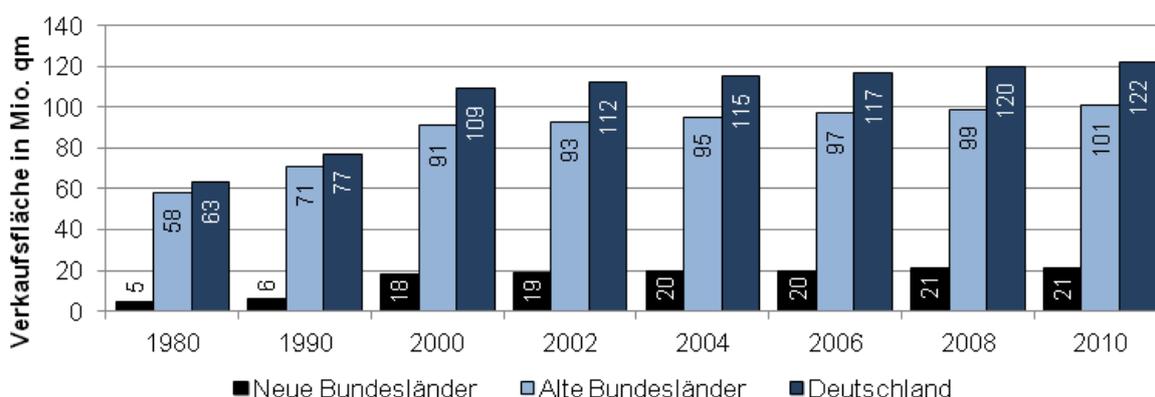


Abb. 43: Flächenentwicklung im Einzelhandel 1980-2010, Quelle: EHI, Handel aktuell, Ausgabe 2009/2010

Insbesondere beim Lebensmitteleinzelhandel ist hinsichtlich der Standortwahl eine verstärkte Ansiedlung an nicht-integrierten Standorten, vornehmlich in Gewerbegebieten festzustellen. Häufig widerspricht dies den städtebaulichen Zielen der Standortkommunen. Seit Jahren ist ein Rückzug von Einzelhandelsbetrieben aus Stadtteilen und Wohngebieten festzustellen. Die wohnstandortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und kurzfristigen Bedarfsgütern ist somit oft nicht mehr gegeben. Dadurch geraten auch konsumnahe Dienstleister in den Innenstädten und Ortsmitten unter Druck, da eine ausreichende Frequentierung nicht mehr gewährleistet ist.

7.1.3 Konsequenzen für die Einzelhandelsentwicklung

Die Problematik für die städtische Einzelhandelsentwicklung liegt darin, dass für die Attraktivität einer Stadt als Einkaufsstandort der Besitz mit modernen Betriebstypen wie Fachmärkten, Discountern oder Filialisten, die von Seiten der Verbraucher bevorzugt werden, als Angebotsbaustein der städtischen Einzelhandelslandschaft eine wesentliche Rolle spielt. Häufig wird vor diesem Hintergrund Planungsrecht für Standorte geschaffen, die zwar betriebswirtschaftlich optimal sind, den kommunalen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklungsplanung jedoch nicht gerecht werden.

Ergebnis eines unkontrollierten und städtebaulich nicht gesteuerten Standortwettbewerbs ist ein weiterer Auf- und Ausbau von kostengünstigen, PKW-orientierten Standorten am Siedlungsrand und ein Verlust von wohnstandortnahen, fußläufig erreichbaren Versorgungsstandorten in integrierter Lage. Dies widerspricht den fachlichen Zielsetzungen des LEP, der Regionalpläne, des Baugesetzbuches und i.d.R. auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es daher eine elementare Aufgabe der Kommunen, insbesondere zur Sicherung der Innenstädte und Ortsmitten, in den Standortwettbewerb des Einzelhandels nicht wettbewerbsbeschränkend aber städtebaulich steuernd einzugreifen. Hierbei gilt es, der zentralörtlichen Versorgungsfunktion gerecht zu werden und eine gewisse Vollständigkeit des Angebotes hinsichtlich der Sortimente und Betriebstypen zu erreichen. Zum anderen müssen die Handelsfunktionen der Innenstadt sowie integrierter Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. gestärkt werden.

Als Lösungsweg bietet sich häufig eine Teilung der Versorgungsfunktionen dahingehend an, dass zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs der Innenstadt vorbehalten sind, zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs auf mehrere Nahversorgungsstandorte verteilt werden und der größerflächige Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an Sonder- und Ergänzungsstandorten in Gewerbegebieten positioniert wird.

Das planungsrechtliche Instrumentarium ermöglicht es den Kommunen, im Zuge der Bauleitplanung die möglichen Standorte für Einzelhandelsunternehmen sowie die zulässige Verkaufsflächengröße und die zulässigen Sortimente zu steuern. Es besteht allerdings keine Möglichkeit, Einfluss auf das Preis- bzw. Qualitätsniveau zu nehmen. Dementsprechend gilt es vor der Schaffung von Planungsrecht zu beurteilen, ob und in welchem Umfang zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt oder der Nahversorgungsstandorte angesiedelt werden können, um die Attraktivität als Einkaufsstadt zu erhalten ohne die Innenstadt und die integrierten Nahversorgungsstandorte zu gefährden.

Grundlegend ist hierfür eine Entwicklungsstrategie, die unter Berücksichtigung des gesamtörtlichen Entwicklungspotenzials und der standortbezogenen Eignungsflächen festlegt, welcher verträgliche Entwicklungsspielraum insgesamt besteht und an welchen Standorten dieser zu realisieren ist.

7.2 Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Münchberg ist im Regionalplan Oberfranken-Ost als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren haben laut LEP die Aufgabe, die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Neben einer vielfältigen Versorgungsinfrastruktur ist eine Teilfunktion von Mittelzentren, ein umfassend ausgebautes Angebot im Einzelhandel bereitzustellen.

Laut Regionalplan erfüllt Münchberg nicht alle Zentralitätskriterien in befriedigendem Ausmaß (z.B. keine Realschule). Die Festlegung als Mittelzentrum ist aufgrund einer Mehrausstattung (z.B. FH Hof / Fachbereich Textiltechnik und -gestaltung in Münchberg) dennoch gerechtfertigt.

Der Nahbereich Münchbergs beschränkt sich auf das eigene Stadtgebiet (10.880 Einwohner 2010). Zum Mittelbereich gehören die Städte Helmbrechts, Schauenstein und Gefrees, die Märkte Sparneck, Zell i.F. und Stammbach sowie die Gemeinden Leupoldgrün und Weißdorf, in denen zusammen rd. 24.220 Einwohner leben. Einschließlich Münchberg wohnen rd. 35.100 Personen (2010) im Mittelbereich.

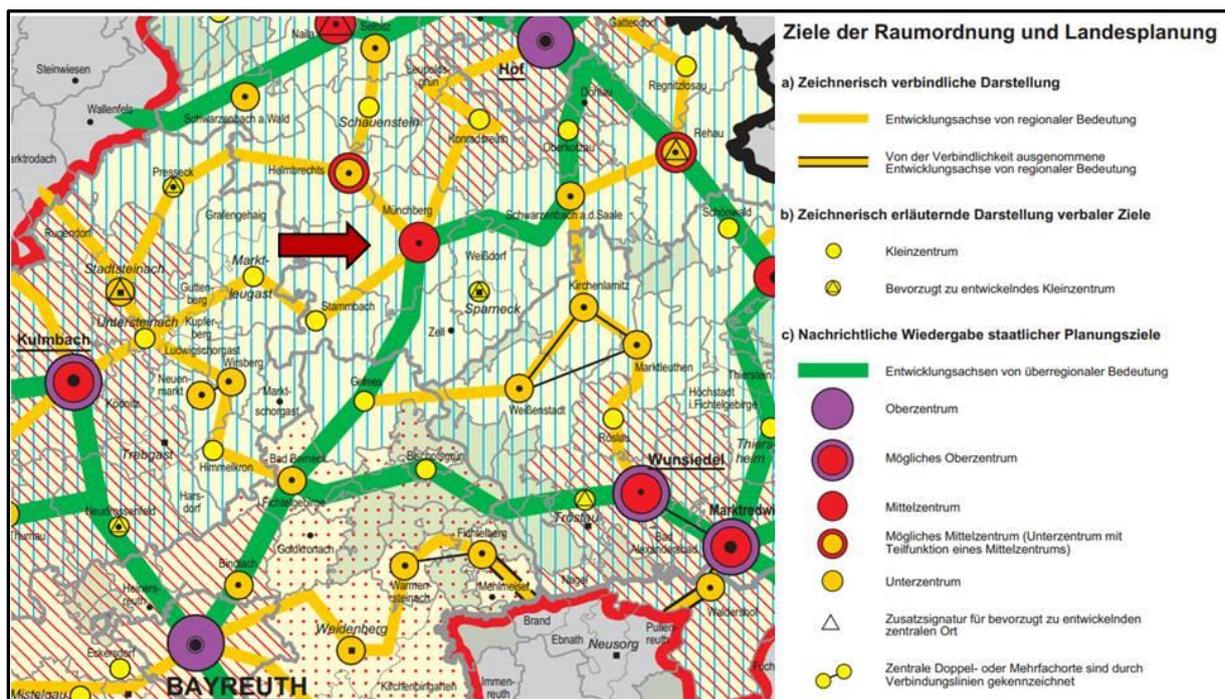


Abb. 44: Raumstruktur Oberfranken Ost - Ausschnitt, Quelle: Regierung von Oberfranken: Regionalplan Oberfranken Ost; Hervorhebung: GEO-PLAN 2010

7.3 Der Einzelhandel in Münchberg

Die Darstellungen zum Einzelhandel in der Stadt Münchberg gründen auf einer einzelbetrieblichen Bestandsaufnahme vom Mai 2010 und spiegeln die Situation zum Erhebungszeitpunkt wider. Zwischenzeitliche Veränderungen werden im Konzept- und Maßnahmenteil des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt. Die Bestandsaufnahme bezog sich auf die Verkaufsflächen, differenziert nach Sortimenten, Lage und Typ der Betriebe sowie qualitative Merkmale, wie z. B. Öffnungszeiten. Aufgenommen wurden Verkaufsflächen und Sortimente

- im Facheinzelhandel und im filialisierten Einzelhandel,
- in gewerblichen / handwerklichen Betrieben mit Kunden zugänglichen Verkaufsflächen,
- in Gärtnereien sowie in der Warengruppe Baumarkt- und Heimwerkerbedarf (ohne Baustoffhandel).

Begriffserklärungen

Im Weiteren wird das Einzelhandelsangebot mitunter Bedarfsbereichen zugeordnet. Dies dient zum einen dazu, in kompakter Form eine Angebotsbewertung vornehmen zu können, zum anderen fassen die Bedarfsbereiche auch Produkte vergleichbarer Reichweiten zusammen. So unterliegen Branchen des kurzfristigen (periodischen) Bedarfsbereiches einer wesentlich ausgeprägteren Distanzempfindlichkeit als die des aperiodischen Bedarfsbereiches (mittel- und langfristig). Dieser Sachverhalt kommt insbesondere bei der Sicherstellung einer wohnstandortnahen Grundversorgung sowie bei der Darstellung der regionalen Versorgungsfunktion zum Tragen. Den jeweiligen Bedarfsbereichen werden folgende Sortimentsgruppen zugeordnet:

Überwiegend kurzfristiger (periodischer) Bedarf

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Waren der Körper- und Gesundheitspflege
- Blumen, Pflanzen, Sämereien, Dünger, Zoobedarf
- Bücher, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitungen, Zeitschriften

Überwiegend mittelfristiger (aperiodischer) Bedarf

- Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren
- Sport und Freizeit
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Sanitärwaren, Orthopädiebedarf
- Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente

Überwiegend langfristiger (aperiodischer) Bedarf

- Wohnungseinrichtungsbedarf, Hausrat, Teppiche, Farben, Tapeten, Lacke
- Möbel

- Elektrogeräte (weiße und braune Ware)
- Uhren, Schmuck, Foto, Optik
- Bau- und Gartenmarktsortimente
- Fahrräder

7.3.1 Bestand und räumliche Struktur des Einzelhandels

In Münchberg wurden 158 Betriebsstätten des Einzelhandels erhoben, 79 davon in der Innenstadt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 36.060 m². Darin enthalten sind 45 Leerstände (Innenstadt 27) mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.930 m². Damit liegt die aktive Verkaufsfläche bei rd. 31.100 m² in 113 Geschäften. Dies entspricht mit rd. 2,8 m² Verkaufsfläche pro Einwohner einem eher mittleren Wert (vgl.: Neustadt an der Aisch Mfr.: 3,6 m²/EW). Tabelle 00 enthält eine erste Übersicht zu den wesentlichen Kennzahlen des Münchberger Einzelhandels.

Obwohl sich rd. die Hälfte der aktiven Betriebe (46%) in der Innenstadt befindet, liegt der Verkaufsflächenanteil bei nur rd. 14%. Einer durchaus hohen innerstädtischen Einzelhandelsdichte steht demnach eine massive Verkaufsflächendominanz an anderen Standorten gegenüber. In der Folge zeigt der Einzelhandel eine räumlich disperse Handelsstruktur, die insgesamt mehrere Räume ausbildet (vgl. Abb. 45).

Tab. 3: Übersicht zu den Betriebsstätten des Einzelhandels

Betriebskenngrößen	Innenstadt		sonstiges Stadtgebiet		Gesamt
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut
Alle Betriebsstätten des Einzelhandels					
Betriebe gesamt	79	50%	79	50%	158
Verkaufsfläche	7.195 m ²	20%	28.860 m ²	80%	36.055 m ²
Aktive Betriebe					
Aktive Betriebe	52	46%	61	54%	113
Aktive Verkaufsfläche	4.415 m ²	14,2%	26.710 m ²	85,8%	31.130 m ²
Verkaufsfläche / Einwohner	0,4 m ²	14,2%	2,41 m ²	85,8%	2,81 m ²
Leerstände					
Leerstände	27	60%	18	40%	45
Verkaufsfläche Leerstände	2.780 m ²	56,4%	2.150 m ²	43,6%	4.930 m ²

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Anhand der Verkaufsflächenverteilung des Einzelhandels wurde Münchberg in insgesamt neun separate Stadtgebiete (SG) untergliedert (vgl. Abb. 45). Diese werden im Folgenden anhand wesentlicher Standorteigenschaften sowie -funktionen näher typisiert.

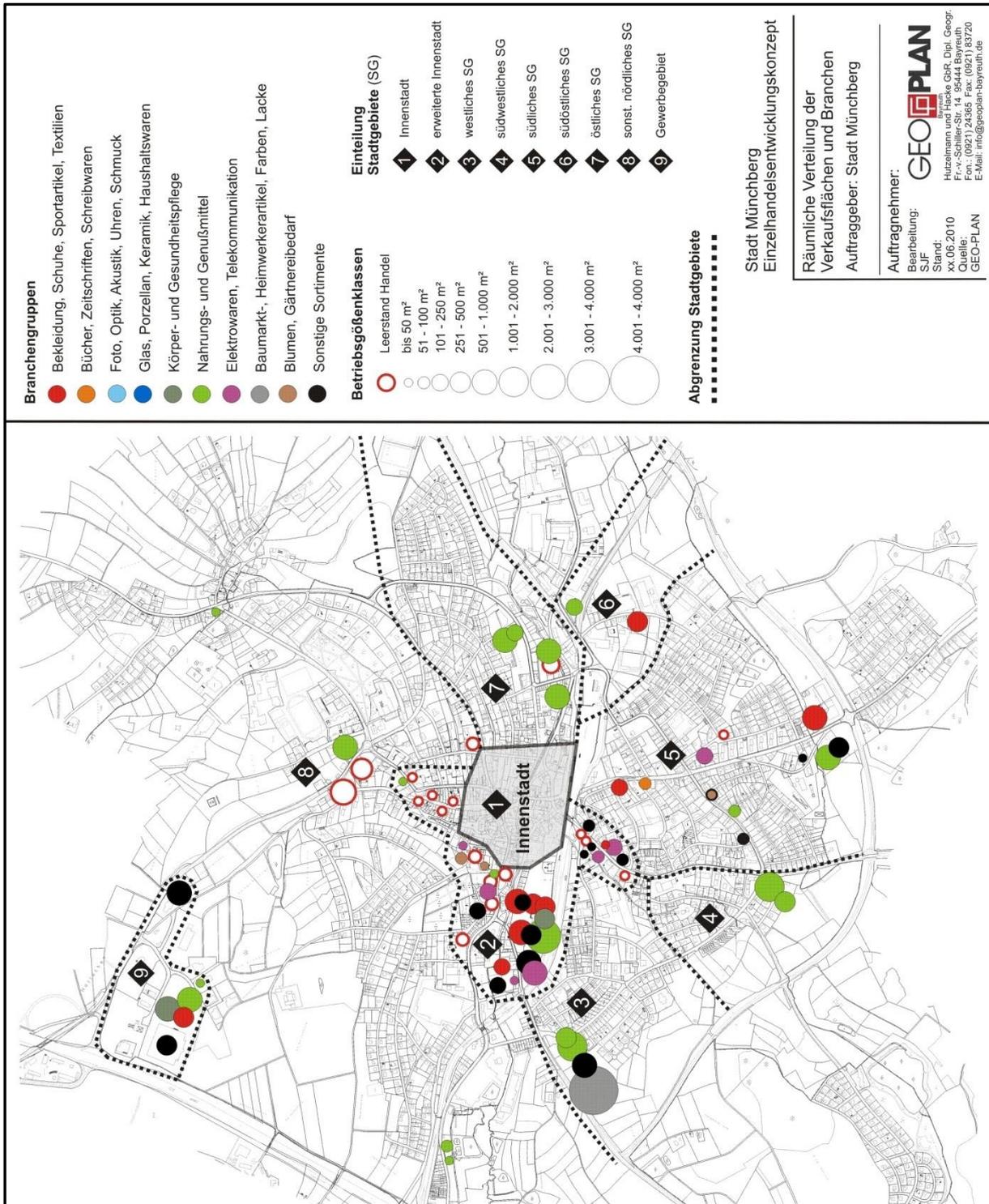


Abb. 45: Standort- und Branchenstruktur des Münchberger Einzelhandels, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Nr. 1 - Innenstadt

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
52	4.415 m ²	85 m ²	27	2.780 m ²

In der Münchberger Innenstadt bestehen 52 aktive Handelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.415 m². Die Innenstadt bietet bei einer sehr kleinteiligen Betriebsstruktur ein breites Warenangebot, auf das gesondert eingegangen wird.

Nr. 2 - erweiterte Innenstadt

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
28	8.980 m ²	320 m ²	14	710 m ²

Das erweiterte Innenstadtgebiet bietet innerhalb Münchbergs mit ca. 8.980 m² Verkaufsfläche das größte zusammenhängende Warenangebot. Rd. 80% der Verkaufsfläche entfällt auf die Leitsortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Elektroartikel. Unter den 28 Geschäften befinden sich auch die in ihrer Branche größten Betriebe in Münchberg wie Kaufland (2.825 m²), Ihr Platz (400 m²), AWG Mode Center (ca. 840 m²), Expert Zink (700 m²) sowie eine Reihe weiterer Filialisten (KiK, Deichmann, Takko etc.).

- ➔ *Der Standort erfüllt eine vollständige Nahversorgungsfunktion (Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren). Zugleich wird ein nicht unwesentliches Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe (2.700 m² VF), Elektroartikel, Haushaltswaren etc.) vorgehalten. In diesen Sortimenten besteht aufgrund der innenstadtnahen Lage sowohl eine Wettbewerbs- als auch Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Handel.*

Nr. 3 - westliches Stadtgebiet

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
4	6.225 m ²	1.555 m ²	--	--

Mit ca. 6.225 m², verteilt auf lediglich vier Betriebe (REWE Lebensmittel- und Getränkemarkt, Dänisches Bettenlager und Hagebaumarkt), besitzt das westliche Stadtgebiet die großflächigste Betriebsstruktur innerhalb Münchbergs. Die Betriebe liegen nahe beieinander und bilden somit eine Standortagglomeration. Leitsortimente sind Lebensmittel, Getränke, Baumarktartikel und Möbel / Heimtextilien.

- ➔ *Der Einzelhandel erfüllt eine auf Lebensmittel und Getränke beschränkte Nahversorgungsfunktion (ohne Drogeriemarkt). Das westliche Stadtgebiet ist zugleich Standort für den größerflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Bau- und Möbelmarkt), wobei auch zentrenrelevante Randsortimente vorgehalten werden.*

Nr. 4 - südwestliches Stadtgebiet

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
2	2.100 m ²	1.050 m ²	--	--

Im südwestlichen Stadtgebiet liegen der Lebensmittel- und Getränkemarkt von EDEKA mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.100 m².

- *Der Standort übernimmt eine auf Lebensmittel und Getränke beschränkte Nahversorgungsfunktion (ohne Drogeriemarkt) für die umliegenden Wohngebiete.*

Nr. 5 - südliches Stadtgebiet

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
11	2.665 m ²	240 m ²	1	30 m ²

Das südliche Stadtgebiet umfasst elf Handelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.665 m². Leitsortimente sind Lebensmittel, Bekleidung, und Elektroartikel. Der Wirth-Bekleidungsmarkt verlagert in die Sparnecker Straße (ehemals Helmbrechtser Straße) und bietet als zweitgrößter Textiler Münchbergs an diesem Standort künftig auf etwa 750 m² überwiegend Damenoberbekleidung an. Lebensmittel bietet ein Netto-Markt an, Elektroartikel werden von zwei lokalen Anbietern vorgehalten.

- *Der Einzelhandel im südlichen Stadtgebiet weist eine räumlich disperse Standortstruktur entlang der Friedrich-Ebert- sowie der Sparnecker Straße auf. Der Netto-Markt liegt am südlichen Siedlungsrand und leistet Nahversorgungsfunktion. Bis auf wenige Ausnahmen bieten alle anderen Betriebe überwiegend zentrenrelevante Sortimente an, so dass eine Wettbewerbssituation zum innerstädtischen Handel besteht. Dies gilt insbesondere für das Bekleidungsangebot.*

Nr. 6 - südöstliches Stadtgebiet

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
2	520 m ²	260 m ²	--	--

Mit 520 m² Verkaufsfläche und zwei Betrieben (Frank Walder, Fränkisches Getränkeland) ist das südöstliche Stadtgebiet die kleinste der neun Handelsagglomerationen. Im Werksverkauf von Frank Walder wird auf rd. 350 m² überwiegend Damenoberbekleidung angeboten.

- *Der Getränkemarkt kann im Zusammenspiel mit den Lebensmittelmärkten im benachbarten Stadtgebiet 7 eine Teilfunktion zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung leisten. Das Bekleidungsangebot steht hingegen im Wettbewerb zur Innenstadt (Zentrenrelevanz).*

Nr. 7 - östliches Stadtgebiet

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
4	2.040 m ²	510 m ²	1	250 m ²

Im östlichen Stadtgebiet werden durch vier Betriebe (LIDL, Diska, Markgrafen- und Cash-Getränkemarkt) auf ca. 2.040 m² hauptsächlich Lebensmittel und Getränke verkauft.

- *Der Standort übernimmt eine auf Lebensmittel und Getränke beschränkte Nahversorgungsfunktion (ohne Drogeriemarkt) für die umliegenden Wohngebiete.*

Nr. 8 - sonstiges nördliches Stadtgebiet

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
4	980 m ²	245 m ²	2	1.160 m ²

Das sonstige nördliche Stadtgebiet besitzt den größten als Stadtgebiet abgegrenzten Flächenumgriff, beinhaltet insgesamt jedoch nur vier Betriebsstätten mit ca. 980 m² Verkaufsfläche. Es handelt sich um drei Bäckereibetriebe sowie den Lebensmitteldiscounter NORMA.

- *Der Lebensmitteldiscounter in der Helmbrechtser Straße übernimmt eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion (ohne Getränke- und Drogeriemarkt) für die umliegenden Wohngebiete.*

Nr. 9 - Gewerbegebiet „Münchberg Nord“

Aktive Betriebe			Leerstände	
Anzahl	Verkaufsfläche	Ø VF / Betrieb	Anzahl	Verkaufsfläche
6	3.030 m ²	500 m ²	--	--

Nahe der Autobahnanschlussstelle Münchberg Nord befinden sich sechs Handelsbetriebe mit insgesamt ca. 3.030 m² Verkaufsfläche. Neben einem ESPRIT Home (ca. 300 m²) sind ein Pralinen-Werksverkauf, ein dm-Drogeriemarkt, ein ALDI-Markt, eine NKD-Filiale sowie die Fa. Ordnung (Spielwaren) angesiedelt. Die Leitsortimente sind Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Spielwaren und Heimtextilien.

- *Es handelt sich um eine Standortagglomeration in autoorientierter und, hinsichtlich wesentlicher funktionaler Aspekte, kaum integrierter Lage ohne räumliche Nähe zur Wohnbebauung. Das Lebensmittel- und Drogeriewarenangebot erfüllt keine Nahversorgungsfunktion. Mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Spielwaren und Heimtextilien ist ein auf den innerstädtischen Handel ausgerichtetes Wettbewerbsangebot vorhanden (vgl. Abb. 46).*

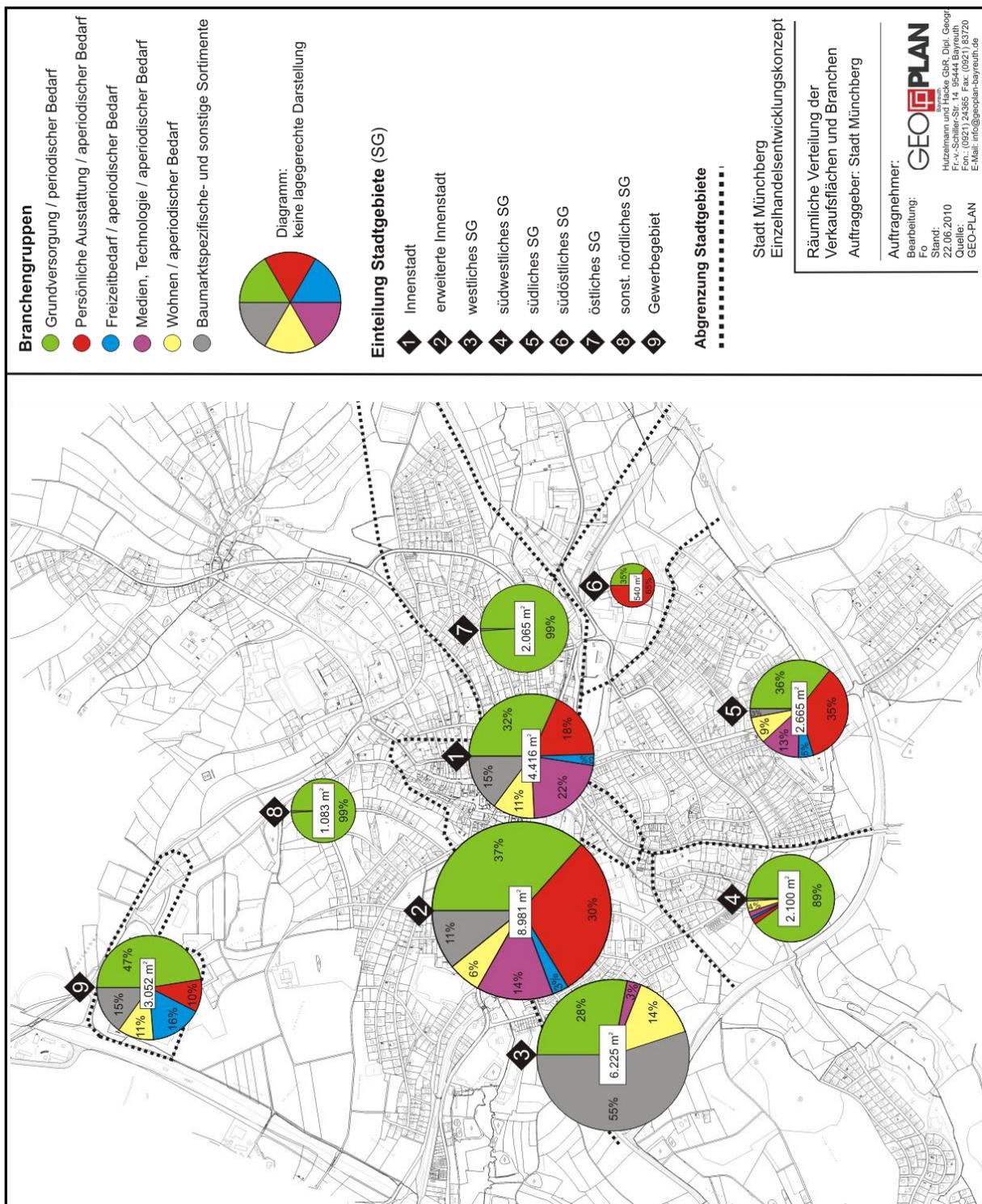


Abb. 46: Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen und Branchen, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.3.2 Verkaufsflächen- und Branchenstruktur nach Standorträumen

Zum Angebot in einzelnen Warengruppen und Sortimenten enthält Tabelle 4 detaillierte Informationen für die Gesamtstadt. Knapp die Hälfte der Verkaufsfläche ist der Warengruppe Grundversorgung zuzuordnen. Die Verkaufsflächendominanz ist auf die Vielzahl größerflächiger Lebensmittelmärkte außerhalb der Innenstadt zurückzuführen.

Tab. 4: Aktive Verkaufsfläche und Betriebe in Münchenberg

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² (Werte gerundet)	in ... Betrieben	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Verkaufsfläche pro Einwohner
Grundversorgung / periodischer Bedarf				
Nahrungs-, Genussmittel, Reformhauswaren	11.000	36	35,3	0,99
Körper- und Gesundheitspflege	2.430	21	7,8	0,22
Blumen, Gartenbedarf	565	10	1,8	0,05
Gesamt	13.995	67	44,9	1,26
Persönliche Ausstattung / aperiodischer Bedarf				
Bekleidung, Wäsche, Baby-, Kinderbedarf	4.395	19	14,1	0,40
Schuhe, Lederwaren	655	6	2,1	0,06
Uhren, Schmuck	70	2	0,2	0,01
Gesamt	5.120	27	16,4	0,47
Freizeitbedarf / aperiodischer Bedarf				
Sport, Camping	195	4	0,6	0,02
Spielwaren	575	4	1,8	0,05
Fahrräder	210	4	0,7	0,02
Musikalien	30	1	0,1	< 0,01
Gesamt	1.010	13	3,2	0,093
Medien, Technologie / aperiodischer Bedarf				
Bücher, Schreibwaren	500	12	1,6	0,05
Foto, Optik	320	4	1,0	0,03
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1.960	14	6,3	0,18
Gesamt	2.780	30	8,9	0,26
Wohnen / aperiodischer Bedarf				
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	740	12	2,4	0,07
Raumausstattung, Heimtextilien	1.440	22	4,6	0,13
Möbel, Küchen	425	4	1,4	0,04
Gesamt	2.605	38	8,4	0,24
Baumarktspezifische und sonstige Sortimente				
Bau-, Heimwerkerbedarf	3.460	5	11,1	0,31
Sonstige Sortimente	2.160	22	6,9	0,19
Gesamt	5.620	27	18	0,5
Stationärer Einzelhandel insgesamt	31.130	113	100	2,81
			Leerstandsquote	
Leerstände	4.930	45	Verkaufsfläche	Betriebe
Betriebsstätten gesamt	36.060	158	13,7%	28,5%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

In der Innenstadt dominiert das Einzelhandelsangebot in den Warengruppen Grundversorgung, Medien und Technologie sowie Persönliche Ausstattung, die zusammen rd. 71% des Verkaufsflächenangebotes ausmachen (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: Aktive Verkaufsfläche und Betriebe in der Innenstadt

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² (Werte gerundet)	in ... Betriebe	Anteil an Gesamtver- kaufsfläche	Verkaufs- fläche pro Einwohner
Grundversorgung / periodischer Bedarf				
Nahrungs-, Genussmittel, Reformhauswaren	655	13	14,8	0,06
Körper- und Gesundheitspflege	745	9	16,9	0,07
Blumen, Gartenbedarf	0	0	0,0	0,00
Gesamt	1.400	22	31,7	0,13
Persönliche Ausstattung / aperiodischer Bedarf				
Bekleidung, Wäsche, Baby-, Kinderbedarf	530	3	12,0	0,05
Schuhe, Lederwaren	185	3	4,1	0,02
Uhren, Schmuck	70	2	1,6	0,01
Gesamt	785	8	17,7	0,08
Freizeitbedarf / aperiodischer Bedarf				
Sport, Camping	35	2	0,8	< 0,01
Spielwaren	0	0	0,0	0,00
Fahrräder	50	1	1,1	< 0,01
Musikalien	30	1	0,7	< 0,01
Gesamt	115	4	2,6	0,01
Medien, Technologie / aperiodischer Bedarf				
Bücher, Schreibwaren	250	1	5,7	0,02
Foto, Optik	300	3	6,8	0,03
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	410	5	9,3	0,04
Gesamt	960	9	21,8	0,09
Wohnen / aperiodischer Bedarf				
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	235	3	5,3	0,02
Raumausstattung, Heimtextilien	210	7	4,8	0,02
Möbel, Küchen	35	1	0,8	< 0,01
Gesamt	480	11	10,9	0,04
Baumarktspezifische und sonstige Sortimente				
Bau-, Heimwerkerbedarf	540	3	12,2	0,05
Sonstige Sortimente	135	4	3,0	0,01
Gesamt	675	7	15,2	0,06
Stationärer Einzelhandel insgesamt	4.415	52	100	0,40
			Leerstandsquote	
Leerstände	2.780	27	Verkaufsfläche	Betriebe
Betriebsstätten gesamt	7.195	79	38,6%	51,9%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Im sonstigen Stadtgebiet entfallen knapp 50% der Verkaufsfläche auf Sortimente der Grundversorgung. Dies ist im Wesentlichen auf das umfassend ausgebaute Angebot mit größerflächigen Lebensmittelmärkten zurückzuführen (vgl. Tab. 6).

Tab. 6: Aktive Verkaufsfläche und Betriebe im sonstigen Stadtgebiet

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² (Werte gerundet)	in ... Betriebe	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche	Verkaufsfläche pro Einwohner
Grundversorgung / periodischer Bedarf				
Nahrungs-, Genussmittel, Reformhauswaren	10.345	23	38,7	0,93
Körper- und Gesundheitspflege	1.685	12	6,3	0,15
Blumen, Gartenbedarf	565	10	2,1	0,05
Gesamt	12.595	45	47,1	1,13
Persönliche Ausstattung / aperiodischer Bedarf				
Bekleidung, Wäsche, Baby-, Kinderbedarf	3.865	16	14,5	0,35
Schuhe, Lederwaren	470	3	1,8	0,04
Uhren, Schmuck	0	0	0,0	0,00
Gesamt	4.335	19	16,3	0,39
Freizeitbedarf / aperiodischer Bedarf				
Sport, Camping	160	2	0,6	0,01
Spielwaren	575	4	2,2	0,05
Fahrräder	160	3	0,6	0,01
Musikalien	0	0	0,0	0,00
Gesamt	895	9	4,0	0,07
Medien, Technologie / aperiodischer Bedarf				
Bücher, Schreibwaren	255	11	0,9	0,02
Foto, Optik	20	1	0,1	< 0,01
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1.545	9	5,8	0,14
Gesamt	1.820	21	6,8	0,16
Wohnen / aperiodischer Bedarf				
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	500	9	1,9	0,05
Raumausstattung, Heimtextilien	1.230	15	4,6	0,11
Möbel, Küchen	390	3	1,5	0,04
Gesamt	2.120	27	8,0	0,2
Baumarktspezifische und sonstige Sortimente				
Bau-, Heimwerkerbedarf	2.920	2	10,9	0,26
Sonstige Sortimente	2.025	18	7,6	0,18
Gesamt	4.945	20	18,5	0,44
Stationärer Einzelhandel insgesamt	26.710	61	100	2,41
			Leerstandsquote	
Leerstände	2.150	18	Verkaufsfläche	Betriebe
Betriebsstätten gesamt	28.860	79	7,4%	22,8%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Exkurs: Vergleich der Einzelhandelssituation in Münchberg und Neustadt an der Aisch

Die Einordnung des Einzelhandelsausbaus in Münchberg vereinfacht ein Vergleich. Als Referenz dient die Stadt Neustadt an der Aisch (Mfr.), die ebenfalls ein Mittelzentrum mit vergleichbarer Einwohnerzahl ist. Auch Neustadt a.d.A. ist, wenngleich in milderer Form als Münchberg, von einer schrumpfenden Bevölkerungszahl geprägt (2000 - 2010: -2,1%; 2010 - 2029: -2,6%). Beide Städte liegen in ländlichen Räumen Nordbayerns.

Neustadt a.d.A. hat rd. 12% mehr Einwohner und rd. 40% mehr Verkaufsfläche als Münchberg. In der Folge fällt die Verkaufsfläche pro Einwohner mit rd. 3,6 m² um rd. ein Drittel höher aus. Die innerstädtische Verkaufsfläche beträgt in Neustadt a.d.A. rd. 12.500 m² und damit knapp das Dreifache Münchbergs. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt liegt mit rd. 29% beim Doppelten (rd. 14%) (vgl. Tab. 7).

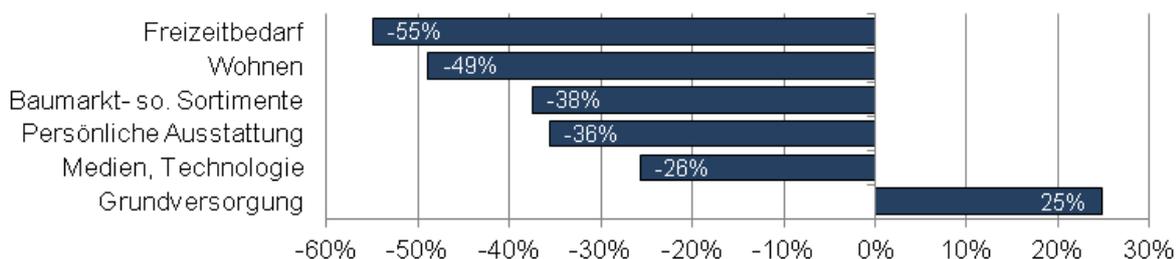
Tab. 7: Vergleich der Einzelhandelssituation in Münchberg und Neustadt a.d.A.

	Münchberg	Neustadt a.d.A.	Differenz
Einwohnerzahl (2010)	10.880	12.165	1.285 m ²
Gesamtverkaufsfläche	31.125 m ²	43.290 m ²	12.165 m ²
Verkaufsfläche / Einwohner	2,8 m ²	3,6 m ²	0,8 m ²
Verkaufsfläche Innenstadt	4.415 m ²	12.430 m ²	8.015 m ²
VF-Anteil Innenstadt an	14,2%	28,7%	

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010/11

Ein Vergleich der Verkaufsfläche pro Einwohner nach Warengruppen zeigt, dass diese in Münchberg bei den mittel- und langfristigen Sortimenten deutlich geringer ist, als in Neustadt a.d.A. Sie liegt bei den Sortimenten der Persönlichen Ausstattung (insb. Bekleidung) um rd. 36% niedriger, in der Warengruppe Freizeit beträgt die Differenz gar 55%. Lediglich bei der Grundversorgung (insb. Lebensmittel) besteht ein im Vergleich zu Neustadt a.d.A. um rd. 25% höheres Verkaufsflächenangebot pro Einwohner.

Abb. 47: Verkaufsfläche pro Einwohner: Differenz Münchberg zu Neustadt a.d.A.



Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010 /11

➔ Im Vergleich zeigt Münchberg ein quantitativ eher zurückhaltend ausgebautes Einzelhandelsangebot. Die Handelsfunktion der Innenstadt ist in Münchberg schwach entwickelt. Die Angebotstypik ist durch das Warenangebot der Grundversorgung geprägt. Mittelzentrale Angebote, wie z.B. Bekleidungsfachhandel, werden in vergleichsweise geringem Umfang - und wie weiter hinten noch dargelegt wird - zu nicht unerheblichen Anteilen außerhalb der Innenstadt vorgehalten.

7.3.3 Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels

Im Durchschnitt liegt die Betriebsgröße des Münchberger Einzelhandels bei rd. 275 m² pro Betrieb. Zwischen der Innenstadt und dem sonstigen Stadtgebiet zeigt sich jedoch ein deutlich differenziertes Bild:

In der Innenstadt beträgt die durchschnittliche Betriebsgröße rd. 85 m², 75% der Betriebe sind nicht größer als 100 m², Betriebe mit mehr als 350 m² Verkaufsfläche sind nicht vorhanden. Der Innenstadteinzelhandel zeigt sich demnach kleinteilig strukturiert.

Im sonstigen Stadtgebiet liegt die durchschnittliche Betriebsgröße aufgrund der dort flächenintensiveren Handelsformen bei rd. 440 m². Rd. 50% der Betriebe besitzen eine Verkaufsfläche zwischen 100 und 800 m². Auf die drei größten Betriebe (jew. mehr als 1.200 m²) entfallen 30% der Verkaufsfläche im sonstigen Stadtgebiet. Dazu gehören ein Baumarkt sowie zwei Lebensmittelmärkte (vgl. Tab. 8 und 9).

Tab. 8: Betriebe nach Größenklassen und Standorträumen

Betriebsgröße (Verkaufsfläche)	Innenstadt		sonstiges Stadtgebiet		Gesamt	
	Betriebe	Anteil (%)	Betriebe	Anteil (%)	Betriebe	Anteil (%)
bis 50 m ²	26	50,0	13	21,3	39	34,5
51 bis 100 m ²	13	25,0	9	14,8	22	19,5
101 bis 200 m ²	9	17,3	9	14,8	18	15,9
201 bis 400 m ²	4	7,7	8	13,1	12	10,6
401 bis 800 m ²	--	--	15	24,6	15	13,3
801 bis 1.200 m ²	--	--	4	6,6	4	3,5
1.201 bis 2.000 m ²	--	--	1	1,6	1	0,9
mehr als 2.000 m ²	--	--	2	3,3	2	1,8
Gesamt	52	100%	61	100%	113	100
Ø Betriebsgröße	85 m²		440 m²		275 m²	

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Tab. 9: Verkaufsflächen nach Größenklassen und Standorträumen

Betriebsgröße (Verkaufsfläche)	Innenstadt		sonstiges Stadtgebiet		Gesamt	
	Fläche (m ²)	Anteil (%)	Fläche (m ²)	Anteil (%)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
bis 50 m ²	840	19,0	485	1,8	1.325	4,3
51 bis 100 m ²	985	22,3	730	2,7	1.710	5,5
101 bis 200 m ²	1.460	33,1	1.390	5,2	2.850	9,2
201 bis 400 m ²	1.130	25,6	2.500	9,4	3.635	11,7
401 bis 800 m ²	--	--	9.190	34,4	9.190	29,5
801 bis 1.200 m ²	--	--	3.790	14,2	3.790	12,2
1.201 bis 2.000 m ²	--	--	1.800	6,7	1.800	5,8
mehr als 2.000 m ²	--	--	6.825	25,5	6.825	21,9
Gesamt	4.415	100	26.710	100	31.125	100

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.3.4 Nutzungsstruktur der Innenstadt

In der Münchberger Innenstadt wurden insgesamt 127 aktiv geführte Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie 27 Einzelhandels- und vier Gastronomieerstände erhoben:

- Einzelhandelsgeschäfte 52
- Einzelhandelsleerstände 27
- Verbrauchernahe Dienstleistung 53
- Gaststätten / Restaurants 22
- Gastronomie-Leerstände 4

Die Angebotsstruktur des Innenstadteinzelhandels wird überwiegend von Anbietern der Grundversorgung (Feinkost, Bäckereien, Metzgereien, Getränke), der persönlichen Ausstattung (Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck) sowie Medien und Technologie (Bücher, Schreibwaren, Foto, Optik, Elektroartikel), Haushaltswaren, Raumausstattung, Heimtextilien und Baumarktartikel geprägt (vgl. Abb. 43).

- ➔ *Mit einem Besatz von insgesamt 127 aktiv geführten Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und Gastwirtschaften stellt die Innenstadt einen funktional durchmischten Standort mit vergleichsweise hoher Nutzungsdichte dar.*
- ➔ *Die Einzelhandels- sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe konzentrieren sich im Innenstadtbereich v.a. entlang der Kulmbacher Straße sowie der Bahnhofsstraße.*
- ➔ *Die „Fußgängerzone“ entlang der Lindenstraße ist durch mehrere Leerstände geprägt und nur mäßig frequentiert.*



Abb. 48: Standort- und Branchenstruktur der Innenstadt, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Bei keiner Warengruppe zeigt die Innenstadt eine nennenswerte Flächenkompetenz (vgl. Abb. 49). Eine Ausnahme bildet lediglich die Sortimentsgruppe Foto/Optik, wobei insgesamt allerdings nur eine geringe Verkaufsfläche erreicht wird. Auffallend ist, dass gerade in den klassischen Innenstadtsortimenten, wie z.B. der persönlichen Ausstattung, nur wenige Verkaufsflächenanteile zu verzeichnen sind.

➔ *Gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet besitzt die Innenstadt bei keinem Sortiment eine nennenswerte Angebots- bzw. Flächenkompetenz.*

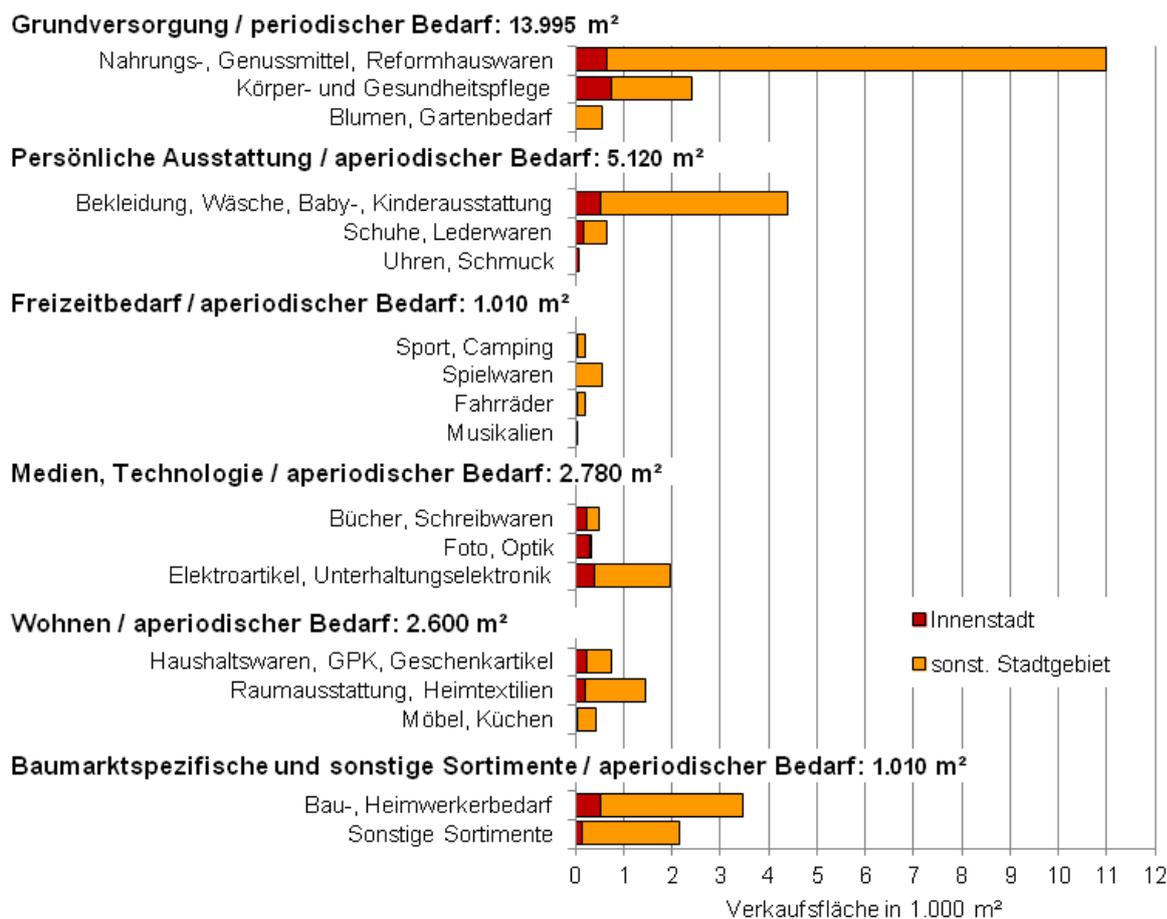


Abb. 49: Sortimente und Verkaufsflächen in der Innenstadt und im sonst. Stadtgebiet, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.3.5 Öffnungszeiten des Einzelhandels

Öffnungszeiten des Innenstadteinzelhandels

Im Rahmen der Betriebserhebung konnten in der Innenstadt von 40 der insgesamt 52 Betriebe die Öffnungszeiten festgestellt werden. Zur Mittagszeit schließen 18 Geschäfte. Beispielhaft wurden die Öffnungszeiten für Donnerstag und Samstag ausgewertet. Am Donnerstag zeigen sich weitgehend einheitliche Öffnungszeiten. Von 10:00 bis 12:30 Uhr am Vormittag und 14:00 bis 18:00 Uhr am Nachmittag sind nahezu alle Geschäfte geöffnet (vgl. Abb. 50). Der Sachverhalt, dass knapp die Hälfte der Betriebe mittags schließt, entspricht zwar dem üblichen Bild in Kleinstädten und ist typisch für überwiegend inhabergeführte Geschäfte, bewirkt bei den Kunden jedoch den Eindruck einer „geschlossenen“ Innenstadt, obwohl viele Betriebe geöffnet haben.

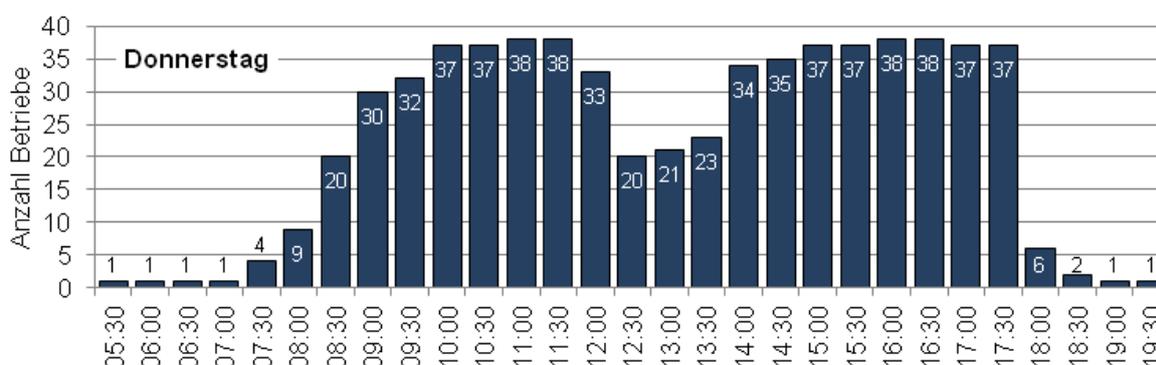


Abb. 50: Öffnungszeiten des Münchberger Innenstadteinzelhandels am Donnerstag, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Samstags haben die meisten Geschäfte von 09:00 bis 12:30 Uhr geöffnet, danach nur noch etwa die Hälfte und ab 14:00 Uhr noch ein Geschäft. Wie empirische Studien nachweisen, beginnt der Samstag als Einkaufstag für die Mehrzahl der Kunden erst zwischen 10:30 und 11:00 Uhr. Auch die Umsatzkurven erreichen erst gegen 11:00 Uhr einen Höhepunkt. Den Kunden stehen dann in der Münchberger Innenstadt noch ein bis eineinhalb Stunden zum Einkaufen zur Verfügung (vgl. Abb. 51).

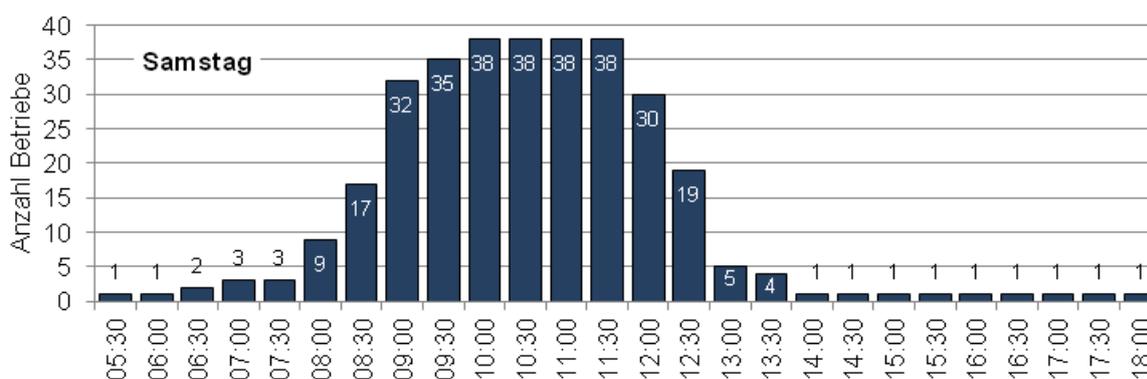


Abb. 51: Öffnungszeiten des Münchberger Innenstadteinzelhandels am Samstag, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

In der Folge erkennen sowohl die Bevölkerung als auch der Einzelhandel bei den Öffnungszeiten Optimierungsbedarf. Das betrifft in der Hauptsache die mittägliche Schließung vieler Innenstadtgeschäfte (vgl. Abb. 52).

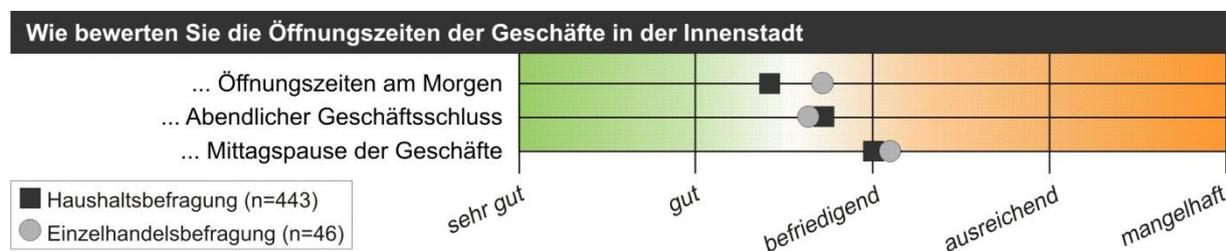


Abb. 52: Bewertung der Innenstadt – Öffnungszeiten, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

➔ Die Gründe für die mittägliche Schließung liegen laut Auskunft der Einzelhändler in einer zu geringen Kundenfrequenz im persönlichen und personellen Bereich. Eine durchgehende Öffnung ist für die meisten Händler keine Option, zu einer Anpassung der Öffnungszeiten wäre jedoch ein gewisser Anteil bereit. Eine Ausweitung der Öffnungszeiten am Samstag bis 14.00 Uhr wäre wünschenswert.

Öffnungszeiten und Verkaufsflächen nach Stadtgebieten

Der Vergleich der Öffnungszeiten zeigt, dass die ohnehin schon geringe Verkaufsfläche der Innenstadt den Kunden an einem Donnerstag im Schnitt zwei Stunden weniger verfügbar ist, als in anderen Stadtgebieten (vgl. Abb. 53).

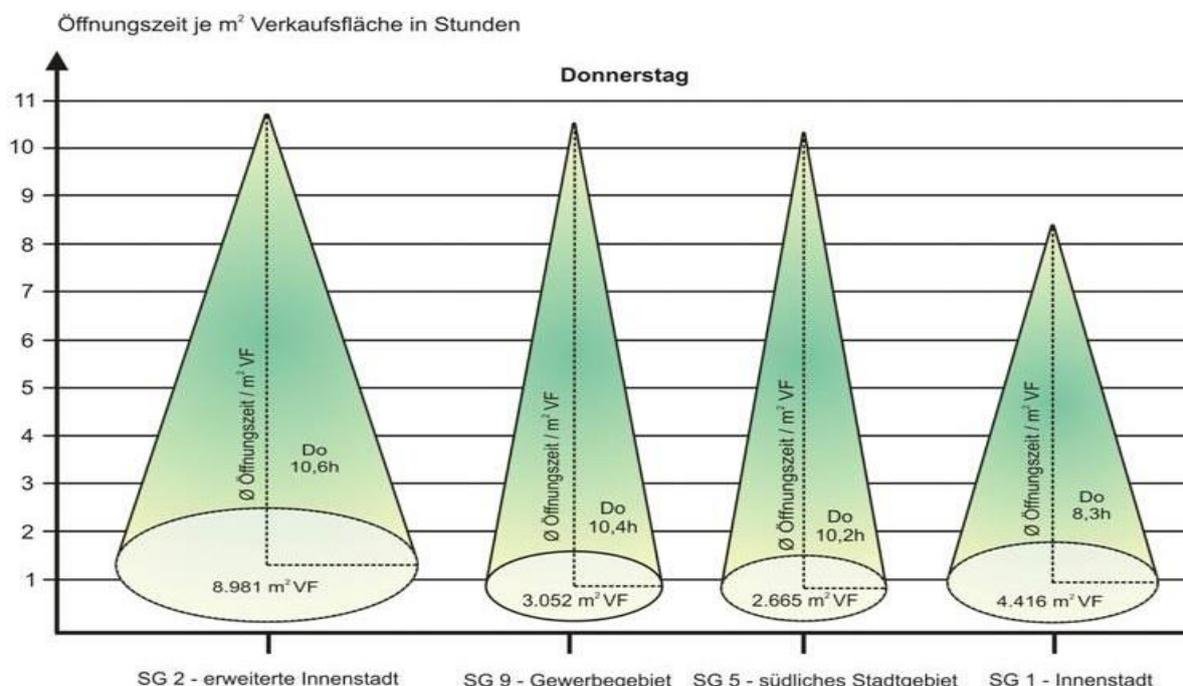


Abb. 53: Öffnungszeiten im Vergleich ausgewählter Stadtgebiete am Donnerstag, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Die hinsichtlich der Verkaufsflächen schwache Wettbewerbssituation der Innenstadt wird durch die vergleichsweise kurzen Öffnungszeiten weiter geschwächt. Deutlich bringt das der Samstag zum Ausdruck. Die Geschäfte außerhalb der Innenstadt stehen ihren Kunden im Vergleich zur Innenstadt über den doppelten Zeitraum zum Einkauf zur Verfügung (vgl. Abb. 54). Die Mehrheit der Geschäfte in der Innenstadt schließt bereits gegen 13:00 Uhr. In der Summe wirken sich die räumliche Wettbewerbssituation sowie die Verkaufszeiten negativ auf die Einkaufsattraktivität der Innenstadt aus.

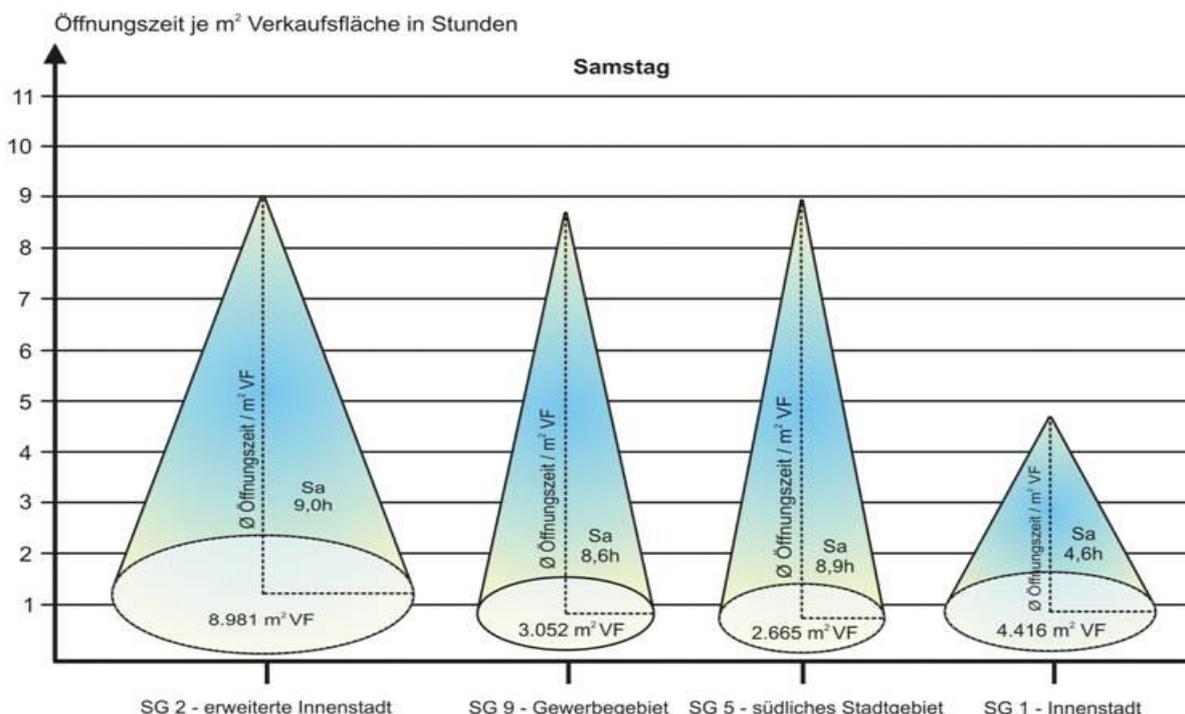


Abb. 54: Öffnungszeiten im Vergleich ausgewählter Stadtgebiete am Samstag, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.3.6 Nahversorgung

Ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Münchberg sollte die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches sein. Insbesondere im Hinblick auf die wachsende Zahl älterer und damit zunehmend immobiler werdender Bevölkerungsgruppen gewinnt eine auf kurzen Wegen erreichbare Nahversorgung an Bedeutung.

Zur Vollversorgung zählen Lebensmittel und Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch, Wurstwaren) sowie Drogeriewaren in einem Lebensmittelvollsortimenter oder in mehreren kleineren, sich ergänzenden und im räumlichen Zusammenhang stehenden Betrieben. Die fußläufige Nahversorgung gilt als gesichert, wenn innerhalb von ca. 10 min Fußweg eine Vollversorgung möglich ist. 10 min Fußweg entsprechen etwa einem 500m-Radius. Tabelle 10 beinhaltet alle Betriebe, die in Münchberg Grundversorgungsfunktion erfüllen.

Tab. 10: Betriebe der Grundversorgung in Münchberg nach Standortbereichen

Innenstadt		Verkaufsfläche
Bäckerei Roßner	Angerstr. 2	rd. 885 m ²
Baguetteria	Bahnhofstr. 6	
Fickenscher's Back Haus	Luitpoldstr. 16	
Konditorei-Cafe Karl Frey	Kirchplatz 11	
Metzgerei Bischoff	Luitpoldstr. 19	
Metzgerei Heilek	Angerstr. 3	
Metzgerei Lottes	Bahnhofstr. 9	
Metzgerei Schinzel	Angerstr. 1	
Feinkost Hartig	Luisenstr. 1	
Bio Markt Münchberg	Luitpoldstr. 27a	
Fotoshop-Drogerie Herrlein	Bahnhofstr. 11	
Schlecker	Luisenstr. 5	
Sonstiges Stadtgebiet		Verkaufsfläche
Bäckerei Peetz	Äußere Hofer Str. 3	rd. 10.815 m ²
Bäckerei Pöhlmann	Hofer Str. 5	
Bäckerei Jürgen Roßner	Kulmbacher Str. 165	
Bio Brot- & Feinbäckerei Popp	Friedrich-Ebert-Str. 79	
Cafe Dora	Kulmbacher Str. 171	
Metzgerei Köhler	Friedhofweg 1	
Kaufland	Stambacher Str. 3	
Rewe	Theodor-Heuss-Str. 2	
E-Center	Theodor-Heuss-Str. 110	
Aldi	August-Horch-Str. 24	
Netto	Sparnecker Str. 82	
Lidl	Austr. 4b	
Diska	Leonhard-Seidel-Str. 4 u. 6	
Norma	Helmbrechter Str. 4	
Ihr Platz	Stambacher Str. 3	
DM-Drogeriemarkt	August-Horch-Str. 20	
Gesamtverkaufsfläche		rd. 11.700 m²

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Waren der Grundversorgung werden in Münchberg von 28 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.700 m² angeboten. 12 Betriebe mit rd. 890 m² Gesamtverkaufsfläche befinden sich in der Innenstadt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Bäcker- und Metzgereibetriebe. Die Verkaufsflächenanteile zeigen, dass die Grundversorgung überwiegend von den größerflächigen Märkten im sonstigen Stadtgebiet getragen wird (rd. 10.820 m²).

- ➔ Die Betriebe mit Grundversorgungsfunktion bilden in Münchberg eine räumlich differenzierte Standortstruktur aus. Insofern ist für große Anteile der Wohnbevölkerung eine angemessene Nahversorgungssituation gegeben. Ohne Nahversorgung sind die Wohngebiete im Nordwesten und Südosten der Stadt.

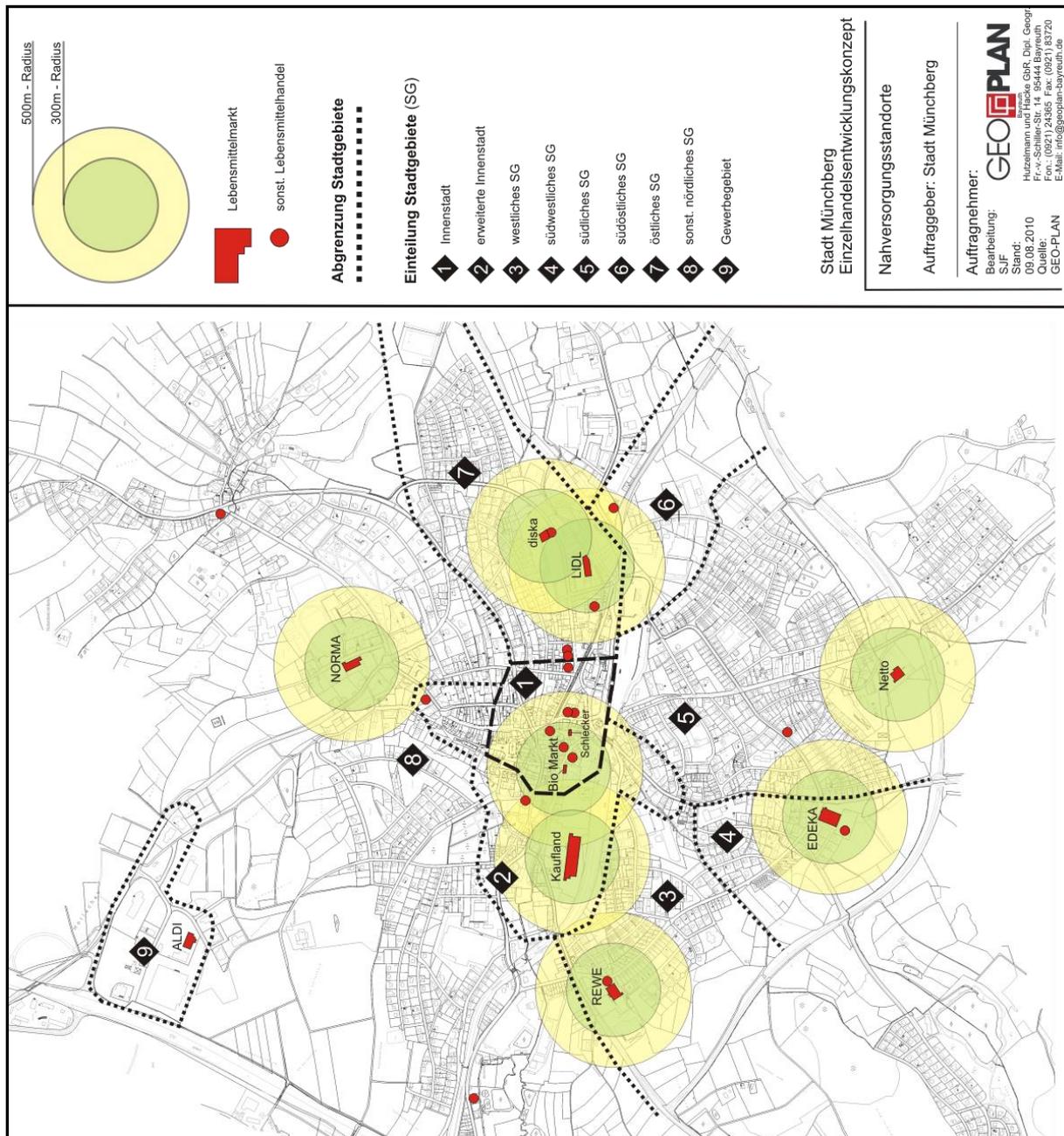


Abb. 55: Nahversorgung in Münchberg, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.3.7 Leerstände

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden in Münchberg 45 Leerstände mit einer Gesamtfläche von rd. 4.930 m² erhoben. 60% der leerstehenden Ladenflächen befinden sich in der Innenstadt (27; rd. 2.780 m²), rd. 75% davon sind nicht größer als 100 m². Auch im sonstigen Stadtgebiet bestehen Leerstände mit überwiegend kleinen Verkaufsflächen, rd. 83% davon sind kleiner als 100 m² (vgl. Tab. 11).

Tab. 11: Betriebsgrößen und Leerstandsflächen in Münchberg

Größenklasse	Innenstadt		sonstiges Stadtgebiet		Gesamt	
	Leerstände	Anteil (%)	Leerstände	Anteil (%)	Leerstände	Anteil (%)
bis 50 m ²	17	63,0	10	55,6	27	60,0
51 bis 100 m ²	3	11,1	5	27,8	8	17,8
101 bis 200 m ²	4	14,8	0	0,0	4	8,9
201 bis 400 m ²	2	7,4	2	11,1	4	8,9
401 bis 800 m ²	1	3,7	1	5,6	2	4,4
Gesamt	27 (60%)	100	18 (40%)	100	45 (100%)	100
Verkaufsfläche	2.780 m²		2.150 m²		4.930 m²	

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Die innerstädtischen Leerstände bündeln sich vor allem entlang der Kulmbacher Straße, der Bahnhof- sowie der Lindenstraße. Leerstände mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche finden sich überwiegend im Stadtzentrum. Insgesamt zeigt sich eine hohe räumliche Dichte leerstehender Ladenflächen in den zentralen Innenstadtlagen (vgl. Abb. 56).

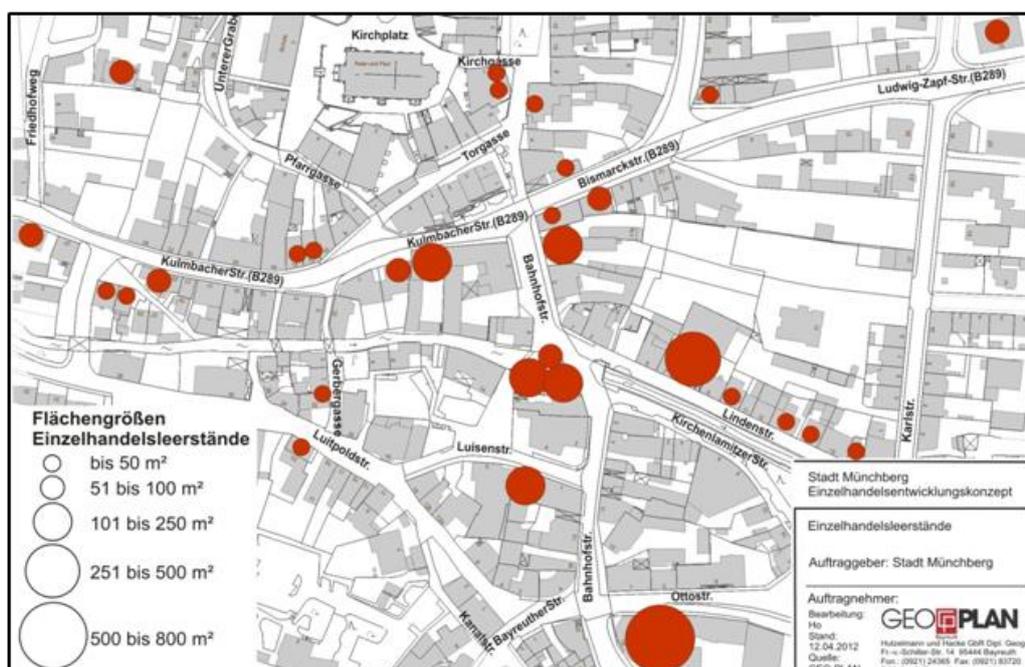


Abb. 56: Räumliche Lage von Einzelhandelsleerständen in der Innenstadt Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Leerstände mit erkennbarer Handelseignung

Ein Teil der Leerstände befindet sich in prominenten Innenstadtlagen, die den Standortanforderungen des Handels weitgehend entsprechen. Der bauliche Zustand erweckt mithin den Eindruck, dass eine Wiedernutzung durch den Einzelhandel mit darstellbarem Aufwand möglich sein sollte (vgl. Abb. 57). Die Vielzahl der offensichtlichen Leerstände in der Innenstadt mindert deren Standortattraktivität und erzeugt den Eindruck eines wenig leistungsfähigen Handelsplatzes. Dies wirkt sich natürlich auch auf mögliche Mietinteressenten aus. Daher sollten, etwa in Form einer Verantwortungsgemeinschaft von Immobilieneigentümern, Einzelhandel (z. B. Werbegemeinschaft) und Stadt, Möglichkeiten für ansprechend gestaltete Zwischennutzungen und einer Reaktivierung gesucht werden.



Abb. 57: Beispiele von Handelsleerständen mit Reaktivierungseignung Fotos: GEO-PLAN, 2010

Leerstände ohne bzw. mit geringer Handelseignung

Lage, Größe, baulicher Zustand und Umfeldqualitäten (z.B. Erreichbarkeit über ansprechende Gehwege) begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten etlicher ehemaliger Ladengeschäfte. Für diese sollten - ggf. im Zuge ohnehin notwendiger Gebäudesanierungen - Umnutzungen, z. B. für Wohnen und Dienstleistung, ernsthaft erwogen werden. Nachnutzungen durch Einzelhandel erscheinen wenig aussichtsreich (vgl. Abb. 58).



Abb. 58: Beispiele von Handelsleerständen ohne erkennbare Handelseignung Fotos: GEO-PLAN, 2010

Ursachen für leerstehende Ladengeschäfte sind vielfältigster Natur. Das können z. B. überzogene Mietforderungen, die Auswahl möglicher Mieter durch die Eigentümer, mangelnde Lagequalitäten (z. B. starke verkehrliche Belastung, unattraktiver öffentlicher Raum), nicht mehr marktgerechte Flächengrößen und -zuschnitte, erschwerte Erreichbarkeiten und Zugangssituationen, aber auch ein verschärfter innerörtlicher und regionaler Wettbewerb sowie eine demographisch bedingt schrumpfende Nachfrage sein.

Die große Zahl leer stehender Ladengeschäfte in Münchberg begründet in jedem Fall die Notwendigkeit, ein Leerstandsmanagement zu etablieren, das sich systematisch mit den Ursachen der Leerstände und deren Chancen auf eine Reaktivierung befasst. Handlungschancen ergeben sich u.a. aus der Art der Leerstände:

- **Struktureller Leerstand:** Sinkende Nachfrage z. B. durch Bevölkerungsverluste, Abzug von Leitbetrieben, Abwanderung von marktführenden Branchen
- **Induzierter Leerstand:** Folge des Wegbrechens eines stark frequenzstiftenden Leitbetriebes und dadurch bedingte Frequenzverluste
- **Umbruchsleerstand:** Folge einer, durch massive Handelsentwicklungen (z. B. auf der Grünen Wiese oder am Stadtrand), erfolgten Änderung der lokalen Wettbewerbssituation und Kundenfrequenzen

Ergänzend dazu bedarf es einer funktionalen Bewertung der ehemaligen Handelsimmobilien:

- **Hohe Reaktivierungseignung:** Baulicher Zustand, Größe und Zuschnitt sowie Lage entsprechen den üblichen Handelsanforderungen. Es bedarf vor allem intensiver Vermarktungsbemühungen.
- **Bedingte Reaktivierungseignung:** Die Immobilie kann durch bauliche Maßnahmen und ggf. Anpassung der Mietforderungen aktuellen Handelsanforderungen angepasst werden, bevor eine an sich aussichtsreiche Vermarktung einsetzen sollte.
- **Ohne Reaktivierungseignung:** Eine Handelseignung kann mit vertretbarem baulichen Aufwand nicht mehr hergestellt werden. Die Lage entspricht zudem nicht den handelsüblichen Standortfordernissen. In diesem Fall gilt es, Möglichkeiten für funktionale Umnutzungen, z. B. für Wohnen, Dienstleistung, zu prüfen.

Auf einer derartigen Bestandsaufnahme aufbauend gilt es dann, gemeinsam mit den Eigentümern die Rahmenbedingungen einer Reaktivierung (z. B. Mietkonzepte) sowie Handlungsbedarfe und Vermarktungswege zu klären.

7.3.8 Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes

In der Münchberger Innenstadt wirken Verkehrs- und Parkflächen stark stadtbildprägend. Freiräume für Aufenthalt sind beengt, schmale Gehwege sowie ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen eine wenig fußgänger- und radfahrerfreundliche Situation. Für innenstadttypische Freiraumnutzungen stehen kaum Flächen zur Verfügung. Die Aufenthaltsqualität ist gering.

- ➔ *Der Kfz-Verkehr sowie die von ihm ausgehenden Beeinträchtigungen in zentraler Lage (Kulmbacher Straße, Bahnhofstraße) schränken die Entwicklungschancen innerstädtischer Lagen stark ein (vgl. Abb. 60).*
- ➔ *Vom Umbau des "Pock's-Platzes" ist die Herausbildung eines zentralen und multifunktional nutzbaren Stadtplatzes zu erhoffen.*



Abb. 59: Nutzung des Öffentlichen Raumes Fotos: GEO-PLAN, 2010

7.4 Nutzung und Wahrnehmung der Stadt Münchberg als Einkaufsstandort

Dem Folgenden liegen umfangreiche eigene empirische Erhebungen zu Grunde:

Schriftliche Haushaltsbefragung

Nach einem Zufallsverfahren wurden 1.000 Haushalte in der Stadt Münchberg ausgewählt und um die Beantwortung eines Fragebogens (siehe Anhang) gebeten. Mit 443 ausgefüllten Fragebögen konnte eine hohe Rücklaufquote von 44% erzielt werden. Damit liegen Daten zu zumindest 1.124 Personen (einschl. Familienangehörige) bzw. zu rd. 10% der Einwohner, über deren Einkaufsverhalten und Einschätzungen vor. In der Auswertung beziehen sich die Prozentergebnisse stets auf die Zahl der tatsächlich Antwortenden. Somit kann die Anzahl der Antworten von der Anzahl der beantworteten Fragebögen abweichen.

Mit einem Anteil von rd. 87% an den Befragten wurden Einwohner erreicht, die mindestens zehn Jahre in Münchberg leben, somit sehr gut mit den lokalen Gegebenheiten vertraut sind und eine starke Bindung an ihren Wohnort erwarten lassen.

Die Befragung wurde auf Personen ab 18 Jahren begrenzt. Die Altersgruppen zwischen 40 und 65 Jahren sind leicht überrepräsentiert (vgl. Abb. 61). Mit 61% liegt der Frauenanteil an den Befragten leicht über dem Wert der Stadt (52%). Dennoch ist es mit der Befragung gelungen, die Bevölkerungsstruktur weitgehend abzubilden und repräsentative Ergebnisse zu erzielen.

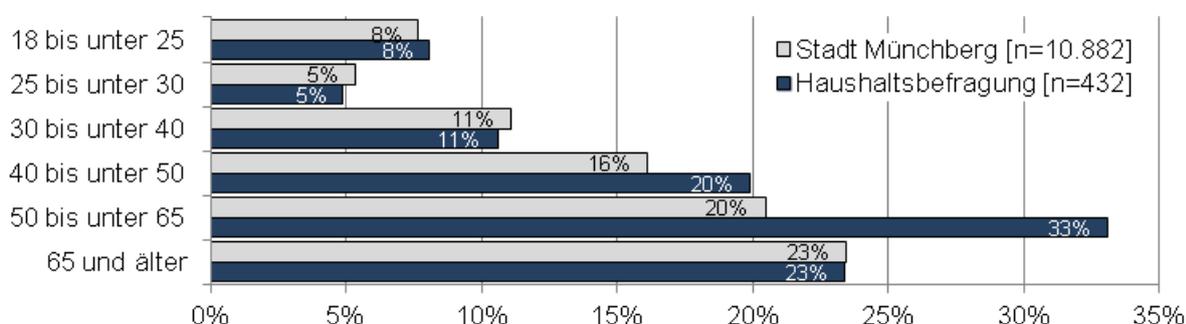


Abb. 60: Altersstruktur der Befragten und Einwohner von Münchberg (ab 18 Jahren), Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Telefonische Umlandbefragung

In den Gemeinden Gefrees, Helmbrechts, Konradsreuth, Sparneck, Stambach, Weißdorf und Zell wurden insgesamt 292 telefonische Interviews geführt. Erhoben wurden das Einkaufsverhalten sowie Einschätzungen zur Stadt Münchberg als Einkaufsstandort.

Schriftliche Einzelhandelsbefragung

Alle in Münchenberg im Bereich Einzelhandel angemeldeten Gewerbebetriebe wurden von der Stadtverwaltung angeschrieben und um die Beantwortung eines schriftlichen Fragebogens gebeten. Nach Ende der Rücklauffrist lagen 46 dem Einzelhandel zuordenbare Fragebögen vor. Das entspricht, bezogen auf die Anzahl aller durch die einzelbetriebliche Bestandsaufnahme erhobenen Betriebe (113), einer Rücklaufquote von rd. 41%.

7.4.1 Die Sicht der Bevölkerung in Stadt und Umland

7.4.1.1 Besuchshäufigkeit, Ausgabe- und Kopplungsverhalten

Besuchshäufigkeit

Rd. 53% der Einwohner suchen die Innenstadt mindestens ein bis zweimal wöchentlich auf, das sonstige Stadtgebiet wird hingegen von rd. 91% der Einwohner ein bis zweimal wöchentlich aufgesucht und damit insgesamt deutlich stärker frequentiert. Zurückzuführen ist dies auf das im sonstigen Stadtgebiet umfassend ausgebaute Grundversorgungsangebot, also das Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs, die in kurzen Zeitabständen eingekauft werden (insb. Lebensmittel). Die Bevölkerung aus den Umlandgemeinden kommt deutlich seltener zum Einkauf nach Münchenberg (vgl. Abb. 61).

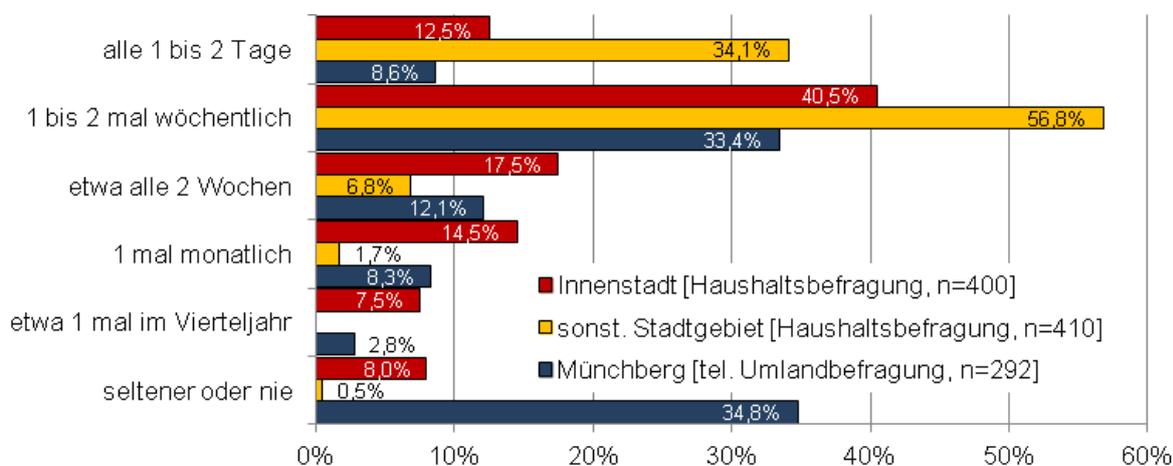


Abb. 61: Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt und im sonstigen Stadtgebiet, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Ausgabeverhalten

Der in Münchenberg beim letzten Einkauf realisierte mittlere Einkaufswert gibt Aufschluss über die Handelsbedeutung der Stadtgebiete. Ein Vergleich zeigt, dass im sonstigen Stadtgebiet (Ø 70 €) im Schnitt rd. 23 € mehr als in der Innenstadt (Ø 47 €) ausgegeben werden, was u.a. Großeinkäufe bei den Lebensmittelmärkten widerspiegelt. Durchschnittlich werden pro Einkauf in Münchenberg rd. 100 € ausgegeben. Aufgrund einer anderen und tendenziell vielfältigeren räumlichen Einkaufsorientierung gibt die Umlandbevölkerung mit rd. 70 € etwa 30 € weniger aus, als die Münchberger Bevölkerung selbst. Dieses Ausgabeverhalten entspricht in Struktur und Höhe des mittleren Einkaufsbetrages üblichen Werten.

Kopplungsverhalten

Rd. die Hälfte der Münchberger Bevölkerung hat bei ihrem letzten Einkauf sowohl die Innenstadt als auch das sonstige Stadtgebiet aufgesucht. Dies entspricht einem in verschiedenen Kleinstädten ermitteltem Wert (vgl. Abb. 62). Ebenso üblich ist, dass die Innenstädte selbst kaum frequenzauslösende Kraft besitzen. Nur 6% der Befragten gaben an, bei ihrem letzten Einkauf ausschließlich die Innenstadt aufgesucht zu haben. In Neustadt a.d.A. liegt dieser Wert sogar noch deutlich niedriger (2%).

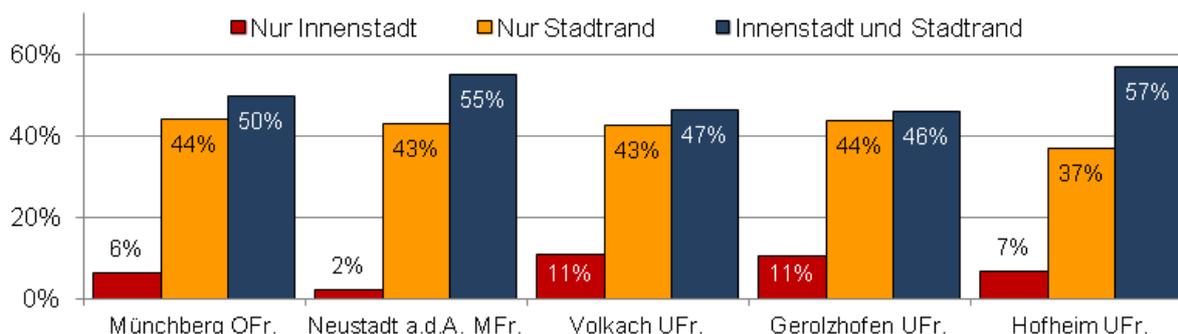


Abb. 62: Kopplungsquoten Innenstadt - Stadtrand im Vergleich, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Auch für die Umlandbevölkerung ist die Münchberger Innenstadt ohne wesentliche Zugkraft. Nur 6% kauften bei ihrem letzten Besuch ausschließlich dort ein. 94% kauften außerhalb der Innenstadt ein, immerhin 28% koppelten jedoch. Dies ist ein im Vergleich eher erhöhter Wert.

- ➔ *Der Innenstadteinzelhandel funktioniert hauptsächlich im Zusammenwirken mit den sonstigen Handelsstandorten der Stadt. Er ist überwiegend auf deren Frequenzstiftung angewiesen. Die eigene Magnetwirkung ist sehr gering.*

7.4.1.2 Sortimente und Geschäfte mit der höchsten Nachfrage

Sortimente der höchsten Nachfrage

An Hand der beim letzten Einkauf in Münchberg gekauften Waren und aufgesuchten Einkaufsstandorte werden Kernkompetenzen des innerstädtischen Einzelhandels deutlich. Nahezu alle Sortimente werden - i.d.R. zu weit überwiegenden Anteilen - außerhalb der Innenstadt eingekauft. Die in der Innenstadt am meisten nachgefragten Waren sind Lebensmittel (Bäcker, Metzger) sowie Zeitschriften, Bücher und Schreibwaren. Einen Bedeutungsüberhang gegenüber anderen Einkaufsstandorten in der Stadt besitzt die Innenstadt nur bei Zeitschriften, Bücher und Schreibwaren (vgl. Abb. 63).

- ➔ *Das Warenangebot der Innenstadt besitzt für die Bevölkerung eine z.T. deutlich niedrigere Bedeutung als das Angebot im sonstigen Stadtgebiet. Selbst bei klassischen Innenstadtsortimenten wie Bekleidung oder Schuhe ist eine stärkere Einkaufsorientierung auf andere Handelsstandorte in der Stadt festzustellen.*

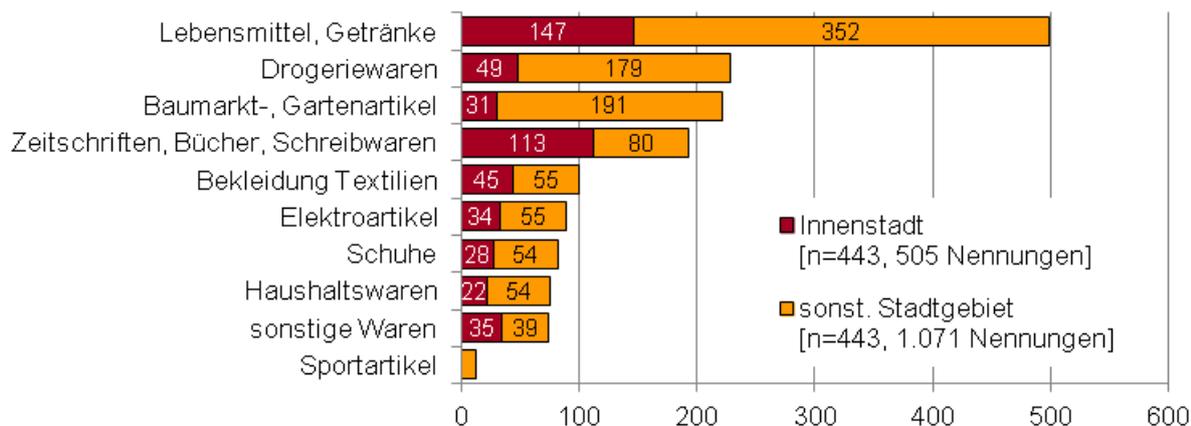


Abb. 63: Beim letzten Einkauf gekaufte Waren, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Beim letzten Aufenthalt besuchte Geschäfte im sonstigen Stadtgebiet

Als klare Zugpferde stellen sich das Kaufland und der Hagebaumarkt heraus. 59% der Befragten waren bei ihrem letzten Einkauf im Kaufland, 46% im Baumarkt. Im Weiteren lenken die Lebensmittelmärkte Frequenz auf sich. Die Textildiscounter zeigen eine vergleichsweise geringe Nachfrage. Sie wurden nur von 5 bis 8% der Befragten aufgesucht (vgl. Abb. 64)

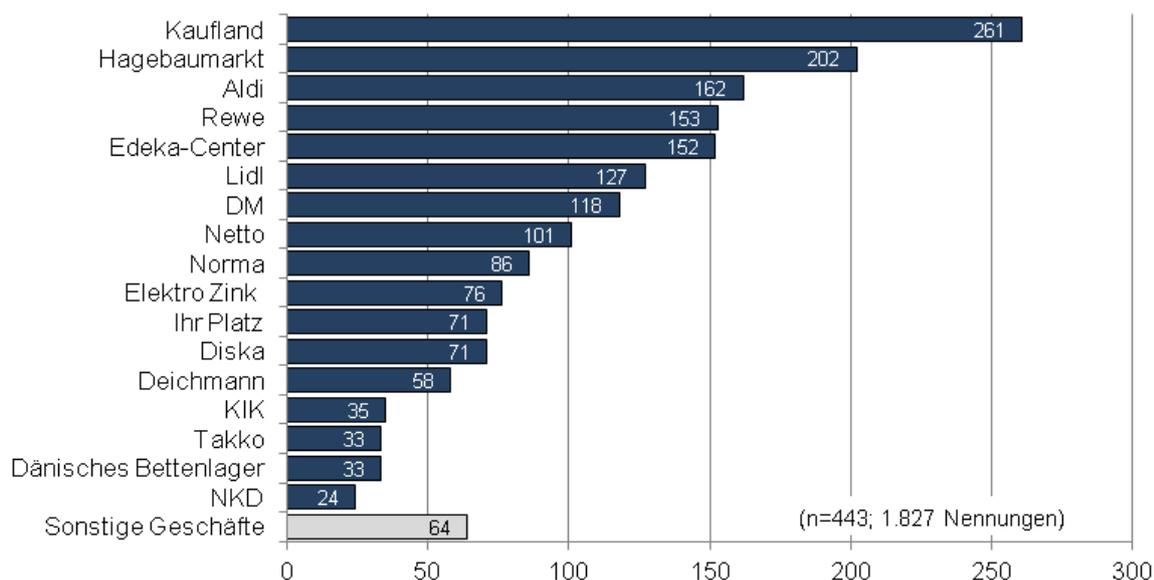


Abb. 64: Beim letzten Aufenthalt besuchte Geschäfte im sonstigem Stadtgebiet, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.4.1.3 Vermisste Einkaufsangebote

In Münchberg vermisst die Bevölkerung v.a. Einkaufsmöglichkeiten in den Bereichen Bekleidung, Sportartikel und -bekleidung und Schuhe. Wünschenswert erscheint ein entsprechender Angebotsausbau vor allem im mittleren Preissegment (vgl. Abb. 65).

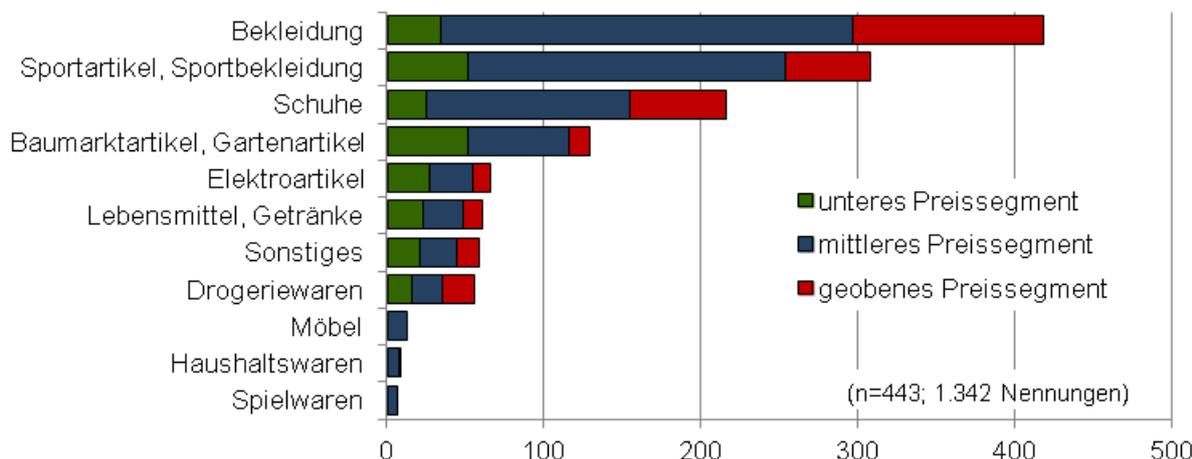


Abb. 65: In Münchberg vermisste Einkaufsmöglichkeiten nach Preissegmenten Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.4.1.4 Nutzung und Wahrnehmung der Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Münchberg wird nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung offensichtlich durchaus multifunktional genutzt, d.h. aus verschiedenen Anlässen aufgesucht. Im Mittel werden dort 2,6 Tätigkeiten ausgeübt. Dies ist ein im Vergleich mit Neustadt a.d.A. (2,9) etwas geringerer Wert, entspricht aber z. B. dem der Stadt Bamberg (2,6).

Abbildung 00 macht deutlich, dass in Münchberg der Besuch von Geldinstituten der mit großem Abstand häufigste Anlass ist, die Innenstadt aufzusuchen (42% der Befragten). Der für Innenstädte gemeinhin wichtigste Besuchsanlass Einkaufen rangiert in Münchberg als ausschlaggebender Besuchsgrund mit einem Anteil von 28% der Befragten erst an zweiter Stelle.

In der Summe überwiegen die "Pflichttätigkeiten". Freizeitgestaltung und Gastronomie bleiben als Besuchsanlass ohne Bedeutung und werden, wenn überhaupt, dann ganz überwiegend als Nebentätigkeit genannt.

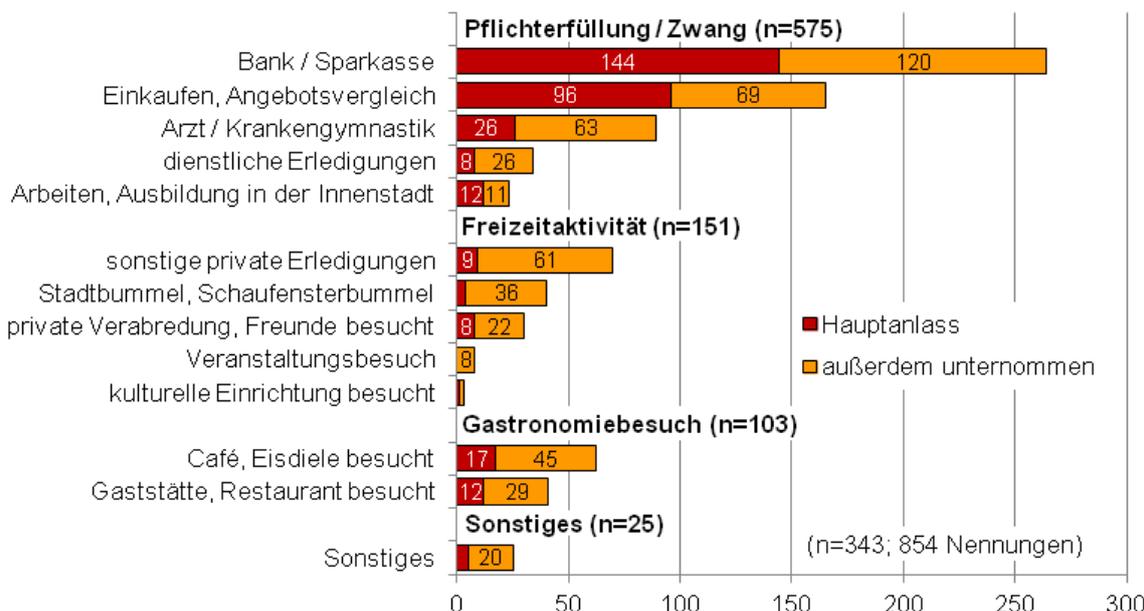


Abb. 66: Hauptanlass des letzten Innenstadtbesuchs und weitere Unternehmungen, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Die Zahl der während des Innenstadtbesuchs aufgesuchten Geschäfte liegt mit 2,3 leicht unter den Referenzwerten (Neustadt a.d.A: 2,6; Bamberg: 2,8). Deutliche Abweichungen sind jedoch bei der Aufenthaltsdauer festzustellen. In der Münchberger Innenstadt dauert der Aufenthalt im Mittel ca. 50 Minuten. In Neustadt a.d.A. liegt die mittlere Aufenthaltsdauer hingegen bei ca. 1,6 Stunden und im (sicher nicht direkt vergleichbaren) Weltkulturerbe Bamberg bei 2,2 Stunden. Das heißt, Münchbergs Innenstadt wird zwar durchaus rege genutzt, allerdings wird der Zeitaufwand hierfür gering gehalten. Die Ursachen werden im Vergleich der Städte Münchberg und Neustadt a.d.A. deutlich. In Münchberg überwiegt der zweckbezogene Aufenthalt und hier vor allem der in der Regel schnelle Besuch von Banken. In Neustadt a.d.A. haben dagegen die freizeitorientierten Tätigkeiten wesentlich größere Anteile an den Besuchsanlässen. Mehr als ein Drittel gibt hier Stadt- und Schaufensterbummel als Besuchsgrund an, in Münchberg sind das gerade einmal 9% (vgl. Abb. 67). Damit verbunden hat der Einkauf in Neustadt a.d.A. einen deutlich höheren Stellenwert. Die Anteile derer, die die Münchberger Innenstadt zu Freizeitwecken aufsuchen, wirken im direkten Vergleich marginal.

➔ *Das heißt, die Attraktivität der Münchberger Innenstadt kann in erster Linie durch eine erhebliche Aufwertung der Aufenthalts- sowie Freizeitfunktionen und -qualitäten und im Weiteren durch eine Ausweitung der Einzelhandelsangebote befördert werden.*

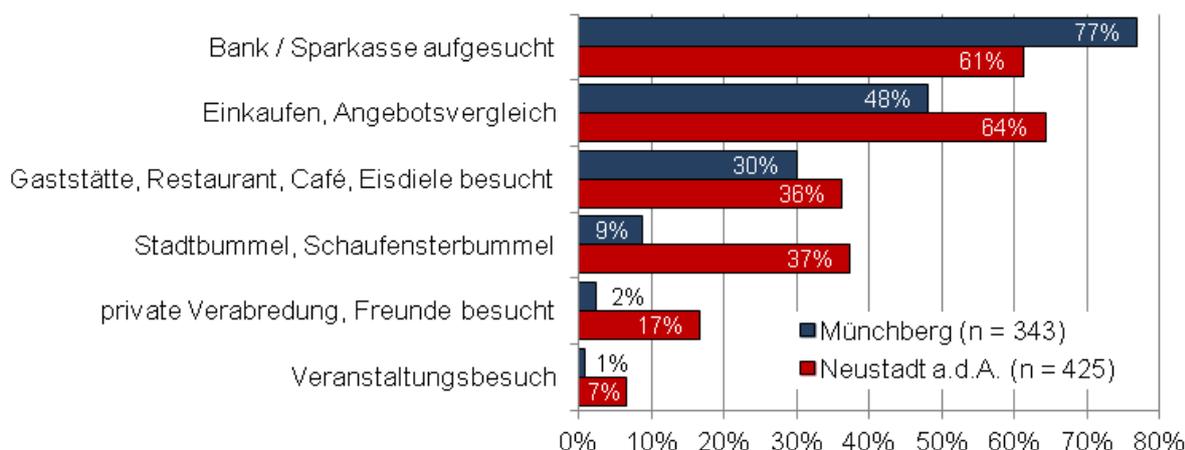


Abb. 67: Im Zusammenhang mit dem Innenstadtbesuch ausgeübte Tätigkeiten, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebungen 2010 und 2011

Hauptbesuchszeiten

Die Innenstadt wird überwiegend am Vormittag zwischen 09:00 und 13:00 Uhr bis zum Beginn der Mittagspause vieler Einzelhandelsbetriebe aufgesucht. Nach der Mittagspause steigen die Besucherzahlen zwar wieder an, erreichen jedoch nur noch knapp die Hälfte der vormittäglichen (vgl. Abb. 68).

➔ Die morgendliche „Besucherspitze“ dokumentiert den auf Versorgungszwecke gerichteten Charakter. Die Öffnungszeiten des Innenstadthandels decken sich mit den Hauptbesuchszeiträumen. Nach Geschäftsschluss wird die Innenstadt kaum mehr für weitere (Freizeit-)Aktivitäten aufgesucht. Die zweckmäßige, auf Versorgung gerichtete Nutzung der Innenstadt zieht sich wie ein „Roter Faden“ durch die Wahrnehmung der Münchberger Bevölkerung.

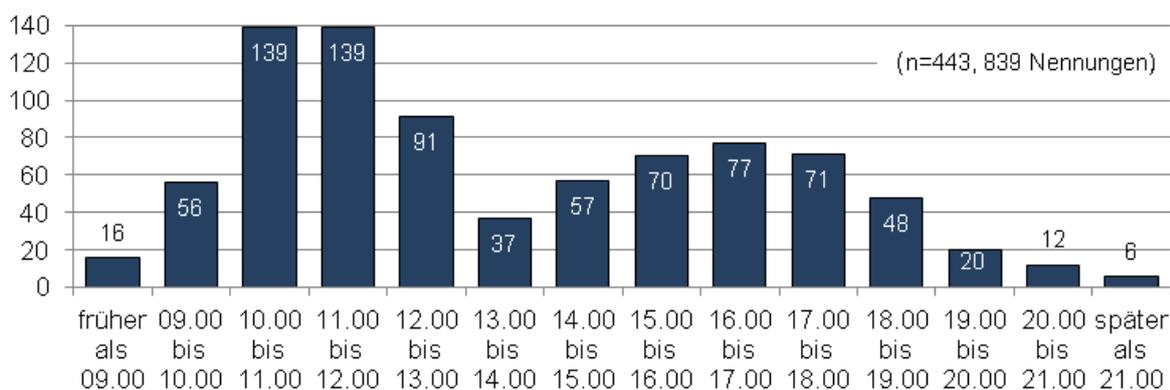


Abb. 68: Zeitraum des Innenstadtbesuches, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Empfinden des letzten Innenstadtbesuchs

Für drei Viertel der Innenstadtbesucher (73%) war der letzte Aufenthalt „Pflicht und Notwendigkeit“, nur rd. 5% suchten die Innenstadt für „Freizeitwecke“ auf. Er wurde von den Befragten weder als besonders angenehm, noch als besonders unangenehm empfunden. Die Mehrheit der Innenstadtbesucher (60%) empfand den Aufenthalt als zufriedenstellend.

Diejenigen Personen, die den Aufenthalt in der Innenstadt negativ bewerteten, gaben u.a. ein unattraktives Stadtbild, das wenig zum Verweilen einlädt und z.T. durch renovierungsbedürftige Fassaden geprägt ist, als Ursache an. Die Anzahl der Leerstände und die mangelnde Quantität und Qualität der Geschäfte wird ebenfalls als wenig ansprechend empfunden. Gleiches gilt bzgl. der Parkplatz- und Verkehrssituation sowie der z.T. als mangelhaft empfundenen Sicherheitsaspekte. Gepflasterte Abschnitte sind eine Herausforderung für Gehbehinderte, zu hohe Bordsteine ein Hindernis für Kinderwagen. Auch die fehlende Vitalität wird als unangenehm wahrgenommen. Die Münchberger Innenstadt wirkt auf die Befragten teilweise trist und ausgestorben.

➔ *In punkto Aufenthaltsqualität der Innenstadt zeigt sich ein deutlicher Handlungsbedarf. Es bestätigt sich auch hier der ausgewiesene hohe Handlungsbedarf zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.*

7.4.1.5 Autoerreichbarkeit der Innenstadt und Parken

Rd. drei Viertel aller in Münchberg Befragten nutzten bei ihrem letzten Einkauf das Kfz. Dieser für eine Kleinstadt eher hohe Wert ist Folge der gestreuten Handelslagen (z. B. Einkaufsmärkte am Stadtrand) sowie der bewegten Topographie, die für viele eine nichtmotorisierte Erreichbarkeit der Einkaufsstandorte ausschließt. Bei den im Vergleich wenigen Kunden, die ausschließlich die Innenstadt zum Einkauf aufsuchten, ist das Verhältnis deutlich ausgewogener. Immerhin 44% kamen ohne Auto zu Einkauf (vgl. Abb. 69). Bei der Bevölkerung des Umlandes erreicht der Anteil der mit dem Auto Anreisenden den üblich sehr hohen Wert (98%).

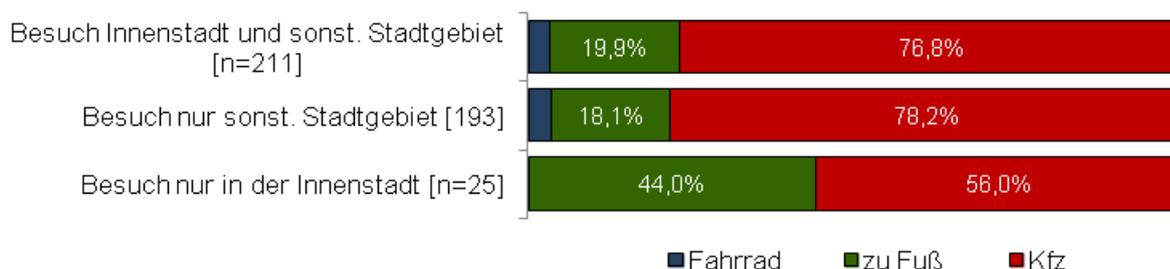


Abb. 69: Verkehrsmittelwahl im Einkaufsverkehr, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Diese intensive Autonutzung trifft auf ein umfänglich ausgebautes Stellplatzangebot. In der Innenstadt und deren Umfeld bestehen rd. 740 öffentliche Kfz-Stellplätze.

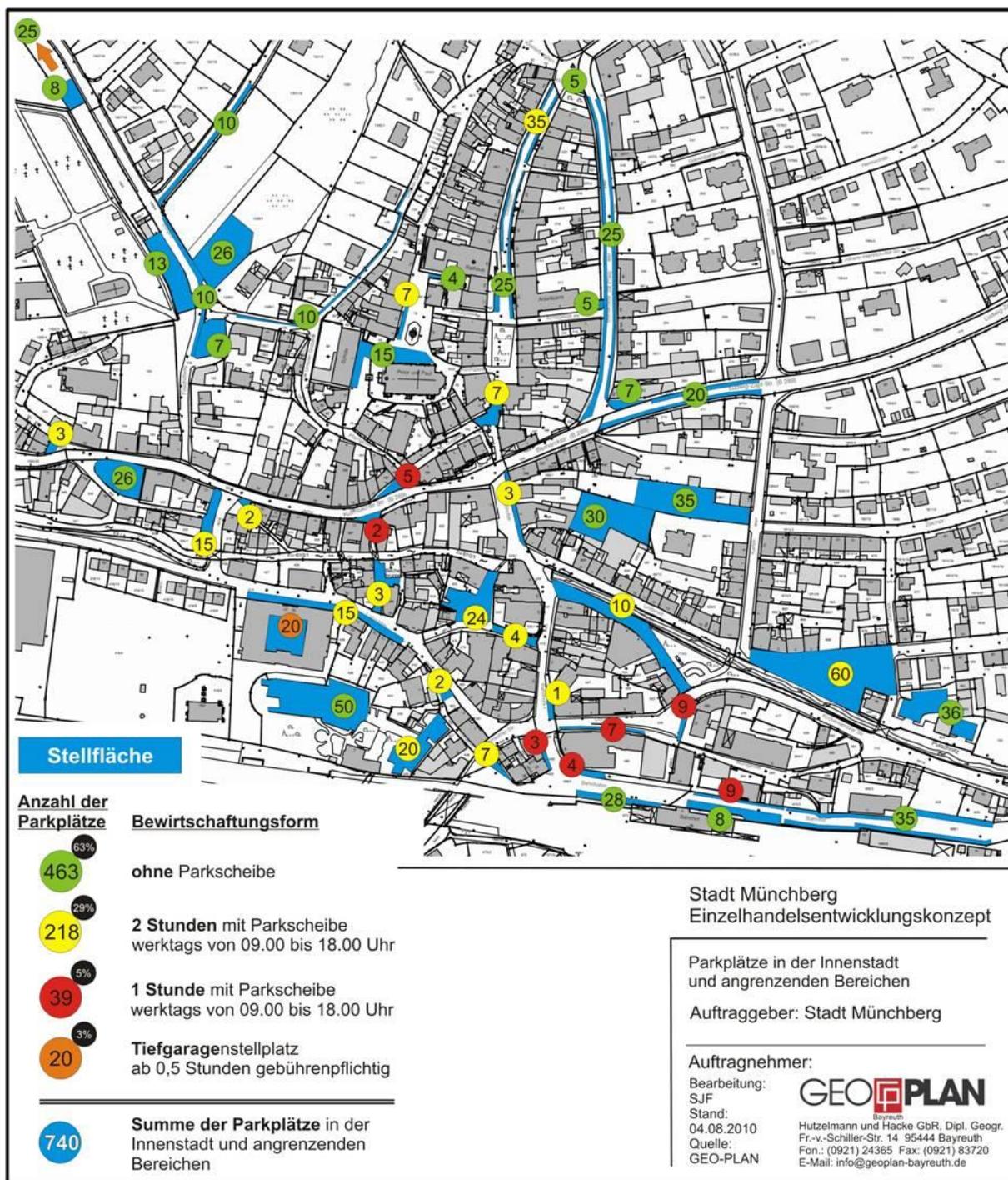


Abb. 70: Parkplatzangebot in der Innenstadt und angrenzenden Bereichen, Quelle: GE-PLAN, eigene Erhebung 2010

Bezogen auf den Innenstadteinzelhandel entspricht das rd. 0,17 Stellplätzen pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Der Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass Münchberg damit einen "Spitzenwert" erreicht (vgl. Tab. 12).

Tab. 12: Stellplätze und Verkaufsfläche im Vergleich zu anderen Kleinstädten

Stellplätze	PKW-Stellplätze Innenstadt und angrenzender Bereich	Aktive VF Innenstadt	Stellplätze / m² VF
Münchberg	740	4.415 m²	0,17
Neustadt a.d.A.	890	12.430 m²	0,07
Bischofsheim a.d.R.	60	1.160 m²	0,05
Hofheim	128	4.400 m²	0,03
Gerolzhofen	139	9.840 m²	0,01

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebungen

Entsprechend kurz sind die Parksuchdauern. Rd. zwei Drittel (63%) der in der Stadt und im Umland Befragten, die bei ihrem letzten Einkauf den PKW benutzt haben, fanden sofort einen Parkplatz. Innerhalb von fünf Minuten waren 94% der Parksuchvorgänge erfolgreich beendet (Neustadt a.d.A. 89%). Der interkommunale Vergleich weist in der Folge auch hier für Münchberg einen "Spitzenwert" aus (vgl. Tab. 13).

Tab. 13: Parksuchdauer im Vergleich zu anderen Kleinstädten

Parksuchdauer	Sofort	Nach kurzem Suchen (5 min.)	in 5 min.	Nach längerem Suchen
Münchberg	63%	31%	94%	6%
Neustadt a.d.A.	58%	31%	89%	11%
Bischofsheim a.d.R.	52%	37%	89%	9%
Gerolzhofen	66%	25%	90%	10%
Hofheim	69%	26%	95%	5%
Volkach	55%	37%	92%	7%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebungen

Handlungsbedarf zur Verbesserung der Innenstadterreichbarkeit erkennen die in Münchberg Befragten vor allem in der Verbesserung der Verkehrssituation in der Innenstadt. Die Verkehrsbelastung und ggf. auch die Wegeführung werden offenbar beeinträchtigend empfunden (vgl. Abb. 72).

Abb. 71:

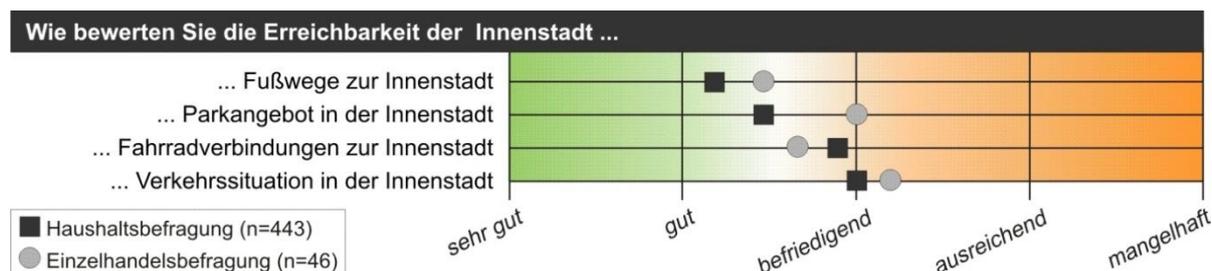


Abb. 72: Bewertung der Innenstadt – Erreichbarkeit, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Die zunächst nur durchschnittliche Bewertung des innerstädtischen Parkangebotes gilt es differenzierter zu betrachten. Parken in der Innenstadt ist seit je her Gegenstand kritischer Betrachtungen. Der Wunsch, zum Einkaufen bis vor das Geschäft fahren zu können, konfliktiert mit anderen Nutzungsansprüchen. Parkdauerbeschränkungen - in der Sache unverzichtbar - bzw. gar das Erlebnis eines Strafzettels mindern das positive Innenstadtempfinden zudem und vielerorts steht das öffentliche Parkangebot in der ebenso öffentlichen Kritik des Einzelhandels, was zu einem Negativimage beiträgt. Insofern sind in diesem Fall "nur durchschnittliche Noten" - abweichend von den anderen Aspekten der Innenstadtbewertung - eher positiv zu werten. So betrachtet erreicht die Autoerreichbarkeit der Münchberger Innenstadt im Urteil ihrer Bevölkerung einen im Vergleich eher hohen Zufriedenheitswert (vgl. Abb. 73).



Abb. 73: Bewertung des innerstädtischen Parkangebotes im interkommunalen Vergleich, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebungen

Handlungschancen zur Verbesserung der automobilen Innenstadterreichbarkeit bestehen vornehmlich im Management des Parkangebotes. Sowohl im historischen Ortskern als auch im merkantilen Stadtbereich um die Bahnhofstraße bestehen ausreichende und z.T. auch großflächige Parkangebote innerhalb akzeptabler Distanzen. Während sich hierauf jedoch nur ein eher kleiner Anteil der Parknachfrage richtet, sind der zentral gelegene und eher kleine „Pock’s-Platz“ sowie der Straßenrand die von der Mehrheit aus Stadt und Umland angesteuerten Parkziele (vgl. Abb. 74).

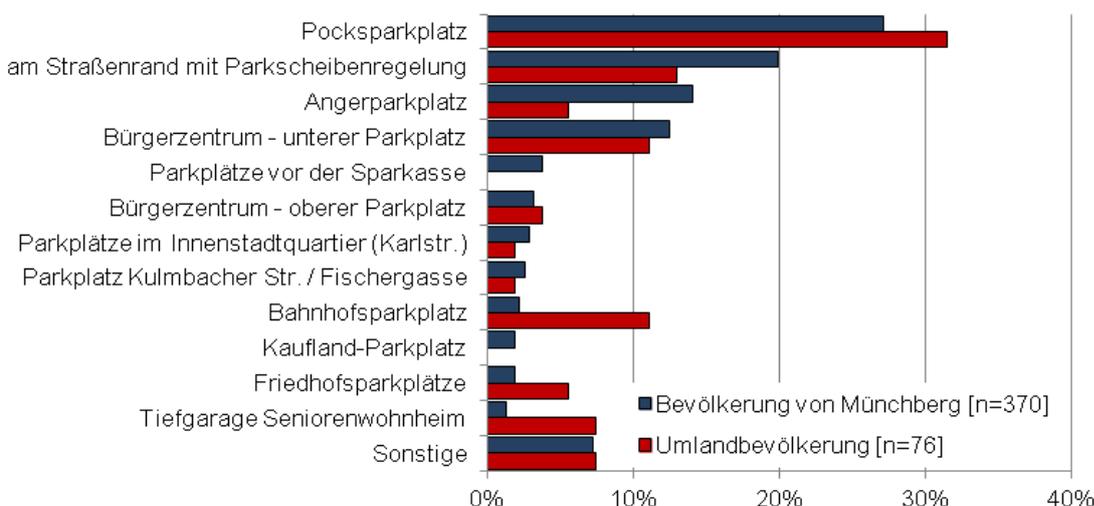


Abb. 74: Wahl des Parkplatzes beim letzten Innenstadtbesuch, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Zu prüfen wäre, durch ein Parkleitsystem die Parknachfrage räumlich zu steuern sowie durch entsprechend kommunizierte Parkhöchstdauern Parkende mit längeren Parkdauern auf die größeren Parkplätze zu lenken und damit die innerstädtischen Parkplätze noch deutlicher dem Kurzzeitparken zuzuweisen.

7.4.1.6 Zufriedenheit mit der Stadt

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ist Ergebnis einer Vielzahl von Einflussgrößen. Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit, qualitative Aspekte des Lebens- und Wohnwertes prägen den Erfolg eines vitalen Handelsstandortes. Nachfolgend werden die Ergebnisse bzgl. der Zufriedenheit mit Einzelhandel und Innenstadt vorgestellt. Gemessen wird in Anlehnung an Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) bzw. an Hand der Zustimmungsggrade. Handlungsaufforderung zeigen bereits durchschnittliche Bewertungen (Grenze bei 2,5). Im interkommunalen Wettbewerb stellen sie keinen Standortvorteil mehr dar.

Gastronomisches Angebot in der Innenstadt

Das gastronomische Angebot erhält mittlere Zufriedenheitswerte (vgl. Abb. 75). Wie zahlreiche Innenstadtentwicklungen belegen (z.B. Bayreuth, Regensburg, Weiden) zählt eine attraktive Gastronomie von der Eisdiele bis zur Speisegaststätte zu den wichtigsten Elementen einer attraktiven Innenstadt. Bei einem entsprechenden Angebot steigen die Aufenthaltsdauern, die Passantenfrequenzen sowie die Bindung der Besucher an den Standort. Diesen Sachverhalt greifen u.a. moderne Einkaufszenter auf und bauen den Flächenanteil der Gastbetriebe aus. In Münchberg sollte es gelingen, die bereits weiter vorne festgestellte geringe Nutzungsfrequenz der Innenstadtgastronomie z.B. durch das Bereitstellen geeigneter Flächen für Freiluftbetriebe zu befördern.

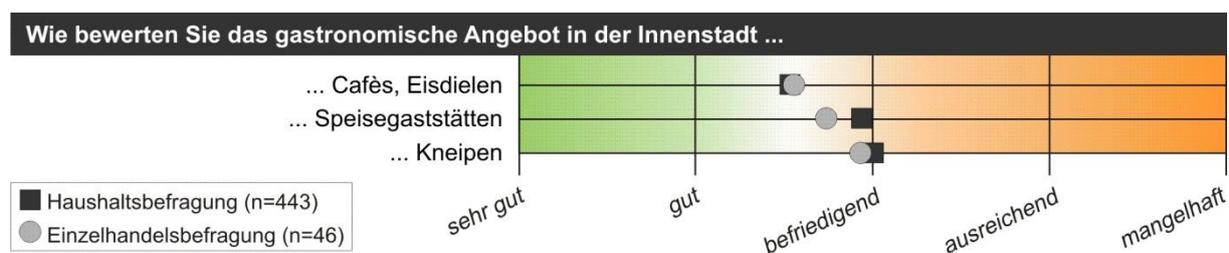


Abb. 75: Bewertung der Innenstadt – Gastronomie, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Aufenthaltsqualität in der Innenstadt

Die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes und damit verbunden die Aufenthaltsqualität bleiben ohne positive Einschätzung. Die Verkehrssituation wird belastend empfunden. In der Folge regt die Innenstadt, nach den Ergebnissen der Befragungen, auch kaum zu Aufenthalt und Stadtbummel ein. Da gerade die Innenstädte für die gesamte Stadt identifikationsstiftend wirken, sind die Aufwertung der Plätze und Straßen und die verträglichere Gestaltung des Innenstadtverkehrs ein Hauptfordernis zur Steigerung der Aufenthaltsqualität der Münchberger Innenstadt und der Attraktivität der Gesamtstadt.



Abb. 76: Bewertung der Innenstadt – Aufenthaltsqualität, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Einkaufsangebot in der Gesamtstadt

Das Grundversorgungsangebot wird von der Bevölkerung positiv bewertet. Auch die Versorgung mit Büchern, Schreibwaren, Elektro- und Baumarktartikel wird noch als gut bis befriedigend empfunden. Wenig zufriedenstellend ist dagegen das Angebot an Sportartikeln, Bekleidung und Schuhen. Hier sollten vorrangig Angebotserweiterungen geprüft werden.

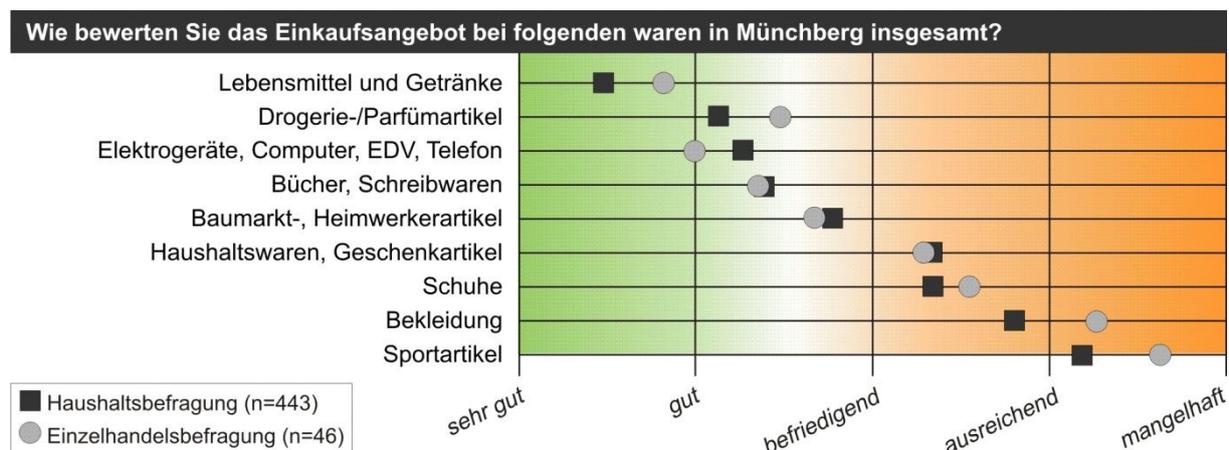


Abb. 77: Bewertung der Innenstadt – Einkaufsangebot, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Bewertung der Innenstadt durch die Umlandbevölkerung

Insgesamt fällt die Bewertung der Innenstadt durch die Einwohner aus dem Umland in vielen Punkten etwas positiver aus. Dies betrifft die Öffnungszeiten und Mittagspausen der Betriebe, das Verkehrsaufkommen sowie das Angebot an Cafés und Eisdielen (vgl. Abb. 78).

Analog zur Münchberger Bevölkerung werden hingegen die Einkaufsatmosphäre sowie das Angebot an Kneipen und Gaststätten deutlich negativ bewertet. In diesen Punkten erkennt auch die Umlandbevölkerung dringlichen Handlungsbedarf.

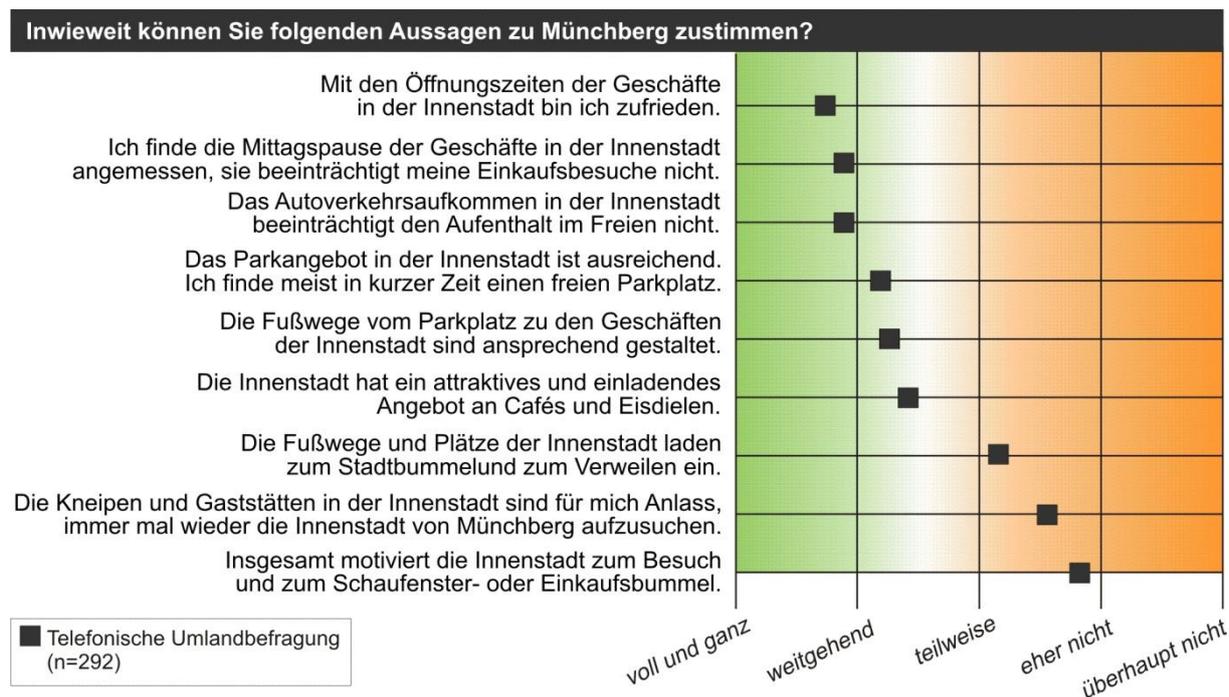


Abb. 78: Bewertung der Innenstadt durch die Umlandbevölkerung, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

7.4.1.7 Vorschläge der Befragten zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde der Münchberger Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, Vorschläge zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt einzubringen. Diese Möglichkeit haben 303 der 443 Befragten (rd. 68%) genutzt (insgesamt 733 Nennungen). Die Vorschläge beziehen sich sowohl auf bauliche als auch auf funktionelle Aspekte und umfassen somit eine große Bandbreite zukünftiger Handlungsoptionen zur Aufwertung der Innenstadt. Abbildung 79 beinhaltet die thematisch gruppierten Ergebnisse, aus denen vier zentrale Handlungsfelder ableitbar sind:

Einzelhandel

Mit insgesamt 267 Nennungen wird das größte Potenzial zur Steigerung der innerstädtischen Attraktivität im Handlungsfeld Einzelhandel gesehen. Dies betrifft sowohl die qualitative und quantitative Ausweitung des Angebotes, als auch dessen Diversifizierung. Die Notwendigkeit einer Angebotserweiterung wird insbesondere beim Bekleidungssortiment erkannt.

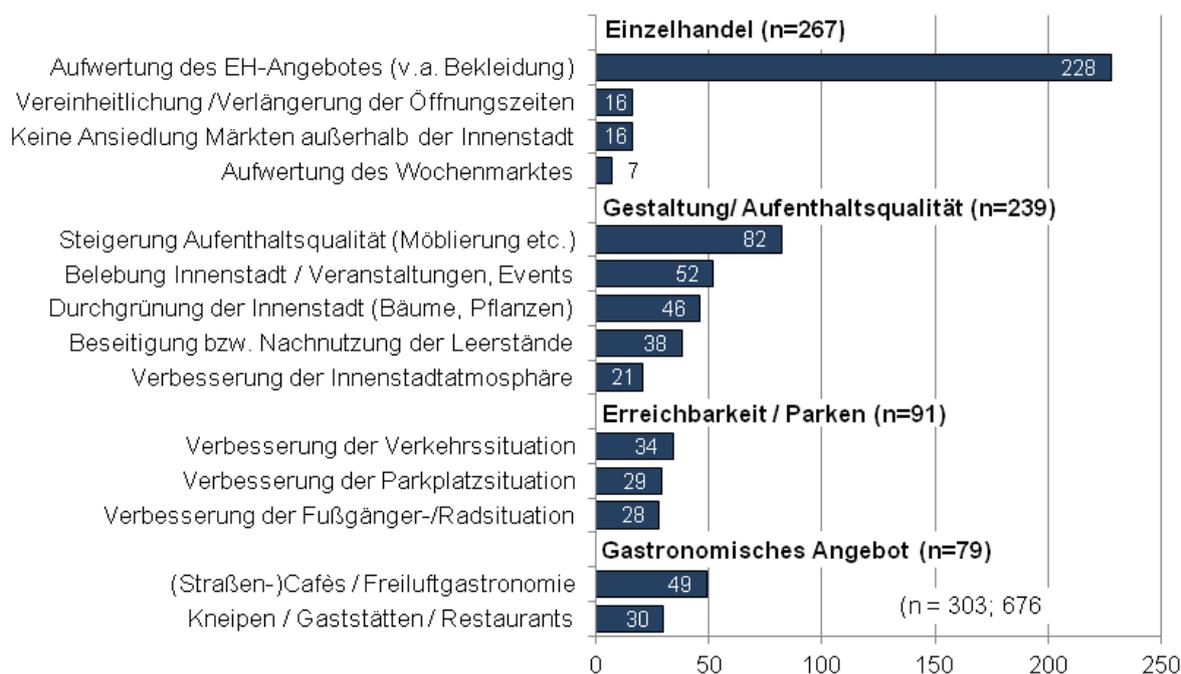


Abb. 79: Vorschläge zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Gestaltung / Aufenthaltsqualität

Bezüglich der Innenstadtgestaltung wünschen sich viele Bürger Maßnahmen, die eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erwarten lassen. Hierzu gehört z.B. eine Durchgrünung mit Bäumen und Pflanzen, die Wiederbelebung von Leerständen sowie eine Stadtmöblierung mit Bänken zum Verweilen.

Erreichbarkeit / Parken

Die Verkehrssituation in der Innenstadt ist zumindest für einen Teil der Einwohner nicht zufriedenstellend. Störend wirkt vor allem die Verkehrsbelastung in der Bahnhofstraße, z.T. auch in der Kulmbacher Straße. Der Wunsch nach verkehrsberuhigten Bereichen ist entsprechend groß. Hinsichtlich der Parkplatzsituation wird eine qualitative (Parkplätze in Geschäftsnähe) und quantitative (mehr Parkmöglichkeiten) Verbesserung gefordert.

Weiterer Handlungsbedarf wird bei der Fußgänger- und Fahrradsituation hinsichtlich des Sicherheitsaspektes gesehen. Vorgeschlagen wurden z.B. die Erneuerung der Gehwege in der Stadt bzw. deren bessere Anpassung an die Bedürfnisse von Gehbehinderten und Kinderwägen. Auch die Anlage zusätzlicher Zebrastreifen sowie ein Fußgängerüberweg (Bereich Pulschnitz/Sparkasse) wurden gefordert.

Gastronomisches Angebot

Das gastronomische Angebot der Innenstadt erscheint ausbaubedürftig, sowohl qualitativ als auch quantitativ. Vermisst werden v.a. (Straßen-)Cafés, Bistros oder Speisegaststätten. Die innerstädtischen Freiflächen sollten zur Belebung der Außengastronomie genutzt werden.

7.4.2 Die Sicht des Einzelhandels

Den folgenden Darstellungen liegt die schriftliche Befragung der Einzelhandelsbetriebe in Münchberg zu Grunde. Insgesamt konnten 46 von Einzelhändlern ausgefüllte Fragebögen ausgewertet werden, wovon 22 Betriebe der Innenstadt zuordenbar sind. Die Mehrheit der Geschäfte sind Einzelbetriebe im Haupterwerb (32).

Flächensituation

Etwa drei Viertel der Einzelhandelsbetriebe schätzen die derzeit vorhandene betriebliche Verkaufsfläche wie auch Geschäftsfläche als ausreichend ein. Erweiterungsmöglichkeiten sind nur in wenigen Fällen gegeben (vgl. Tab. 14).

Tab. 14: Geschäfts- und Verkaufsfläche des Einzelhandels

n=46	Flächengröße		Erweiterung am Standort	
	ausreichend	zu klein	möglich	nicht möglich
Verkaufsfläche	35	10	10	27
Geschäftsfläche	33	11	8	27

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Standortbewertung

Der innerstädtische Einzelhandel stuft die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad als gut ein, die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist dagegen nicht zufriedenstellend. Hier drückt sich der Wunsch nach einem besseren Parkangebot in der Innenstadt aus. Im sonstigen Stadtgebiet sind diesbezüglich keine Probleme zu identifizieren (vgl. Abb. 80).

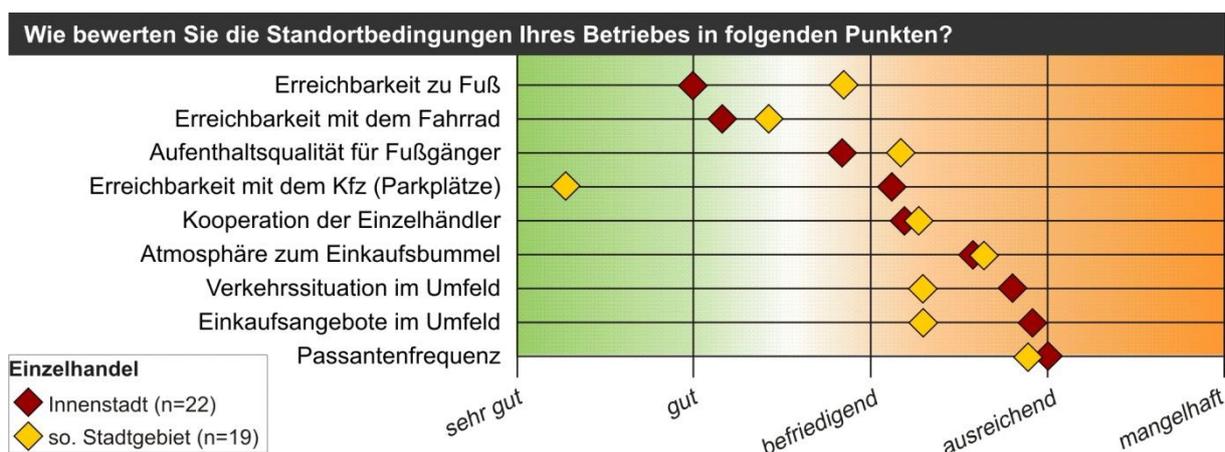


Abb. 80: Standortbewertung durch den Einzelhandel, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Parallel zu Einschätzungen der Bevölkerung zeigt auch der Einzelhandel wenig Zufriedenheit mit der Einkaufsatmosphäre und der Verkehrssituation. Die Passantenfrequenz ist für den Einzelhandel in der Innenstadt und im sonstigen Stadtgebiet unbefriedigend. Das Einkaufsumfeld wie auch die Verkehrssituation ist im sonstigen Stadtgebiet zwar weniger problematisch, aber dennoch nicht zufriedenstellend.

Serviceleistungen des Einzelhandels

Die Serviceleistungen des Einzelhandels umfassen das übliche Repertoire, auffällig ist die Bereitschaft der Warenlieferung bis in die umliegenden Ortsteile (vgl. Abb. 81). Die Online-Bestellung als zeitgemäße Leistung weist noch Ausbauspielraum auf, ist für manche Händler jedoch nicht ohne größeren Aufwand zu realisieren.

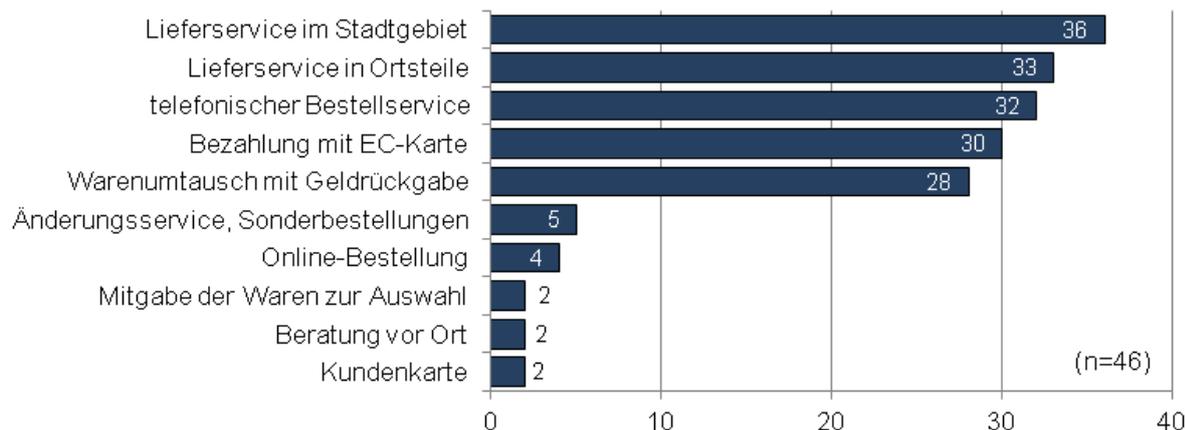


Abb. 81: Serviceleistungen des Münchberger Einzelhandels, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Veränderungskraft des Einzelhandels

Seit 2007 haben 23 der 46 antwortenden Betriebe Maßnahmen zur Verbesserung der betrieblichen Situation durchgeführt. Im Wesentlichen betrifft das die Anpassung des Sortimentes sowie die verstärkte Durchführung von Werbemaßnahmen (vgl. Abb. 82).

Das geplante Aktivitätsniveau fällt deutlich niedriger aus. Negativ zu werten ist auch, dass fünf Betriebe Ungewissheit über den Standorterhalt signalisieren, drei Betriebe haben die Geschäftsaufgabe beschlossen, bei sechs Betrieben steht noch eine Entscheidung aus. Motive hierfür sind persönlicher Natur, zu geringe Kundenfrequenz und zu starke Konkurrenz.

➔ *Im Zusammenwirken mit der ungünstigen wirtschaftlichen Standorteinschätzung und negativer Umsatzerwartung zeichnet sich für Münchberg der dringliche Handlungsbedarf ab, wirksame Maßnahmen zur Förderung der Standortattraktivität zu ergreifen.*

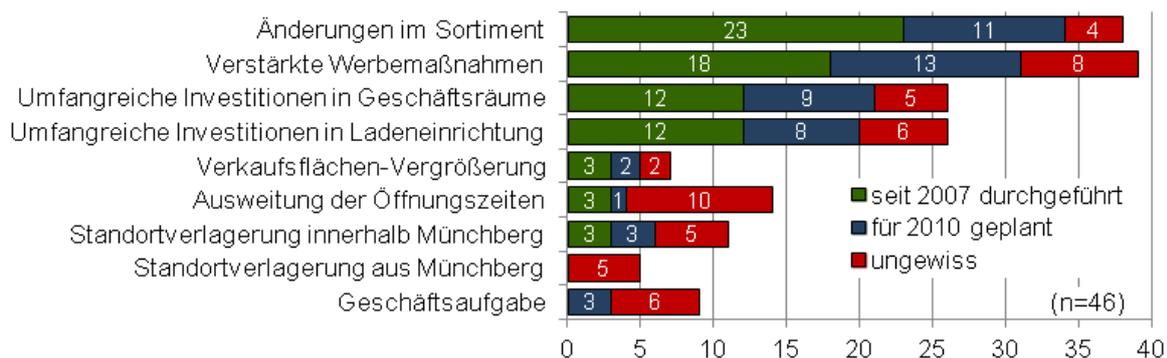


Abb. 82: Durchgeführte und geplante Maßnahmen des Einzelhandels, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Wirtschaftliche Situation

Die wirtschaftliche Situation der Einzelhandelsbetriebe wird überwiegend als noch zufriedenstellend eingeschätzt. Knapp ein Drittel beschreibt die gegenwärtige Geschäftslage jedoch als schwierig, etwa 10% sogar als existenzgefährdend (vgl. Abb. 83). Als Ursache hierfür wird u.a. der Rückgang der Passantenfrequenz gesehen.

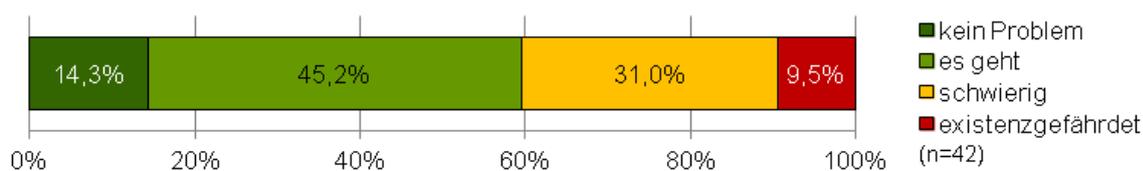
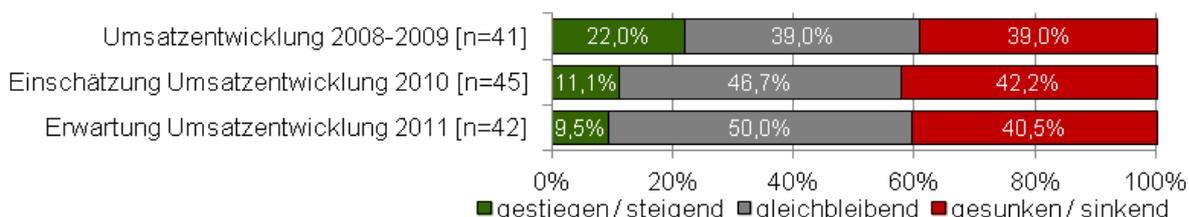


Abb. 83: Wirtschaftliche Situation des Einzelhandels, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Die verhaltene Einschätzung der wirtschaftlichen Situation (rd. 40% schwierige bis existenzgefährdende Situation) spiegelt sich auch bei der Betrachtung der erwarteten Umsatzentwicklung wider. Im Vergleich zu 2008-2009 geht in den Folgejahren die



Einschätzung hinsichtlich steigender Umsatzwerte deutlich zurück (vgl. Abb. 84).

Abb. 84: Umsatzentwicklung und -prognose des Einzelhandels, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

➔ Vor dem Hintergrund einer insgesamt wenig positiven Eigeneinschätzung der wirtschaftlichen Situation erhält die gleichbleibende bis sinkende Umsatzerwartung besonderes Gewicht. Die Zusammenschau zeichnet eine kritische Situation für den Einzelhandel.

Handlungsbedarf und Maßnahmenvorschläge

Für ihren eigenen Betrieb erkennen 10 der 46 Einzelhändler (rd. 22%) einen dringenden Handlungsbedarf. Eine Verbesserung der aktuellen Situation verspricht man sich u.a. durch eine quantitative und qualitative Angebotserweiterung in der Innenstadt, verbunden mit einer Steigerung der Passantenfrequenz.

Über die einzelbetriebliche Situation hinausgehend werden von Seiten des Einzelhandels weitere Maßnahmenvorschläge unterbreitet, durch die der Einkaufsstandort Münchberg und insbesondere die Innenstadt an Attraktivität gewinnen soll. Bei den insgesamt 74 Nennungen ergaben sich die gleichen Prioritäten wie bei der Haushaltsbefragung (vgl. Tab. 15). Auch aus der Sicht des Einzelhandels besteht demnach der vordringlichste Handlungsbedarf bei den Themenbereichen Angebotserweiterung im Einzelhandel, Optimierung der Verkehrs- und Parkplatzsituation sowie Aufwertung der Innenstadtgestaltung.

Tab. 15: Maßnahmenvorschläge des Einzelhandels zur Attraktivierung der Innenstadt

Maßnahmenbereich	Nennungen
Einzelhandel	28
quantitative und qualitative Erweiterung des Einzelhandelsangebotes	17
Beschränkung für weitere Märkte im Gewerbegebiet	3
Anpassung der Öffnungszeiten	2
Belebung der Lindenstraße	2
Mietpreissenkung	2
Kooperation zwischen den Einzelhändlern	2
Verkehrs- / Parkplatzsituation	13
Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Innenstadt	5
Ausbau des vorhandenen Parkplatzangebotes	4
Ausbau der Rad- und Fußgängerwege	2
Freigabe für mehr Verkehr	2
Innenstadtgestaltung	12
Beseitigung des vorhandenen Leerstandes	7
Fassadenaufwertung	2
Begrünung	1
Brücke zwischen Lindenstraße und Sparkasse	1
Verbesserung der Einkaufsatmosphäre	1
Gastronomie	5
Café	3
Bistro	2
Sonstiges	16

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

- ➔ *Einzelhandel und Stadt sind zusammen gefordert, konsequent und kurzfristig Maßnahmen zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes Münchberg zu ergreifen.*
- ➔ *Die Bereitschaft des Einzelhandels, sich den steigenden Anforderungen eines zeit- und marktgerechten Auftritts anzupassen, kann von der Stadt Münchberg gezielt für die Beteiligung an gemeinsamen Maßnahmen genutzt werden.*
- ➔ *Es wird eine dauerhaft zielgerichtete und konstruktive Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Handel und weiteren Innenstadtakteuren empfohlen.*

7.5 Rahmenbedingungen des Münchberger Einzelhandels

7.5.1 Kennzahlen zum Einzelhandel in Münchberg

Einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial

Das einzelhandelsrelevante Umsatzpotenzial wird an Hand des lokalen Kaufkraftindex, der Einwohnerzahl sowie der Ausgaben für den Einzelhandel pro Einwohner berechnet. Danach ergibt sich für Münchberg ein lokales einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial in Höhe von insgesamt **rd. 55 Mio. €**.

POS-Umsatz

Im Rahmen der einzelbetrieblichen Bestandserhebung im Mai 2010 konnten in Münchberg insgesamt rd. 31.000 m² aktive Verkaufsfläche, verteilt auf 113 Betriebe unterschiedlicher Branchen festgestellt werden. Auf der Grundlage branchenüblicher Raumleistungen (BBE) sowie von Filialbetrieben veröffentlichter Kennzahlen ergibt sich nach eigenen Berechnungen für den Münchberger Einzelhandel ein Sollumsatz in Höhe von rd. 100 Mio. €. Die Auswertung der Bindungsquoten lokalen und regionalen Umsatzpotenzials zeigt allerdings auf, dass die üblichen Raumleistungen in einigen Branchen (z.B. Bekleidung, Elektroartikel) nicht erreicht werden. Der tatsächlich in Münchberg realisierte Gesamtumsatz des Einzelhandels (POS-Umsatz) beläuft sich somit auf **rd. 90 Mio. €**.

Kaufkraftindex

Der Kaufkraftindex bezeichnet das Kaufkraftniveau einer Gebietseinheit im Vergleich zum Bundesmittel. Mit einem Wert von 98,8 (GfK) liegt der Kaufkraftindex in Münchberg nur leicht unter dem Bundesmittel (100).

Im engeren Marktgebiet des Münchberger Einzelhandels (Marktgebiet I bis III, vgl. Kap. 6.5.2) liegt der Kaufkraftindex im Mittel bei 95, d.h. fünf Prozentpunkte unter dem Bundesmittel. Dies hat für den Münchberger Einzelhandel ein unterdurchschnittliches Umsatzpotenzial zur Folge (vgl. Abb. 85).

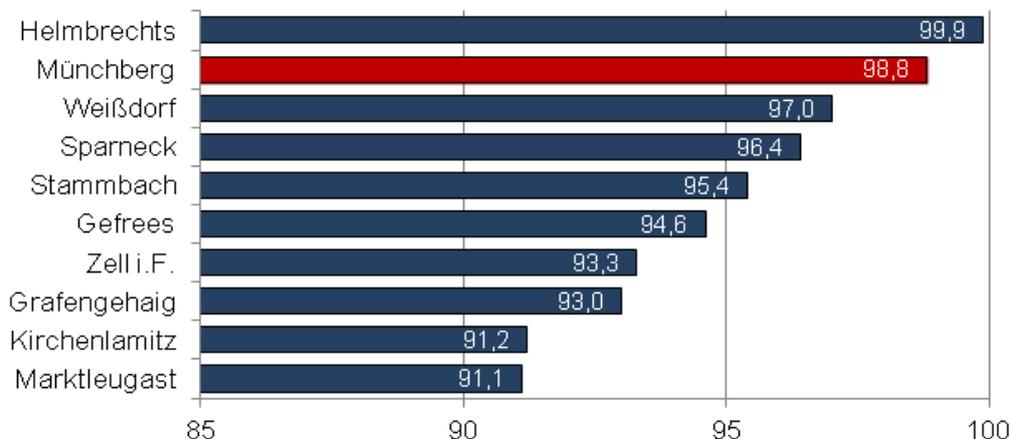


Abb. 85: Kaufkraftindizes im Münchberger Marktgebiet, Quelle: GfK 2010; Darstellung: GEO-PLAN 2010

Einzelhandelszentralität

An Hand der Einzelhandelszentralität kann erkannt werden, inwieweit es einem Standort gelingt, externe Kaufkraft an sich zu binden. Werte über 100 zeigen den Zufluss externer Kaufkraft (es wird mehr Kaufkraft gebunden, als am Ort vorhanden ist), Werte unter 100 Kaufkraftabflüsse an. Mit einer Einzelhandelszentralität von **170** besitzt die Stadt Münchberg eine deutlich ausgeprägte überörtliche Versorgungsfunktion. Werte über 100 erreichen von den umliegenden Kommunen lediglich die Städte Helmbrechts und Gefrees (vgl. Abb. 86).

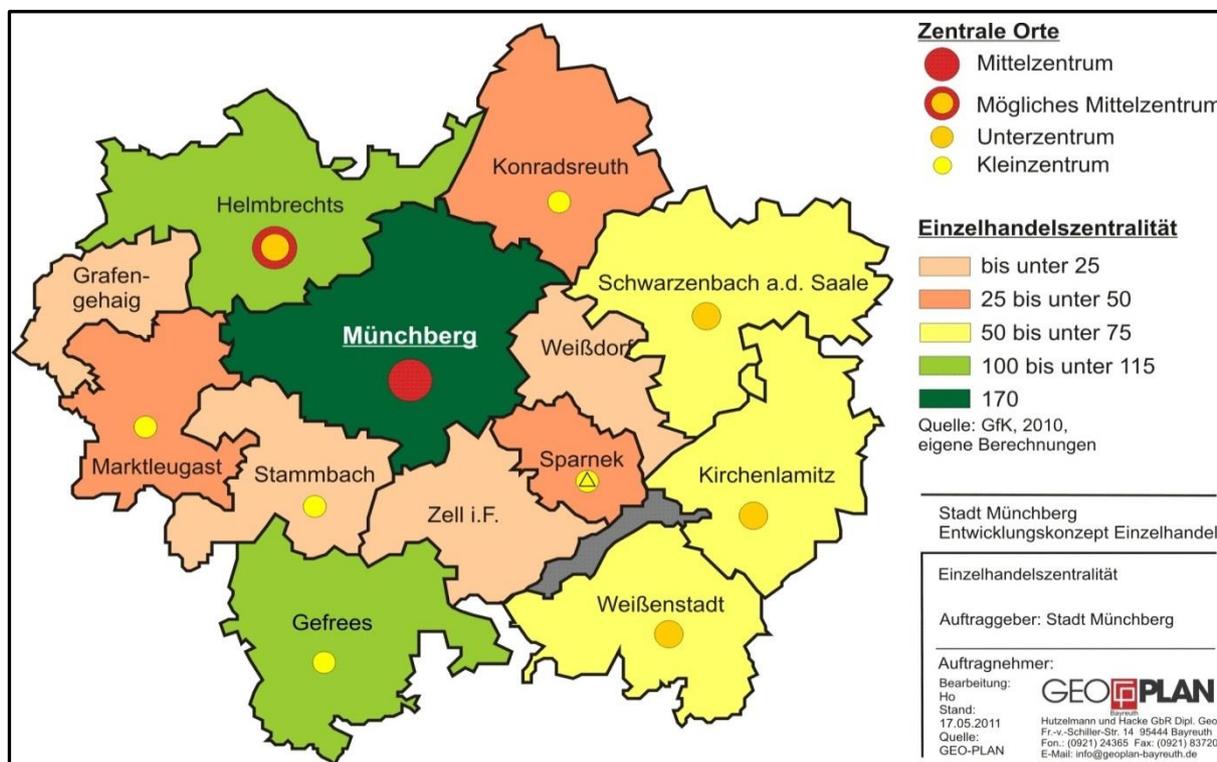


Abb. 86: Einzelhandelszentralität, Quelle: GfK 2010; eigene Berechnungen GEO-PLAN 2011

7.5.2 Marktgebiet des Münchberger Einzelhandels

Das Marktgebiet des Münchberger Einzelhandels kann im Hinblick auf Erreichbarkeitsvorteile gegenüber anderen mittel- und oberzentralen Wettbewerbsstandorten grob umrissen werden. Zu beachten ist, dass für einzelne Sortimente unterschiedliche Reichweiten bestehen. Sortimente des kurzfristigen Bedarfs unterliegen beispielsweise einer wesentlich ausgeprägteren Distanzempfindlichkeit als Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Ausdehnung des Marktgebietes ist somit sortimentsabhängig und kann je nach Wettbewerbssituation, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeitsvorteilen variieren.

Folgende Standorte begrenzen zusammen mit ihrem jeweiligen Einzugsgebiet das Marktgebiet des Münchberger Einzelhandels (vgl. Abb. 87):

- Oberzentrum Bayreuth (rd. 36 km),
- Oberzentrum Hof (rd. 20 km),
- Mögliches Oberzentrum Kulmbach (rd. 31 km),
- Gemeinsames Mögliches Oberzentrum Wunsiedel-Marktredwitz (rd. 30 bzw. 40 km),
- Mittelzentrum Naila (26 km).

Für die Kommunen des Mittelbereiches besitzt Münchberg (gegenüber umliegenden mittel- und oberzentralen Wettbewerbsstandorten) einen deutlichen Erreichbarkeitsvorteil (> 5 Min. Fahrzeit). Einzig die Einwohner von Schauenstein und Leupoldgrün erreichen in annähernd gleicher Reisezeit auch die Stadt Hof, die über eine wesentlich höhere Einkaufsattraktivität verfügt. Deren Einkaufsorientierung nach Münchberg ist somit eher schwach ausgeprägt.

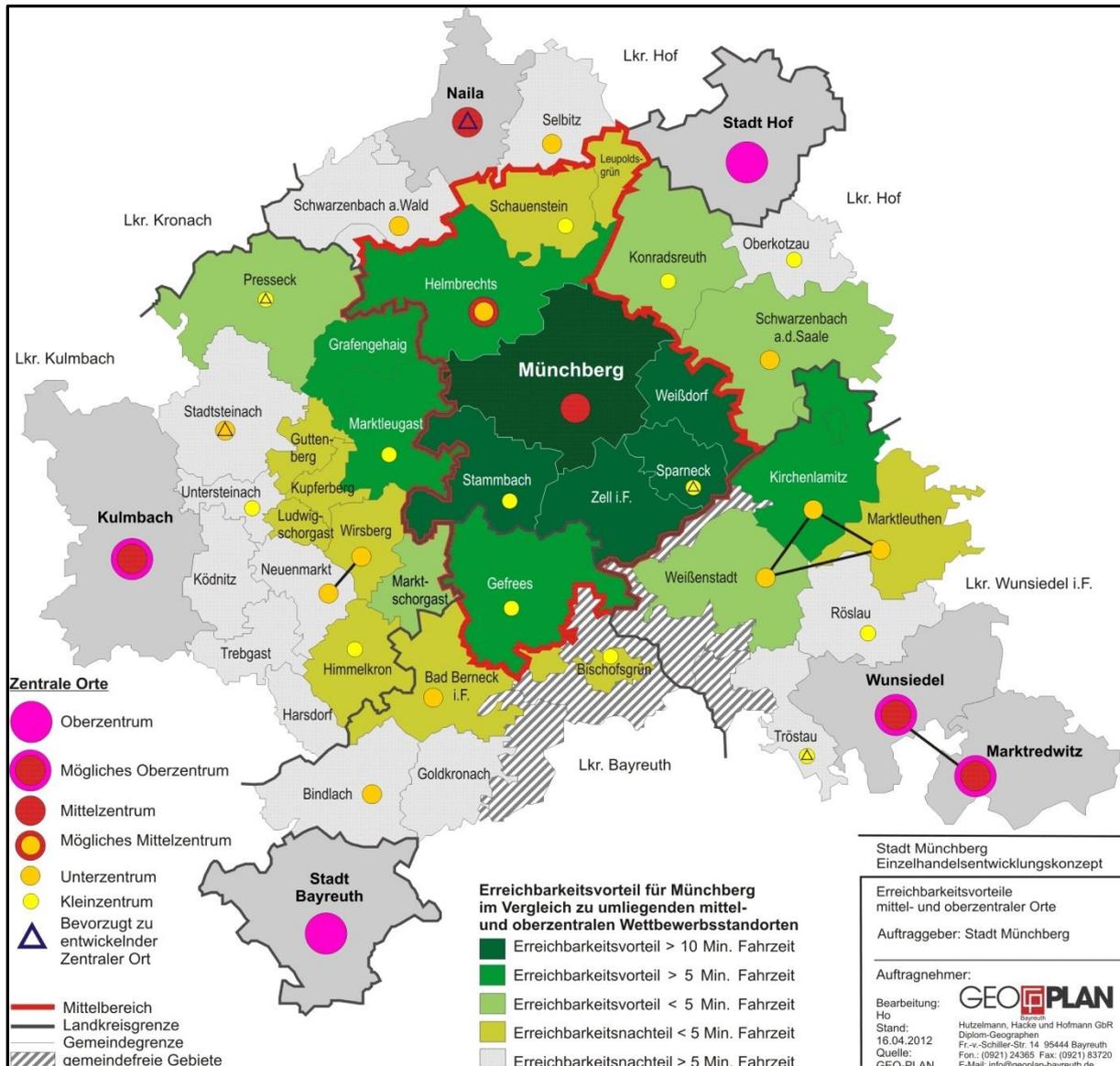


Abb. 87: Erreichbarkeitsvorteile im Vergleich zu anderen Mittel- und Oberzentren, Quelle: GEO-PLAN 2011

Erreichbarkeitsvorteile ergeben sich über den Mittelbereich Münchbergs hinausgehend auch für folgende Kommunen:

- Landkreis Kulmbach: Marktlegast, Grafengehaig, Presseck
- Landkreis Wunsiedel: Weißenstadt, Kirchenlamitz
- Landkreis Hof: Konradsreuth, Schwarzenbach a.d.S.

Erreichbarkeitsnachteile von weniger als 5 Minuten Fahrzeit werden ab einer gewissen Gesamtfahrdauer von den Betroffenen kaum wahrgenommen. Insofern sind bei einzelnen Sortimenten, je nach Angebotsattraktivität in Münchberg bzw. den Wettbewerbsstandorten, auch über das skizzierte Marktgebiet hinausgehende Verflechtungen wahrscheinlich.

Die Analyse der Münchberger Einzelhandelsstruktur hat gezeigt, dass ein Angebotsschwerpunkt im Warenspektrum der Grundversorgung liegt. Dies kann anhand der regionalen Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel erklärt werden. Bis auf Helmbrechts und Schwarzenbach a.d.S. verfügen die Kommunen des Mittelbereiches über keine bzw. nur vereinzelte Lebensmittelmärkte. Insofern besteht ein entsprechend großer Einzugsbereich des Münchberger Lebensmitteleinzelhandels (vgl. Abb. 88).

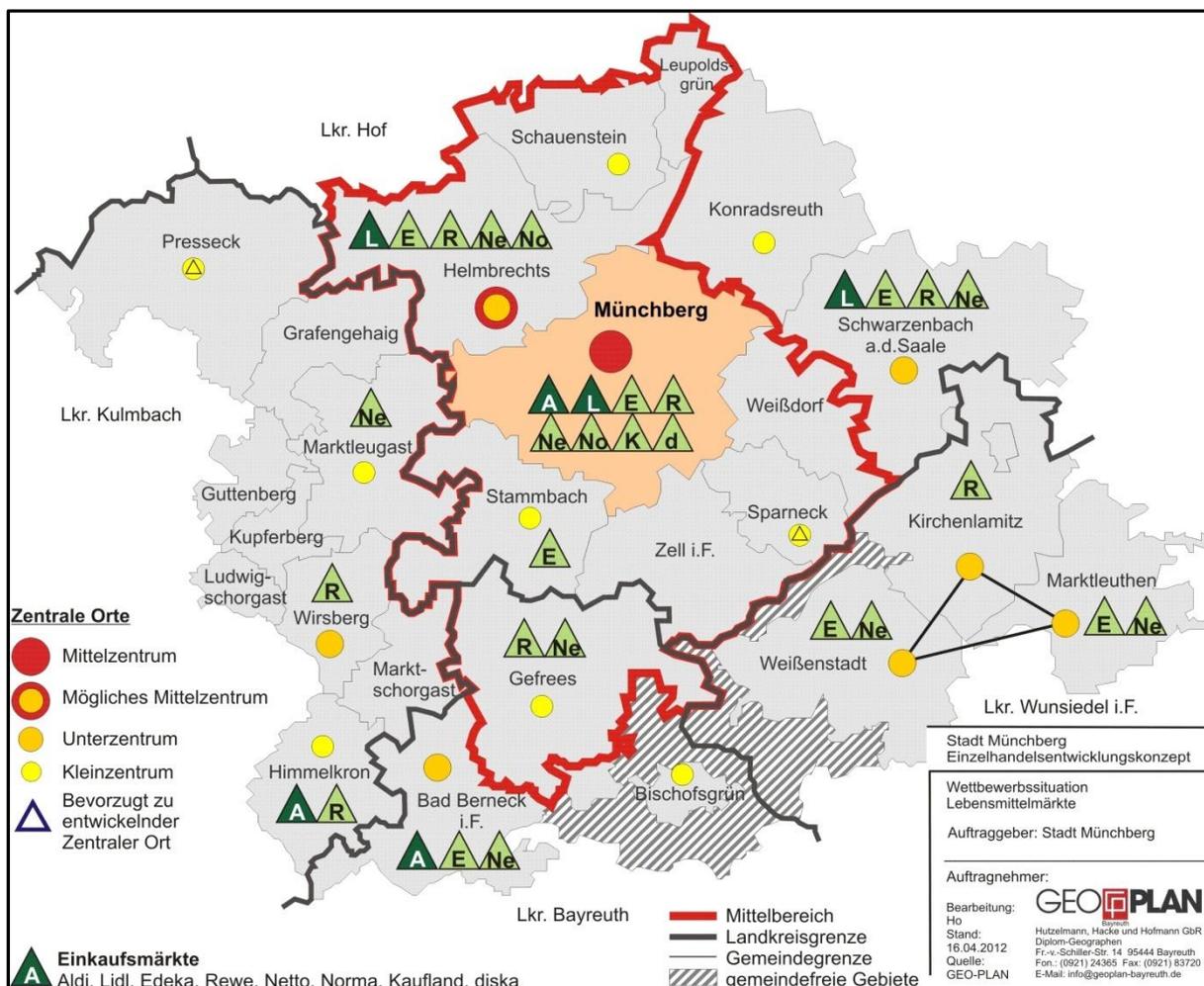


Abb. 88: Regionale Wettbewerbssituation in der Grundversorgung, Quelle: GEO-PLAN 2011

7.5.3 Bindungsquoten lokalen und regionalen Umsatzpotenzials

Insgesamt bindet der Münchberger Einzelhandel über alle Sortimente hinweg rd. 62% des lokalen Umsatzpotenzials (vgl. Abb. 89). Im Vergleich mit anderen Mittelzentren ist dies ein eher geringer Wert (vgl. Neustadt a.d.A. Mfr. 71%).

Die höchsten Bindungsquoten werden bei Lebensmitteln und Getränken realisiert, also den Sortimenten, bei denen in Münchberg ein Angebotsschwerpunkt vorliegt. Bindungsquoten von mehr als 60% werden zudem bei Sortimenten der Körper- und Gesundheitspflege (Apotheken, Drogeriewaren), Schreib- und Papierwaren sowie Baumarktartikeln erreicht.

Auffällig ist die geringe Bindung bei typischen Leitsortimenten der Innenstadt wie Bekleidung (Ø 17%) oder Schuhe (Ø 35%). Andere Mittelzentren können hier deutlich höhere Werte vorweisen (vgl. Neustadt a.d.A.: Ø 42 bzw. 59%). Die nicht gebundene Kaufkraft fließt überwiegend in die Oberzentren Hof (rd. 4,5 Mio. €) und Bayreuth (rd. 2,1 Mio. €).

➔ *Niedrige Bindungsquoten sind Indikator für ein qualitativ und/oder quantitativ unzureichendes Angebot und zeigen Ausstattungsdefizite in einzelnen Sortimenten an.*

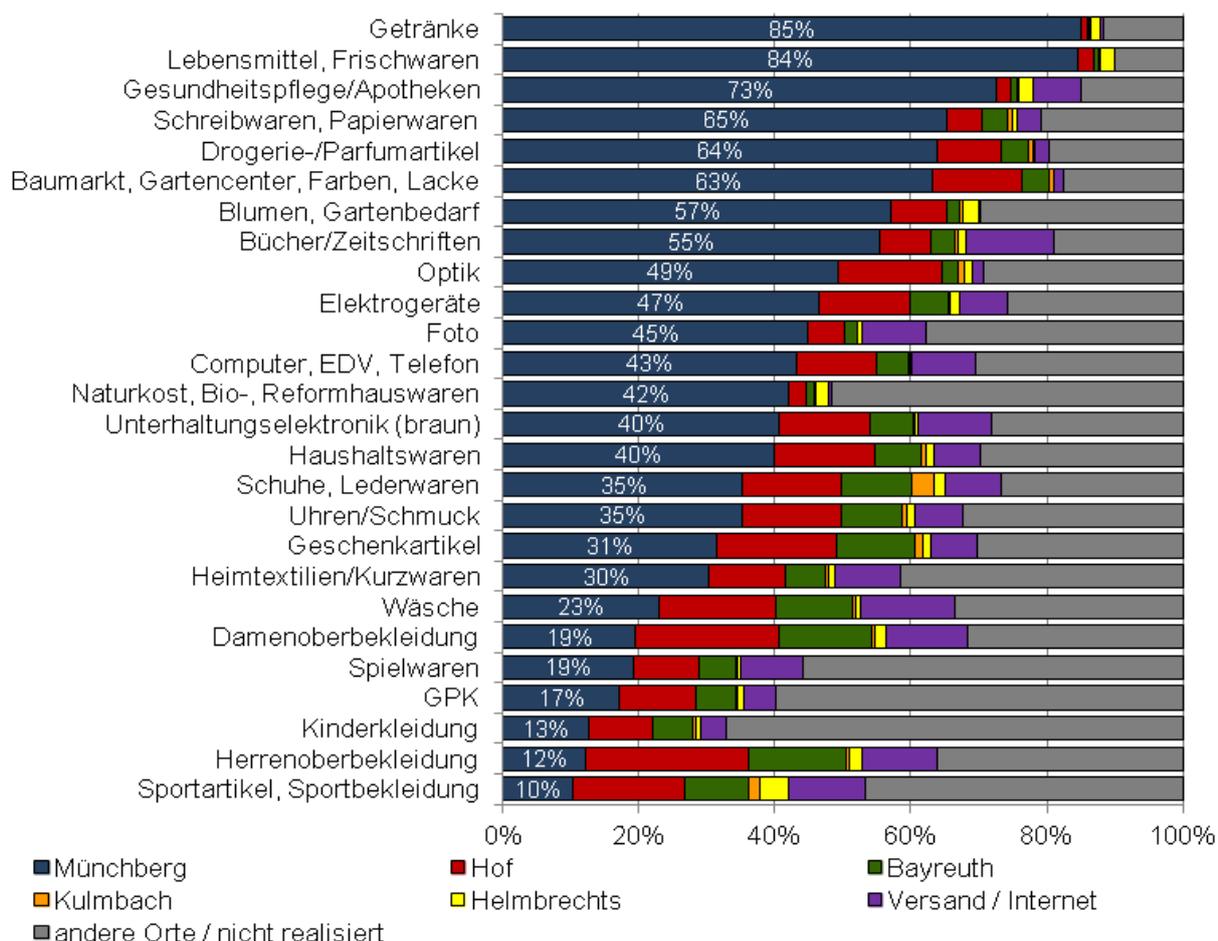


Abb. 89: Bindungsquoten lokalen Umsatzpotenzials, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Das lokale Umsatzpotenzial in Münchenberg beträgt insgesamt rd. 55 Mio. €. Die Bindungsquote lokalen Umsatzpotenzials liegt über alle Sortimente hinweg bei 61,5%, d.h. rd. 34 Mio. € des lokalen Umsatzpotenzials werden in Münchenberg gebunden, rd. 21 Mio. € fließen an andere Standorte ab. Der in Münchenberg realisierte Point-of-Sale-Umsatz beträgt rd. 90 Mio. €. Hiervon entstammen rd. 34 Mio. € dem lokalen Umsatzpotenzial. Dies bedeutet einen Zufluss externen Umsatzpotenzials in Höhe von rd. 56 Mio. € (vgl. Tab. 16).

Tab. 16: Umsatzpotenzial und gebundener Umsatz

Umsatzpotenzial in Münchenberg		
Lokales Umsatzpotenzial	rd. 55 Mio. €	100%
davon in Münchenberg gebunden	rd. 34 Mio. €	62%
davon aus Münchenberg abfließend	rd. 21 Mio. €	38%
POS-Umsatz in Münchenberg		
In Münchenberg realisierter POS-Umsatz	rd. 90 Mio. €	100%
davon lokales Umsatzpotenzial	rd. 34 Mio. €	38%
davon Zufluss externen Umsatzpotenzials	rd. 56 Mio. €	62%

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebungen und Berechnungen 2010

Der Zufluss des externen Umsatzpotenzials wird vorwiegend aus den Umlandgemeinden Münchenbergs generiert und kann größtenteils räumlich zugeordnet werden. Hierzu wird das Münchberger Umland in Marktgebiete unterteilt, die hinsichtlich der Erreichbarkeitsvorteile zu Münchenberg (im Vergleich zu anderen Wettbewerbsstandorten) eine vergleichbare Einkaufsorientierung und Kaufkraftbindung in Münchenberg erwarten lassen (vgl. Abb. 16).

Marktgebiet I: Münchenberg

Marktgebiet II: Stammbach, Zell i.F., Sparneck, Weißdorf

Marktgebiet III: Helmbrechts, Kirchenlamitz, Gefrees, Marktleugast, Grafengehaig

Marktgebiet IV: Konradsreuth, Schwarzenbach a.d.S., Weißenstadt, Marktschorgast, Presseck

Mit der telefonischen Umlandbefragung ist es gelungen, innerhalb der Marktgebiete repräsentative Stichproben der Kaufkraftbindung in Münchenberg zu ziehen. Dies erfolgte in den Kommunen Gefrees, Helmbrechts, Konradsreuth, Sparneck, Stammbach, Weißdorf und Zell i.F. Die empirisch ermittelte Kaufkraftbindung in den Stichprobengemeinden wurde auf das jeweilige Marktgebiet hochgerechnet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass aus dem gesamten Marktgebiet rd. 79 Mio. € in Münchenberg gebunden werden. Damit werden 88% des in Münchenberg realisierten Umsatzes (rd. 90 Mio. €) abgebildet (vgl. Tab. 17). Weitere 11 Mio. € können räumlich nicht zugeordnet werden. Es handelt sich hierbei um Umsätze, die beispielsweise aus dem erweiterten Marktgebiet, von Urlaubs- und Tagesgästen oder den Besuchern Münchberger Bildungseinrichtungen stammen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es insbesondere dem Einzelhandel in den Gewerbegebieten gelingt, auch vom Verkehrsaufkommen der Bundesstraße sowie vom Zu- und Abfahrtsverkehr der Autobahnanschlussstellen Kaufkraft abzuschöpfen.

Tab. 17: Bindung lokalen und regionalen Umsatzpotenzials

Marktgebiet	Einwohner (2010)	Umsatzpotenzial in Mio. €	Bindungsquote	in Münchberg gebundener Umsatz in Mio. €	Anteil am POS-Umsatz
Marktgebiet I	10.880	55	62%	34	38%
Marktgebiet II	7.390	36	48%	17	19%
Marktgebiet III	21.310	106	18%	19	21%
Marktgebiet IV	17.410	84	11%	9	10%
Gesamt	56.990	281	28%	79	88%
Streumsätze				11	12%
Gesamt				90	100%

Quelle: GfK; GEO-PLAN, eigene Erhebungen und Berechnungen 2010

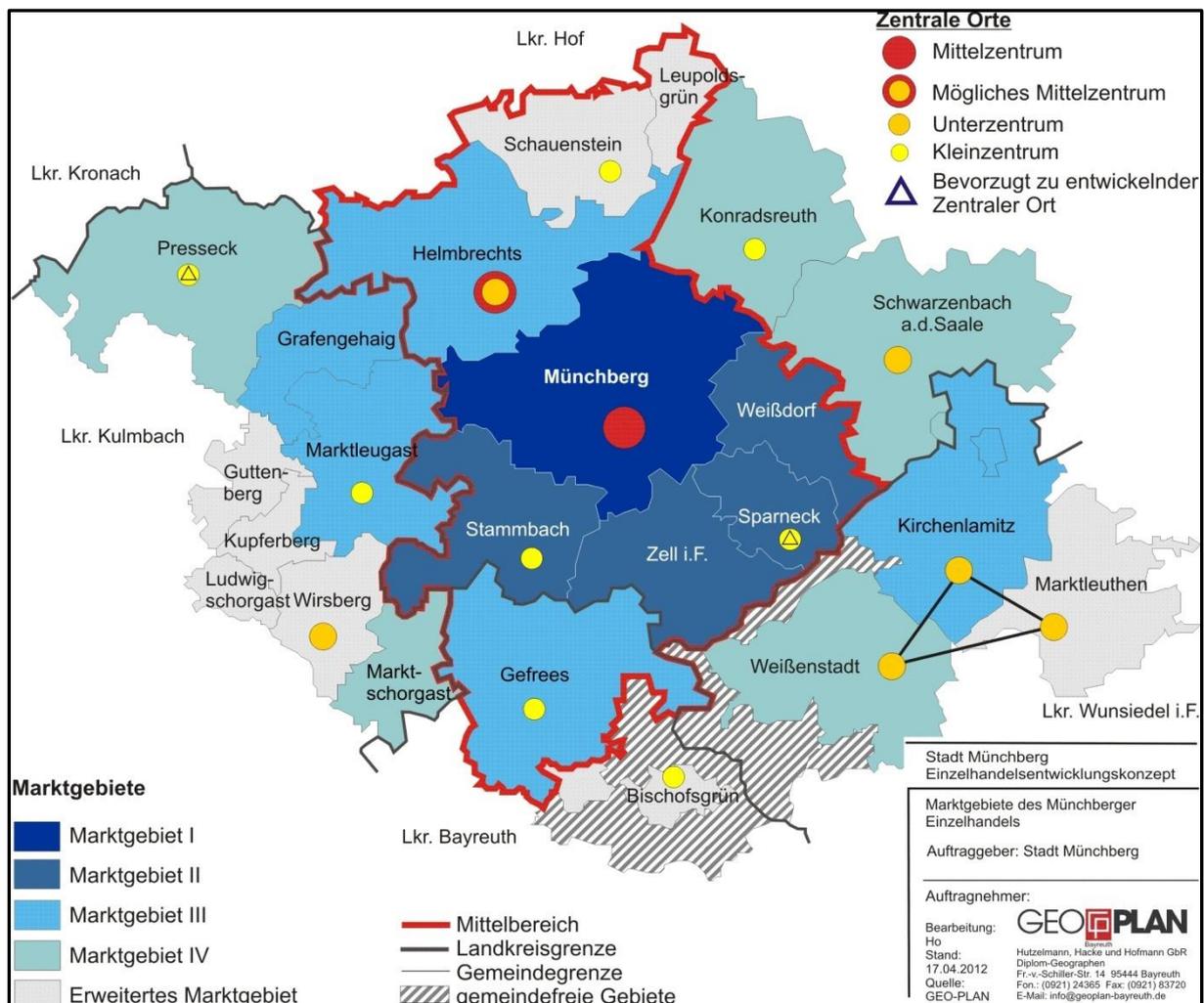


Abb. 90: Marktgebiet des Münchberger Einzelhandels, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

Eine Analyse der Bindungsquoten nach Warengruppen und Marktgebieten zeigt folgende Ergebnisse (vgl. Abb. 90):

- ➔ **Marktgebiet I:** Die höchsten Bindungsquoten werden in den Sortimenten der Grundversorgung, Medien und Technologie sowie bei Baummarktartikeln erreicht.
- ➔ **Marktgebiet II:** Mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 48% ist eine starke Einkaufsorientierung nach Münchberg festzustellen. Die höchste Bindung der Kaufkraft erfolgt bei Baummarktartikeln, bei Sortimenten der Grundversorgung sowie Medien und Technologie. Bei Sortimenten der persönlichen Ausstattung, Freizeitbedarf und Wohnen ist die Kaufkraftbindung sogar höher als die der Münchberger Bevölkerung.
- ➔ **Marktgebiet III:** Die Einkaufsorientierung nach Münchberg ist mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 18% deutlich schwächer ausgeprägt als im Marktgebiet II. Die höchsten Bindungsquoten entfallen auf das baumarktspezifische Angebot.
- ➔ **Marktgebiet IV:** Die Einkaufsorientierung nach Münchberg ist insgesamt nur noch schwach ausgeprägt, am stärksten jedoch bei baumarktspezifischen Sortimenten.

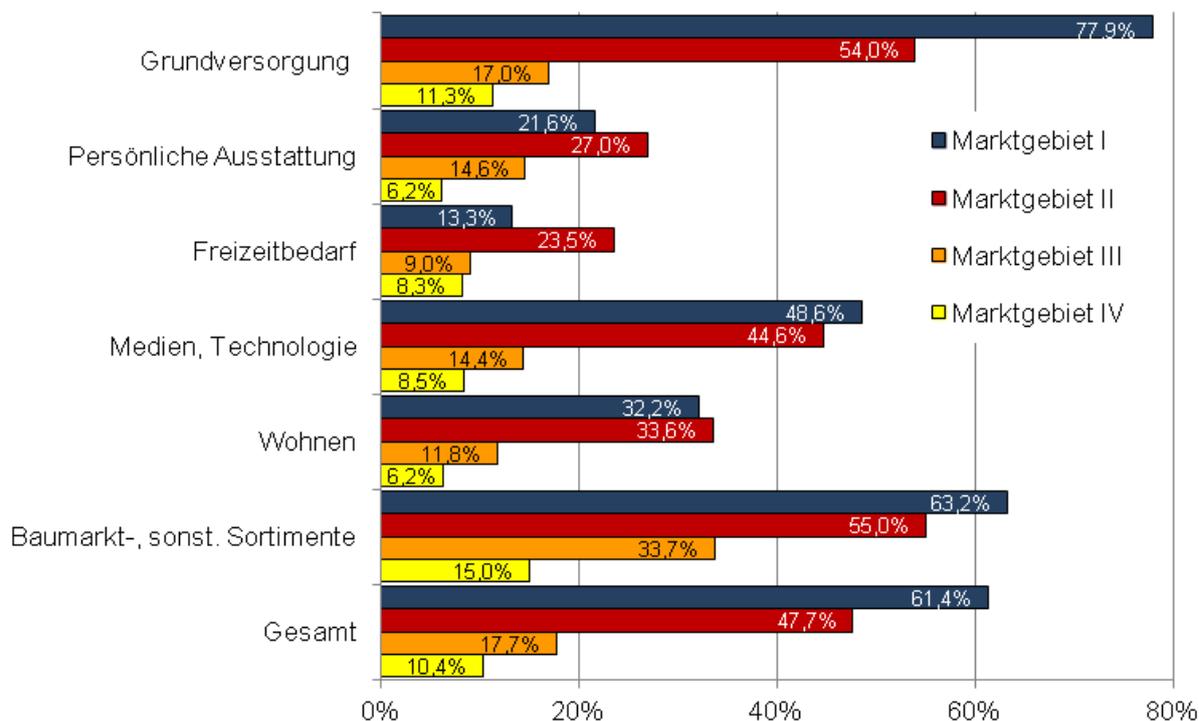


Abb. 91: Bindungsquoten nach Warengruppen und Marktgebieten, Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebung 2010

- ➔ Die höchste Kaufkraftbindung ist bei baumarktspezifischen Sortimenten festzustellen. Für die überörtliche Nachfrage zeigt sich der Hagebaumarkt als Magnetbetrieb.
- ➔ Das Münchberger Marktgebiet umfasst rd. 57.000 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt rd. 280 Mio. €. Hinsichtlich des Marktpotenzials bestehen für den Einzelhandel somit gute Rahmenbedingungen. Ziel sollte sein, bei Sortimenten mit derzeit schwachen Bindungsquoten die entsprechenden Angebotsdefizite abzubauen und langfristig eine Steigerung der Einkaufsattraktivität herbeizuführen.

7.6 Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität und Ausbauspielräume

Einzelhandelszentralität nach Sortimenten

Die Einzelhandelszentralität einzelner Sortimente liefert erste Hinweise auf die Angebotssituation sowie mögliche -defizite (Werte unter 100). In der Zusammenschau zeigt sich jedoch, dass in nahezu allen Sortimenten eine Zentralität von deutlich mehr als 100 erreicht wird. Ein Wert von weniger als 100 findet sich nur bei Sportartikeln, Schreib- und Papierwaren sowie bei Möbeln. Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs erreichen mit bis zu 525 die höchsten Zentralitätswerte. Dies ist zwar für Mittelzentren nicht ungewöhnlich, belegt jedoch zugleich eine hohe überörtliche Handelsfunktion der Stadt (vgl. Abb. 00).

- ➔ In der Zusammenschau wird deutlich, dass der insgesamt hohe Zentralitätswert von 170 nicht nur das Ergebnis hoher Ausstrahlungskraft einzelner Sortimente ist, sondern dass das Spektrum des Einzelhandels insgesamt, d.h., in nahezu allen Branchen, eine hohe Einkaufattraktivität für das gesamte Umland besitzt.

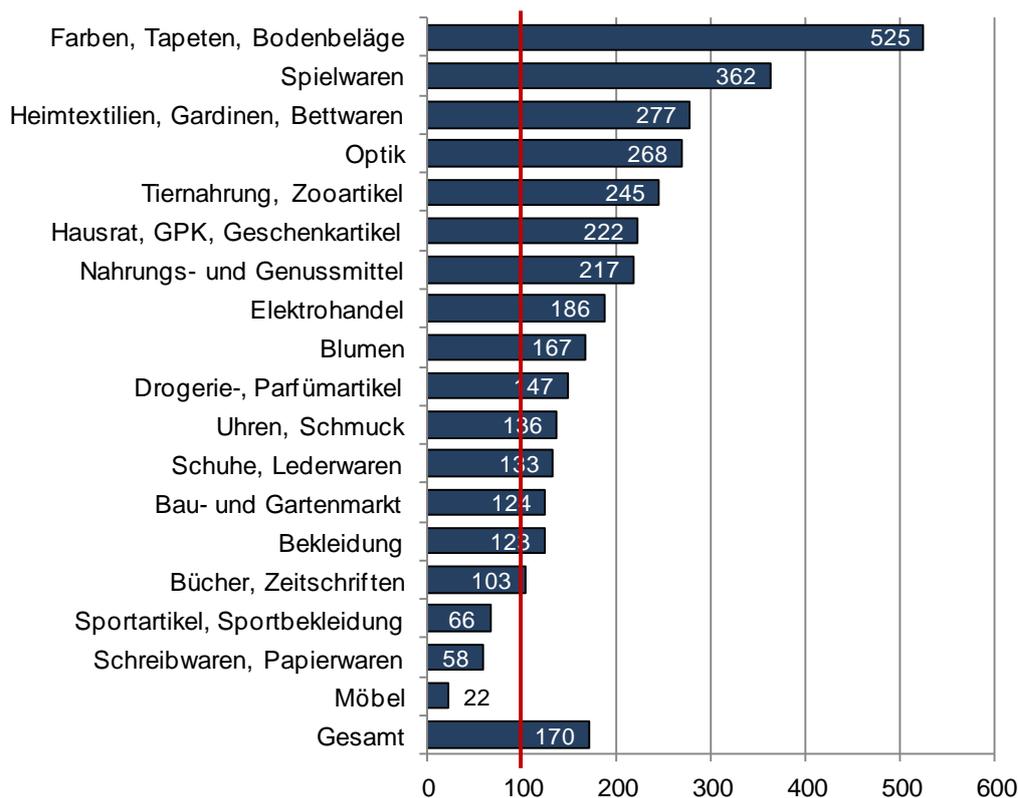


Abb. 92: Handelszentralität nach Sortimenten, Quelle: GEO-PLAN, eigene Berechnung 2012

Ausbauspielräume des Einzelhandels

Aufgabe der kommunalen Einzelhandelsentwicklung eines Mittelzentrums ist es, die Versorgung der eigenen Bevölkerung und die des Nahbereiches in angemessener Weise zu gewährleisten. Insofern ist es von Bedeutung, Kenntnis über das branchenspezifische Ausstattungsniveau und absatzwirtschaftlich tragfähige Ausbauspielräume zu erhalten.

Die quantitative Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels wird durch das am Ort bindungsfähige Umsatzpotenzial bestimmt. Maßgebend für die Bindungskraft sind die Struktur des Angebotes, die Attraktivität des Marktauftrittes des Einzelhandels, die ergänzenden einzelhandelsnahen Angebote (Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie), das im Marktgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Umsatzpotenzial sowie die regionale Wettbewerbssituation.

Auf Grundlage von Zielbindungsquoten, d.h., derjenigen Bindungsquoten lokalen und regionalen Umsatzpotenzials, die bei einem angemessenen Einzelhandelsangebot in den einzelnen Sortimenten realistisch in Münchberg erreicht werden können und sollten sowie branchenüblichen Raumleistungen, werden tragfähige Verkaufsflächenpotenziale berechnet. Deren Vergleich mit dem Bestand ergibt Hinweise auf Ausbauspielräume. Ergänzend werden qualitative Aspekte (z.B. vorhandene Betriebstypen, Qualität des Marktauftrittes, standörtliche Lagebeziehungen etc.) berücksichtigt.

Veränderungen der Einzelhandelssituation, die seit der Bestandserhebung stattgefunden haben, wurden bei den Berechnungen berücksichtigt. Dies betrifft z.B. die Schließung des Drogeriemarktes Ihr Platz, den Umzug von Lidl und Takko in das Gewerbegebiet Nord, die Eröffnung eines Sonderpreisbaumarktes in der Austraße sowie verschiedene Verlagerungen, Schließungen und Neueröffnungen von Geschäften in der Münchberger Innenstadt.

Zu beachten ist, dass die berechneten Ausbauspielräume nur einen **Orientierungswert** darstellen, der sich auf das jeweilige Hauptsortiment bezieht. Bislang am Ort noch nicht vorhandene Spezialanbieter, Betriebsformen oder Preissegmente können zusätzliche Nachfrage an den Standort lenken und höhere Ausbauspielräume begründen. Vorhaben, deren Größenordnungen oberhalb der Orientierungswerte liegen, sind somit nicht zwangsläufig negativ zu bewerten. Ein Überschreiten kann unter Umständen vertretbar sein, wenn dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf „schützenswerte Bereiche“ zu erwarten sind und z.B.

- eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht wird,
- ein geeigneter Standort gezielt entwickelt werden soll,
- eine die Standortattraktivität befördernde Belebung des Wettbewerbes bewirkt wird,
- Wettbewerbsverschärfungen hauptsächlich zu Lasten weniger geeigneter Einzelhandelsstandorte, z.B. in städtebaulich nicht integrierter Lage, stattfinden.

Andererseits können Angebotsausweitungen auch unterhalb der berechneten Orientierungswerte negative Folgen für das Handelsgefüge auslösen, wenn sie an ungeeigneten Standorten realisiert werden.

Die verträgliche Dimensionierung eines Vorhabens hängt demnach vor allem von der Betriebsform, den angebotenen Sortimenten, den dafür vorgesehenen Standortraum sowie dessen Handelseignung ab. Eine Abgrenzung von Entwicklungsräumen sowie deren funktionale Bewertung werden später im Zentrenkonzept vorgenommen.

Bereits an dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass es dabei nicht darum geht, Wettbewerb im Sinne eines „Konkurrenzschutzes“ zu verhindern, sondern im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch eine vorausschauende Planung entwicklungspolitische Ziele zu sichern und unerwünschte Negativwirkungen zu vermeiden.

7.6.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Frischwaren und Getränke: Die Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.250 m² (ohne Non-Food-Sortimente der Lebensmittelmärkte) verteilt sich auf mehr als 30 Betriebe. Rd. drei Viertel der Verkaufsfläche entfallen auf acht Lebensmittelmärkte, diese befinden sich in der Theodor-Heuss-Straße (REWE), der Stammbacher Straße (Kaufland), der Helmbrechtser Straße (Norma), der Leonhard-Seidl-Straße (diska), der Bayreuther Straße (EDEKA), der Sparnecker Straße (Netto) sowie im Gewerbegebiet Münchberg Nord (Aldi, Lidl). In der Innenstadt sind kleinflächige Betriebe des Ladenhandwerks (Bäcker und Metzger) sowie ein Bio-Markt mit rd. 200 m² Verkaufsfläche ansässig. Das übrige Angebot verteilt sich im Wesentlichen auf wenige Bäcker- und Metzgereibetriebe im weiteren Stadtgebiet, Backshops der Lebensmittelmärkte sowie insgesamt fünf Getränkemärkte.

Hinsichtlich Anzahl, Verkaufsflächen und Betriebstypen (Vollsortimenter, Discounter) zeigt sich das Angebot an Lebensmittelmärkten umfassend ausgebaut. Dies belegt auch die hohe Bindungsquote lokalen Umsatzpotenzials von 85%. Höhere Werte sind kaum erreichbar.

Bei Lebensmitteln übertrifft das Angebot bereits die dz. bindungsfähige Nachfrage. Ausbauspielraum ist nicht nachweisbar. Die angespannte Wettbewerbssituation spiegelt sich u.a. in den Bestrebungen der Konzerne wider, ihre Marktposition durch Standortverlagerungen und den Bau von modernen Märkten zu optimieren, um sich so im innerörtlichen Wettbewerb behaupten zu können. Jüngste Beispiele sind der Standortwechsel von Lidl in das Gewerbegebiet Münchberg Nord oder die geplante Verlagerung von EDEKA neben den bestehenden Netto-Markt an die Sparnecker Straße, die bemerkenswerter Weise mit einer Verkleinerung der Verkaufsfläche einhergehen soll.

Zukünftige Entwicklungen sollten vor allem auf den Erhalt und die Sicherung der dz. noch weitgehend flächendeckenden Nahversorgung abzielen. Ansiedlungen oder Verlagerungen in städtebaulich nicht integrierte Lagen sind zu vermeiden.

Für das Sortiment Getränken ergibt sich rechnerisch Ausbauspielraum für rd. 400 m² zusätzliche Verkaufsfläche. Dies entspricht etwa der Einstiegsgröße für Getränkemärkte.

Drogeriewaren / Parfümartikel: In den Lebensmittelmärkten werden Drogeriewaren zumeist als Randsortimente mit geringen Artikelzahlen angeboten. Lediglich das Drogeriewarenangebot von Kaufland (rd. 200 m²) und E-Center (rd. 150 m²) ist hinsichtlich der Sortimentsbreite und -vielfalt sowie der Kundenattraktivität mit dem von Drogeriemärkten vergleichbar. Darüber hinaus werden Drogeriewaren und Parfümartikel von einem dm-Markt

(Gewerbegebiet Münchberg Nord), als Randsortimente von Mäc-Geiz und Tedi sowie von Foto-Drogerie Herrlein in der Innenstadt vorgehalten.

Für Drogeriewaren wurde Ausbauspielraum in Höhe von rd. 400 bis 600 m² Verkaufsfläche festgestellt. Dies würde die Ansiedlung eines zeitgemäßen Drogeriemarktes ermöglichen. Ziel eines Angebotsausbaus sollte die Verbesserung der Nahversorgungssituation bzw. die Herausbildung eines umfangreich sortierten Nahversorgungszentrums (in Standortagglomeration mit einem Lebensmittelmarkt in integrierter Lage) sein. Ein Überschreiten des berechneten Ausbauspielraumes und eine damit einhergehende Wettbewerbsverschärfung zu Lasten des Drogeriemarktes in städtebaulich nicht integrierter Lage (Gewerbegebiet Münchberg Nord) wären zugunsten einer Optimierung der Nahversorgung durchaus vertretbar.

7.6.2 Zentrenrelevante Sortimente

Blumen: Blumen werden ausschließlich außerhalb der Innenstadt von drei Fachgeschäften, einem Baumarkt sowie als Randsortimente von Lebensmittelmärkten angeboten. Ausbauspielraum ist rechnerisch zwar nicht zu erkennen, ein Angebot in der Innenstadt wäre zur Abrundung der Sortimentsstruktur jedoch wünschenswert.

Tiernahrung, Zooartikel: Tiernahrung und Zooartikel werden als Randsortimente der Lebensmittelmärkte, des Drogeriemarktes und sowie von einem Fachmarkt (Fressnapf) in der Stambacher Straße auf insgesamt rd. 730 m² Verkaufsfläche angeboten. Tragfähigkeit für einen weiteren Angebotsausbau ist nicht zu erkennen.

Apotheken: Im Münchberger Marktgebiet bestehen 17 Apotheken, vier davon in Münchberg. Die Apothekendichte liegt in Deutschland seit Jahren konstant bei rd. 3.800 Einwohnern pro Apotheke. Mit 2.720 Einwohnern pro Apotheke besteht in Münchberg sowie im gesamten Marktgebiet (3.352 EW / Apotheke) eine überdurchschnittliche Ausstattung.

Schreibwaren, Papierwaren: Schreib- und Papierwaren werden von einem Geschäft in der Innenstadt (Buchhandlung Meister) sowie als Randsortimente von weiteren sieben Betrieben auf insgesamt rd. 230 m² Verkaufsfläche angeboten. Tragfähigkeit besteht für zusätzliche rd. 250 m² Verkaufsfläche. Dies würde die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte oder einen Ausbau im Bestand ermöglichen.

Bücher, Zeitschriften: Bücher und Zeitschriften werden von der Buchhandlung Meister in der Innenstadt, als Randsortimente mehrerer Lebensmittelmärkte und kleinerer Läden auf insgesamt rd. 270 m² Verkaufsfläche angeboten. Insofern besteht ein Grundangebot sowie Ausbauspielraum für weitere rd. 100 m² Verkaufsfläche.

Bekleidung: Bekleidungsartikel werden von 20 Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche rd. 4.150 m² angeboten (Herren: rd. 720 m²; Damen: rd. 2.630 m²; Kinder: rd. 530 m²; Wäsche: rd. 270 m²). Auf die Innenstadt entfallen jedoch nur rd. 14% der Verkaufsfläche (rd. 600 m²; fünf Fachgeschäfte). Das übrige Angebot verteilt sich auf vier Fachmärkte (AWG, Kik, Takko, NKD), Lagerverkäufe von Frank Walder und dem Atelier Goldener Schnitt sowie Randsortimente branchenfremder Anbieter.

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur zeigt sich der Bekleidungshandel mit dem bestehenden Mix aus Fachgeschäften und -märkten sowie qualitäts- und discountorientiertem Angebot umfangreich sortiert. Nachteilig ist jedoch der geringe Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (Leitsortiment) sowie das Angebot von rd. 700 m² Verkaufsfläche in nicht integrierter Lage (Gewerbegebiet Münchberg Nord: Takko, NKD) zu werten. Ein Ausbau des Textilsortimentes in der Innenstadt ist grundsätzlich zu begrüßen. Zusätzliche Kaufkraft kann vor allem in den Teilsegmenten Herrenoberbekleidung (rd. 250 m²) und Wäsche (rd. 50 m²) gebunden werden.

Schuhe: Schuhe werden von zwei Fachgeschäften in der Innenstadt, einem Fachmarkt in der Stambacher Straße (Deichmann) sowie als Randsortimente von zwei weiteren Betrieben auf insgesamt rd. 650 m² Verkaufsfläche angeboten. Mit dem Mix aus Fachgeschäften und einem Fachmarkt besteht hinsichtlich der Betriebstypenstruktur ein umfangreich sortiertes Angebot. Tragfähigkeit für einen weiteren Angebotsausbau ist nicht zu erkennen.

Sportartikel, Sportbekleidung: Das Angebot verteilt sich auf rd. 200 m² Verkaufsfläche und vier, zum Teil jedoch stark spezialisierte Betriebe (z.B. Reitsport). Mit dem Sortimentsbegriff Sportartikel wird ein differenziertes Warenangebot bezeichnet, welches sich in seiner Funktionalität höchst unterschiedlich darstellt. Die Angebotspalette erstreckt sich von Sportbekleidung bis hin zu Fitness- und Sportgeräten unterschiedlichster Preis- und Qualitätssegmente und ist auf unterschiedliche Alters- und Zielgruppen ausgerichtet. Selbst größerflächigen Anbietern gelingt es daher häufig nicht, die Nachfrage umfangreich zu befriedigen. Insofern besteht hier Ausbaupotenzial, das betriebstypenabhängig (z.B. Spezialanbieter) und kaum quantifizierbar ist. Wünschenswert erscheint ein klassisches Sortiment mit Sportbekleidung (z.B. Intersport) in der Innenstadt.

Uhren, Schmuck: Uhren und Schmuck werden von zwei Betrieben auf insgesamt rd. 70 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt angeboten. Zusätzliche Kaufkraft kann im Wesentlichen nur durch Geschäfte gebunden werden, die sich an ein in Münchberg bislang noch nicht bedientes Nachfragesegment richten, z.B. preisgünstiger Modeschmuck.

Optik: In der Münchberger Innenstadt bestehen zwei Optiker mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 260 m². Es ist davon auszugehen, dass es durch einen weiteren Optiker kaum gelingen wird, zusätzliche Kaufkraft an den Standort zu binden. Tragfähigkeit für einen Angebotsausbau ist nicht zu erkennen.

Hausrat, GPK, Geschenkartikel: Diese Sortimente werden von drei Betrieben in der Innenstadt sowie als Randsortimente von sieben weiteren Betrieben im sonstigen Stadtgebiet auf insgesamt rd. 700 m² Verkaufsfläche angeboten. Tragfähigkeit für einen zusätzlichen Angebotsausbau ist nicht zu erkennen.

Spielwaren: Spielwaren werden von der Fa. Ordnung im Gewerbegebiet Münchberg Nord (rd. 480 m²) sowie als Randsortimente von drei branchenfremden Anbietern (Mäc-Geiz, Tedi, E-Center) auf insgesamt rd. 580 m² Verkaufsfläche und ausschließlich außerhalb der Innenstadt vorgehalten. Rechnerisch ist zunächst kein weiterer Ausbauspielraum erkennbar.

Zu beachten ist jedoch, dass mit dem Sortimentsbegriff Spielwaren ein Warenangebot bezeichnet wird, welches sich in seiner Funktionalität höchst unterschiedlich darstellt. Die Angebotspalette erstreckt sich vom Kleinkind- über den Freizeitbedarf bis hin zu Spiel- und Unterhaltungsprodukten für Jugendliche und (junge) Erwachsene und ist somit auf unterschiedliche Altersgruppen ausgerichtet. Betriebe, die Spielwaren auf geringen Verkaufsflächen anbieten, halten stets nur einen kleinen Ausschnitt der Artikelbandbreite vor. Dies ist auch in Münchberg der Fall. Eine Grundausstattung ist somit gegeben, durch zielgruppenspezifische Angebote, die noch nicht am Ort vorhanden sind, kann jedoch durchaus bislang noch nicht gebundene Kaufkraft an den Standort gelenkt werden. Ziel sollte vor allem ein Angebotsausbau in der Innenstadt sein (zentrenrelevanz).

Elektroartikel: Mit dem Sammelbegriff Elektroartikel wird ein differenziertes Warenangebot bezeichnet, das von 15 Betrieben auf insgesamt rd. 2.000 m² Verkaufsfläche vorgehalten wird. Rd. drei Viertel der Verkaufsfläche befinden sich außerhalb der Innenstadt. Größter Anbieter ist Expert Zink in der Stammbacher Straße (rd. 700 m²). Die weiteren Betriebe sind überwiegend Fachgeschäfte sowie Baumärkte, die Elektroartikel als Randsortiment vorhalten. Insofern besteht ein differenziert ausgebautes Angebot ohne erkennbare Lücken. Tragfähigkeit für zusätzlichen Angebotsausbau besteht allenfalls in den Teilsortimenten Unterhaltungselektronik und Multi-Media.

Heimtextilien, Gardinen: Die Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.400 m² verteilt sich auf 20 Betriebe. Sieben davon haben ihren Standort in der Innenstadt, darunter befinden sechs Fachgeschäfte mit Heimtextilien als Hauptsortiment. Flächengrößte Anbieter in integrierten Lagen sind das Dänische Bettenlager und das Randsortiment von Hagebau. Tragfähigkeit für einen weiteren Angebotsausbau ist nicht zu erkennen.

7.6.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bau- und Gartenmarktartikel (Kernsortiment): Bau- und Gartenmarktartikel werden von drei Betrieben (Hagebaumarkt, Sonderpreisbaumarkt, Stölzel Gartengeräte, Metallbau) angeboten. Die Gesamtverkaufsfläche für Baumarktartikel beträgt rd. 3.000 m², für Gartenmarktartikel rd. 400 m². Es ist weiterer Ausbauspielraum erkennbar, der sich für Baumarktartikel auf rd. 1.300 m², für Gartenmarktartikel auf rd. 600 m² beläuft.

Zu beachten ist, dass bei der Ansiedlung eines attraktiven Bau- und Gartenmarktes ein über das abgegrenzte Marktgebiet hinausgehender Einzugsbereich bestehen kann, der dann auch einen höheren Ausbauspielraum begründet. Insofern ist die Tragfähigkeit für ein zusätzliches Angebot stark vom Betriebstyp bzw. davon abhängig, ob es sich um einen der Branchenführer im Bau- oder Gartenmarktsegment (OBI, Bauhaus, etc.) handelt.

Möbel: Möbel (inkl. Küchen) werden auf insgesamt rd. 430 m² Verkaufsfläche von vier Betrieben angeboten. Darunter befinden sich Wagner Küchen und ein Dänisches Bettenlager. Größerflächige Anbieter fehlen. Rechnerisch besteht Ausbauspielraum für rd. 1.500 m² Verkaufsfläche. Im Falle von auf Teilsegmente spezialisierter Anbieter (z.B. Designermöbel) kann jedoch durchaus zusätzliche Nachfrage gebunden werden. Insofern ist die Tragfähigkeit für weitere Angebote stark vom Betriebstyp abhängig.

Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge: Artikel dieser Sortimentsgruppe werden auf insgesamt rd. 1.200 m² Verkaufsfläche angeboten. Unter den Anbietern finden sich zwei Betriebe in der Innenstadt (Müller Teppiche, Farben-Seuss), die Fa. Käppel und die Baumärkte. Tragfähigkeit für einen weiteren Angebotsausbau ist nicht zu erkennen, die Einzelhandelszentralität von 525 zeigt vielmehr, dass bereits von einer eher angespannten Wettbewerbssituation ausgegangen werden muss.

7.6.4 Bewertung

Zwar kann auf dem Rechenweg nur für wenige Sortimente ein Ausbaubedarf ermittelt werden. Dennoch sollte es Ziel sein, die derzeit geringe Handelsfunktion der Innenstadt zu stärken. Sofern es gelingen kann, hier insbesondere zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, ist eine damit verbundene Wettbewerbsverschärfung zu anderen, peripher gelegenen Handelsstandorten vertretbar.

7.7 Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels

Rein quantitativ haben die Berechnungen für die Stadt Münchberg eine angemessene Handelsausstattung mit geringen Ausbauspielräumen für wenige Sortimente ergeben. In der Summe erfüllt die Stadt somit die ihr als Mittelzentrum zugeordnete Versorgungsfunktion.

Hinsichtlich der standorträumlichen Situation zeigt sich jedoch Handlungsbedarf. Der Innenstadt droht ein schleichender Bedeutungsverlust (geringer Verkaufsflächenanteil, auch bei typischen Leitsortimenten; hohe Leerstandsquote). Das Gewerbegebiet Nord, ein Standort in nicht integrierter Lage, erfährt zugleich erhöhte Nachfrage, wie sich jüngst durch die Verlagerung von Lidl und Takko gezeigt hat. Auch andere größerflächige Betriebe (EDEKA; REWE) verlagern ihren Standort oder prüfen entsprechende Möglichkeiten.

- ➔ *Die Handelslandschaft unterliegt einem derzeit vorwiegend von Unternehmen gesteuerten Wandel. Zur Herausbildung einer städtebaulich geordneten Entwicklung besteht die Notwendigkeit, Steuerungsinstrumente für eine nachhaltige Handelsentwicklung zu schaffen.*

Rechtsinstrumente zur städtebaulichen und landesplanerischen Steuerung der Handelsentwicklung stellen vor allem das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung dar. Die Steuerungsmöglichkeiten zielen im Wesentlichen auf den Schutz

- ➔ *überörtlicher Versorgungsfunktionen zentraler Orte (z.B. Einzelhandelsgroßprojekte) und*
- ➔ *zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Städte und Gemeinden ab.*

Neben der Stärkung und dem Erhalt gewachsener Siedlungs- und Zentrumsstrukturen muss es aber auch darum gehen, Investitionen nicht zu blockieren, sondern ortsverträglich zu gestalten und zu lenken. Hierzu werden auf Grundlage der vorangegangenen Analyseergebnisse konkrete Instrumente zur räumlichen und sortimentspezifischen Entwicklung des Einzelhandels mit zugehörigen Handlungsempfehlungen erarbeitet. Dies umfasst:

1. Definition zentrenrelevanter Sortimente

Es wird die Zentrenrelevanz von Betrieben bzw. deren Hauptsortimenten festgelegt, so dass eine Zuordnung von Vorhaben in das Zentrenkonzept möglich ist.

2. Funktionsteiliges Zentren- und Nahversorgungskonzept

Es wird eine räumliche Abgrenzung und eine sortimentsspezifische Funktionszuordnung von Standorträumen festgelegt.

3. Grundsätze zur räumlichen und sortimentsspezifischen Handelsentwicklung

Es werden sortimentsspezifische „Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln“ zur räumlichen Steuerung von Vorhaben festgelegt.

4. Standort spezifische Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen

Es werden Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen für die Standorträume des Zentrenkonzeptes festgelegt, die sich an deren Bestand und Funktionszuordnung orientieren.

Im Zusammenwirken dieser Instrumente erhält die Stadt Münchberg ein an die örtlichen Gegebenheiten angepasstes Sortiments- und Standortkonzept, das sowohl quantitative als auch qualitative und funktionale sowie räumliche Aspekte integriert. Im Sinne einer Entscheidungshilfe kann es zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur gezielten Entwicklung einzelner Standorte (z.B. zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungszentren) herangezogen werden.

7.7.1 Zentrenrelevante Sortimente in Münchberg

Im Rahmen der Bauleitplanung können, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, Festsetzungen über die Zulässigkeit von Handelsbetrieben einzelner Branchen bzw. von Sortimenten getroffen werden. Möglich sind positive (Zulassung bestimmter Sortimente) und negative (Ausschluss bestimmter Sortimente) Festsetzungen, Ausnahmeregelungen und Größenbeschränkungen. Dieses Instrument greift auch unterhalb der Großflächigkeit. Betriebe mit bzw. ohne zentrenrelevante Hauptsortimente können so gezielt in die dafür vorgesehenen Standorträume gelenkt werden. Rechts- und Planungssicherheit kann durch Festlegung von Sortimenten mit Zentrenrelevanz geschaffen werden.

Zur Feinsteuerung des Einzelhandels durch das Planungsrecht ist demnach eine ortsspezifische Sortimentsliste erforderlich, die sich an den lokalen Gegebenheiten orientiert. Diese Liste kann als strategisches Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, als Maßgabe bei Verfahren der Bauleitplanung sowie zur Information möglicher Investoren über "zulässige" Handelsentwicklungen dienen. Die Abgrenzung erfolgt im Wesentlichen nach folgenden Aspekten:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- in der Innenstadt in nicht nur unwesentlichem Umfang präsent sind,
- eine hohe frequenzauslösende Kraft besitzen, die zur Belebung der Innenstadt beiträgt,
- einen hohen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt und zum Einkaufserlebnis leisten,
- eine hohe Kopplungsaffinität mit anderen Sortimenten (Verbundeinkäufe) aufweisen,
- ggf. auch eine gehobene Beratungsintensität aufweisen,
- ggf. auf eine hohe Passantenfrequenz angewiesen und
- einfach zu transportieren sind (Handtransportwaren).

Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die

- einen hohen Flächenbedarf und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen und/oder
- eine ausgewiesene hohe Autoorientierung besitzen (z.B. Großvolumigkeit, Gewicht).

Die Zusammenstellung der Sortimentsliste für die Stadt Münchberg erfolgt in zwei Schritten:

Status Quo: Betrachtet wird die tatsächliche Situation vor Ort, d.h., das Vorhandensein von Sortimenten in der Innenstadt. Der Anteil der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 15%. Sortimente, deren Verkaufsfläche in der Innenstadt zumindest 15% der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche betragen, haben in Bezug auf das Gesamtangebot für die Innenstadt somit eine wesentliche Bedeutung. Sofern sie die oben angeführten Eigenschaften aufweisen, werden sie als zentrenrelevant eingestuft (vgl. Tab. 18).

Tab. 18: Tab: Verkaufsflächenanteile der Innenstadt nach Sortimenten

Sortimente		VF-Anteil Innenstadt
Apothekenartikel	Uhren, Schmuck	100 %
Sanitätswaren	Optik	
Musikalien		
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	Bücher, Zeitschriften	30 - 70%
Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge	Schreib-, Papierwaren	
Schuhe, Lederwaren	Heimtextilien, Gardinen	15 – 30%
Bekleidung, Textilien	Fahrräder, -zubehör	
Elektrogeräte (Küchengeräte, Leuchten)	Sportartikel, -bekleidung	
Unterhaltungselektronik, Computer, Foto		
Lebensmittel, Bio-, Frischwaren	Blumen	< 15%
Drogerie-, Parfümerieartikel	Spielwaren	
Getränke	Tiernahrung, Zooartikel	
Baumarkt-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Möbel	

Quelle: GEO-PLAN, eigene Erhebungen 2010/13

Entwicklungsziel: Es können auch Sortimente, die bislang kaum oder nicht in der Innenstadt angeboten werden, als zentrenrelevant eingestuft werden. Dies ist dann sinnvoll, wenn es sich um Sortimente handelt, deren Ansiedlung in der Innenstadt wünschenswert erscheint, da sie z.B. einen hohen Beitrag zur Handelsattraktivität oder zur Abrundung der Angebotsvielfalt leisten. In Münchberg betrifft dies folgende Sortimente

- Lebensmittel-, Bio- und Frischwaren
- Drogerie-, Parfümartikel
- Getränke
- Blumen
- Spielwaren
- Tiernahrung, Zooartikel
- Es wird empfohlen, auch diese Sortimente als zentrenrelevant einzustufen. Dies bedeutet, dass bei entsprechendem Ansiedlungsinteresse zuerst mögliche Standorte im zentralen Versorgungsbereich geprüft werden sollten. Eine Ansiedlung an anderen Standorten ist sorgfältig abzuwägen und nur unter dem Nachweis nicht schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder sonstige schützenswerte Bereiche zu vollziehen.
- Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören auch nahversorgungsrelevante Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen (Lebensmittel, Bio-, Frischwaren, Getränke, Drogeriewaren). Im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung kann eine Ansiedlung aber auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, z.B. in Nahversorgungszentren, sinnvoll sein. Dies

gilt auch für Sortimente, die zur Ergänzung von Nahversorgungszentren dienen können (z.B. Blumen, Tiernahrung). Bei Getränken ist zu beachten, dass diese häufig in Kisten abgegeben werden und deren Anlieferung (Lkw) und Abholung (Pkw) mit Störungen umliegender Nutzungen verbunden sein kann. Zwar bleibt die Warengruppe "Getränke" grundsätzlich zentrenrelevant, für die beschriebenen Teilsortimente ist eine Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche jedoch darstellbar.

Streitbar ist die Einstufung von Unterhaltungselektronik und Elektroartikeln, die häufig in großen Fachmärkten angeboten werden und alleine aufgrund ihres Raumanspruches nur selten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche untergebracht werden können. Dennoch kann es gelingen, derartige Fachmärkte wieder in die Innenstadt zu lenken. Die Sortimente werden daher als zentrenrelevant eingestuft. Für flächenintensive Verkaufsformen wird in Abwägung mit möglichen schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich eine Ansiedlung außerhalb in Betracht zu ziehen sein.

Aus der Zusammenschau der Ist-Situation sowie einer als Entwicklungsziel anzustrebenden Ziel-Situation ergibt sich für Münchberg die nachfolgend zusammengestellte Liste zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Tab. 19). Sortimente, die nicht in dieser Liste aufgeführt sind, sind in Münchberg nicht zentrenrelevant.

Tab. 19: Tab: "Münchberger Liste" zentrenrelevanter Sortimente inkl. Nahversorgung

Hauptbranchen	Sortimente
Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf)	
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Bio-, Frischwaren (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei, Metzger / Fleischerei
Getränke	Getränke und Spirituosen, Weinhandlungen
Drogerie-, Parfümerieartikel	Drogerie, Körperpflege, Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kurzfristiger Bedarf	
Apothekenartikel	Apotheke
Blumen (Schnittblumen)	Blumen (Schnittblumen)
Tiernahrung, Zooartikel	Tiernahrung, Zooartikel
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren	Sortimentsbuchhandel, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitschriften
Mittel- und langfristiger Bedarf	
Sanitätswaren	Sanitätshaus, med.- und orthopädische Artikel, Hörgeräte
Oberbekleidung für Herren und Damen	Oberbekleidung für Herren und Damen
Kinderbekleidung	Kinderbekleidung
Textilien, Wäsche	Meterware für Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen)
Sportartikel, Sportbekleidung	Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe Sportgeräte, Campingartikel
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Optik	Optik
Haushaltswaren	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Wohnungseinrichtungsbedarf, Heimtextilien, Gardinen, Kurzwaren	Wohn- und Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Spielwaren	Spielwaren
Musikalien	Musikalien, Musikinstrumente
Unterhaltungselektronik, Computer, Foto	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger, Videokameras und -geräte, Mobiltelefone, Telefone, Faxgeräte und Zubehör, Computer, -zubehör, Software, Fotokamera
Elektrogeräte (Küchengeräte, Leuchten)	Elektrobedarf, Küchengeräte, Lampen, Leuchten
Fahrräder, Fahrradzubehör	Fahrräder, Zubehör
Antiquitäten, Kunst	Antiquitäten, Kunst, Bilder, Rahmen

Quelle: GEO-PLAN, 2013

7.7.2 Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Münchberg

§ 1 des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet die Kommunen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung. Dies bedingt auch eine räumliche Steuerung des Einzelhandels, bei der es nicht darum geht, Wettbewerb im Sinne eines „Konkurrenzschutzes“ zu verhindern, sondern durch eine vorausschauende Planung entwicklungspolitische Ziele zu sichern und unerwünschte Negativwirkungen zu vermeiden.

Mit Hilfe eines Zentren- und Nahversorgungskonzeptes werden Entwicklungsräume des Einzelhandels definiert und eine sortimentspezifische und arbeitsteilige Funktionszuordnung vorgenommen. Diese orientiert sich am vorhandenen Bestand sowie der Lagequalität der Standorte. Darüber hinaus spiegelt das Zentrenkonzept auch planerische Entwicklungsziele wider. Ziel ist es, Einzelhandelsentwicklungen so zu steuern, dass

- die Handelsfunktion der Innenstadt gestärkt wird,
- eine möglichst flächendeckende Nahversorgung gewährleistet wird,
- eine funktionale Arbeitsteilung der Standorträume erhalten wird,
- unverträglicher innerörtlicher Wettbewerb vermieden wird und
- außerhalb integrierter Lagen kein unkoordiniertes Wachstum stattfindet.

Auf Grundlage der Analyseergebnisse sowie städtebaulicher und funktionaler Gesichtspunkte werden folgende arbeitsteilige Standorträume definiert (vgl. Abb. 93).

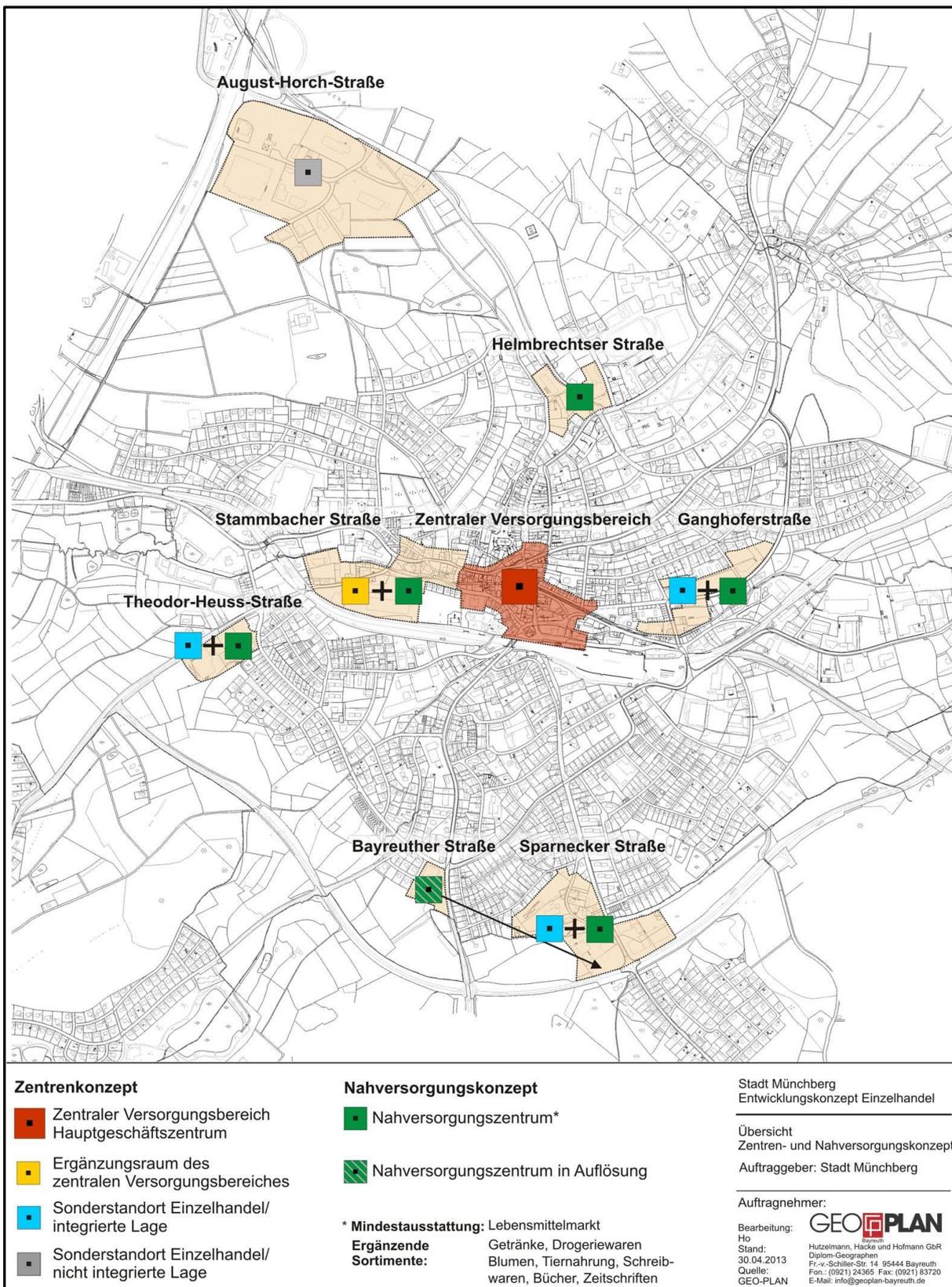


Abb. 93: Zentrenkonzept: Übersichtsplan zur räumlich-funktionalen Gliederung, Quelle: GEO-PLAN, 2013

▪ **Zentraler Versorgungsbereich**

In der Zentrenhierarchie stellt der zentrale Versorgungsbereich den wichtigsten Handelsstandort in Münchberg dar. Zu dessen Stärkung sollten Ansiedlungen grundsätzlich vorrangig im zentralen Versorgungsbereich geprüft werden. Dies gilt insbesondere für alle zentrenrelevanten, vor allem aber für zentrenprägende Leitsortimente. Zudem erhält der zentrale Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB dahingehend einen „Schutzstatus“, dass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig sind, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 (6) Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

▪ **Ergänzungsraum des zentralen Versorgungsbereiches**

Eine Handelsfunktion, die den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich entspricht, übernimmt die Münchberger Innenstadt dz. nur im Zusammenwirken mit dem westlich angrenzenden Handelsstandort an der Stammbacher Straße, an dem auf insgesamt rd. 7.000 m² Verkaufsfläche vor allem nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Da der Fokus zukünftiger Entwicklungen zwar auf die Innenstadt gelegt werden soll, der Standort Stammbacher Straße jedoch aufgrund seiner räumlichen Nähe und seines Handelsbesatzes eine funktionale Angebotsabrundung bewirkt, wird dieser als Ergänzungsraum definiert. Insofern ist dieser Standort für Vorhaben geeignet, deren Realisierung in möglichst zentraler Lage wünschenswert ist, für die im zentralen Versorgungsbereich jedoch keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Zugleich übernimmt der Ergänzungsraum auch die Funktion eines Nahversorgungszentrums.

▪ **Nahversorgungszentren**

Als Nahversorgungszentren werden Standorte in städtebaulich-integrierter Lage definiert, an denen zumindest ein größerflächiger Lebensmittelmarkt vorzufinden ist. Ergänzende Sortimente eines Nahversorgungszentrums können Getränke und Drogeriewaren (Nahversorgung) sowie Blumen, Tiernahrung, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften (kurzfristiger Bedarf) sein.

▪ **Sonderstandorte Einzelhandel / integrierte Lage**

Es handelt sich um Standorte in städtebaulich integrierter Lage, die sich aufgrund ihrer Flächengröße für die Entwicklung mit nicht zentrenrelevanten und damit tendenziell auch größerflächigen Einzelhandel eignen. Sie können zugleich die Funktion von Nahversorgungszentren übernehmen.

▪ **Sonderstandorte Einzelhandel / nicht integrierte Lage**

Es handelt sich um Agglomerationen von Handelsbetrieben in städtebaulich nicht-integrierte Lage (Gewerbegebiet Münchberg Nord). Eine weitere Entwicklung durch Einzelhandel sollte grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen sollten nur unter dem

Nachweis fehlender geeigneter Flächen in integrierten Lagen erfolgen und ausschließlich auf Sortimente ohne Zentrenrelevanz beschränkt werden.

7.7.3 Grundsätze zur räumlichen und sortimentspezifischen Handelsentwicklung

Zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels sollten folgende Ansiedlungs- und Entwicklungsregeln Anwendung finden:

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne Nahversorgungsrelevanz)

Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollte vorrangig im zentralen Versorgungsbereich erfolgen, um so die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als merkantiles Zentrum der Stadt zu befördern. Nur wenn ein Fehlen geeigneter Flächen im zentralen Versorgungsbereich nachgewiesen werden kann und keine schädlichen Auswirkungen auf diesen zu erwarten sind, sollten Ansiedlungen außerhalb in Betracht gezogen werden. Vorrangig bietet sich dann der Ergänzungsraum des zentralen Versorgungsbereiches an. Auch Nahversorgungszentren können durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten in ihrer Funktionalität gestärkt werden, es sollte jedoch allenfalls eine Angebotsabrundung bewirkt und keine Konkurrenzsituation zur Innenstadt geschaffen werden.

Sofern keine geeigneten Flächen in diesen Standorträumen nachzuweisen sind, können ausnahmsweise zuvor definierte Neu-Standorte in städtebaulich integrierter Lage für ausgewählte Sortimente zugelassen werden. Standorte, die in räumlichem oder funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, sollten grundsätzlich bevorzugt werden. Städtebaulich nicht integrierte Lagen sind für die Entwicklung durch Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Gewachsene Versorgungsstrukturen durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bleiben davon unberührt. Deren Entwicklungsabsichten sind jedoch mit möglichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich abzuwägen.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne Nahversorgungsrelevanz)	
Priorität	Zentraler Versorgungsbereich (ZV).
	Ergänzungsraum des ZV, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV.
	Nahversorgungszentren, sofern dies deren Bestand stärkt und keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV zu erwarten sind.
Ausnahme	Zulassung ausgewählter Sortimente an zuvor definierten Neu-Standorten in städtebaulich integrierter Lage, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV.
Ausschluss	Städtebaulich nicht integrierte Standorte / Gewerbegebiete.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollte zur Herstellung bzw. Sicherung einer wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen. Vorrangig sollte eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich sowie an bereits entwickelten Standorten mit hohem Bezug zur Wohnbevölkerung geprüft werden (Ergänzungsraum, Nahversorgungszentren). Städtebaulich integrierte Neu-Standorte sollten nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Nahversorgung der Bevölkerung verbessert werden kann. Städtebaulich nicht integrierte Standorte sind auszuschließen.

Das Angebot der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten umfasst meist auch einem der Betriebstypik entsprechenden Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten. Bei Lebensmittelmärkten liegt dieser Anteil meist deutlich unter 20%. Marktübliche Größenordnungen von Lebensmittelmärkten liegen bei Discountern zwischen 800 bis 1.200 m² bei Vollsortimentern zwischen 1.200 bis 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche. Sofern diese Größenordnungen nicht überschritten werden, können zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich als nicht strukturprägend eingestuft werden. Von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ist dann nicht auszugehen. Bei Überschreiten der genannten Größenordnungen wird eine Verträglichkeitsanalyse angeraten.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten	
Priorität	Zentraler Versorgungsbereich (ZV).
	Ergänzungsraum des ZV, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV.
	Nahversorgungszentren, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV.
Ausnahme	Städtebaulich integrierte Neu-Standorte zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV.
Ausschluss	Städtebaulich nicht integrierte Standorte / Gewerbegebiete.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Auch eine Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollte im zentralen Versorgungsbereich geprüft werden, da auch diese Betriebe eine Attraktivitätssteigerung für den Standort bewirken können, sofern sie sich in die bestehenden Strukturen integrieren lassen. Bereits entwickelte, städtebaulich integrierte Lagen können durch entsprechende Ansiedlungen ebenfalls gezielt gestärkt werden. Neben dem Ergänzungsraum des zentralen Versorgungsbereiches kommen dafür vor allem die Sonderstandorte in integrierter Lage in Frage. Ansiedlungen in nicht integrierter Lage (z.B. Gewerbegebiet Münchberg Nord) sollten nur dann zugelassen werden, wenn in den integrierten Standorten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen oder diese für andere, vorrangige Zwecke vorgesehen sind. Die Entwicklung von Neu-Standorten sollte nur bei fehlenden Ansiedlungsmöglichkeiten in den definierten Entwicklungsräumen in Betracht gezogen werden. Grundsätzlich sollte eine differenzierte Prüfung hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erfolgen.

Bei Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollten zentrenrelevante Randsortimente nur dann zugelassen werden, wenn dies der Betriebstypik bzw. der branchenüblichen Sortimentszusammensetzung entspricht (z.B. GPK bei Möbelhäusern). Eine wirksame Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente (z.B. maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche und maximal 300 m²) ist im Einzelfall zu prüfen.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten	
Priorität	Zentraler Versorgungsbereich (ZV).
	Ergänzungsraum des ZV, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV.
	Integrierte Sonderstandorte, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV.
Ausnahme	Integrierte Neu-Standorte, sofern ein Fehlen geeigneter Flächen in den definierten Entwicklungsräumen nachgewiesen werden kann und keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV zu erwarten sind.
	Nicht integrierte Sonderstandorte, sofern ein Fehlen geeigneter Flächen in städtebaulich integrierter Lage nachgewiesen werden kann und keine schädlichen Auswirkungen auf den ZV zu erwarten sind.
Ausschluss	Gründung von Neu-Standorten bei ausreichenden Flächenpotenzialen in den definierten Entwicklungsräumen.

Gewerbeanhängige Verkaufsstätten, Lager-, Fabrikverkäufe

Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit anhängigen Verkaufsstätten (z.B. Lagerverkauf) finden sich meist in den klassischen Gewerbe- oder Industriegebieten. Im Rahmen des sog. „Handwerkerprivilegs“ sollte die Zulässigkeit gewerbeanhängiger Verkaufsflächen auch weiterhin gesichert, jedoch im Sinne einer Ausnahmeregelung reglementiert werden. Das bedeutet, dass eine Zulassung nur dann gewährt werden sollte, wenn bei der Verkaufsstätte und den angebotenen Sortimenten ein eindeutiger Bezug zum Hauptbetrieb gegeben ist. Zulässige Sortimente und Größe der Verkaufsfläche sollten im Einzelfall möglichst exakt definiert werden. Agglomerationen von mehreren Betrieben sind wirksam auszuschließen.

Gewerbeanhängige Verkaufsstätten, Fabrikverkäufe	
Regel	Für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg) sollen Ansiedlungsmöglichkeiten in GE-Gebieten erhalten werden (ggf. Größenbeschränkung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente).
Geltungsbereich	Ausnahmeregelung für Einzelstandorte und/oder -betriebe.
Ausschluss	Agglomeration mehrerer Betriebe; Ansiedlung Fachmarktzentrum / FOC.

7.7.4 Standortspezifische Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen

1. Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich in Münchberg vor allem am Einzelhandelsbestand. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst zum einen den Teil der Innenstadt mit dem höchsten zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz. Dieser Bereich sollte vor allem durch zentrenprägende Sortimente wie Bekleidung, Schuhe etc. und mit dem Ziel einer konsequenten Steigerung der Handelsdichte zur weiteren Herausbildung einer erkennbaren Hauptlage entwickelt werden (Bahnhof-, Luisen-, Luitpold- und Lindenstraße).

Bereiche, die derzeit keinen oder nur geringen Handelsbesatz aufweisen, für die Einzelhandel jedoch eine verträgliche bzw. wünschenswerte Entwicklung darstellt, können als Ergänzungslagen aufgefasst werden (z.B. Gebäude des ehem. Kaufhaus Götz). Diese Bereiche bieten zusätzlichen Ansiedlungsraum für größerflächige Vorhaben, die nicht in den derzeitigen Hauptlagen untergebracht werden können.

Der so abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen den Stadtraum zwischen der Torgasse im Norden und der Bahnlinie im Süden und erstreckt sich von der Diakonie in der Luitpoldstraße im Westen bis hin zum Bahnhof im Osten (vgl. Abb. 94).

Entwicklungsziel sollte vor allem die Steigerung der Handelsdichte sein, um so ein attraktives Einkaufsangebot mit urbanem Flair zu schaffen und leerstehende Ladengeschäfte einer Nachnutzung zuzuführen. Angeregt wird, konkrete Ansiedlungsanreize für Handelsbetriebe, die sich derzeit in Streulagen außerhalb der Entwicklungsbereiche befinden, zu schaffen.

Die Attraktivität der Innenstadt spiegelt sich darüber hinaus aber auch im Zusammenwirken städtebaulicher und funktionaler Aspekte wider, die über die reine Handelsfunktion hinausreichen. Insofern muss die Innenstadt als identifikationsstiftendes Zentrum wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen mit entsprechenden Synergieeffekten zwischen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie verstanden werden. Nutzungsdichte und -vielfalt sowie ein ansprechendes Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität sind die Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt mit hoher Besucherfrequenz.

Die Stadtverwaltung kann hierzu einen Beitrag leisten, indem Ansiedlungs- und Entwicklungsvorhaben gezielt in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden. Der Einzelhandel ist wiederum dazu aufgerufen, die Attraktivität der Innenstadt durch einen qualitätsvollen Marktauftritt zu befördern. Zur Sicherung der bestehenden Handelsfunktion werden darüber hinaus Ansatzpunkte erkannt, die vor allem auf eine wahrnehmbare Steigerung der Aufenthaltsqualität abzielen und damit städtebaulich zu lösen sind.

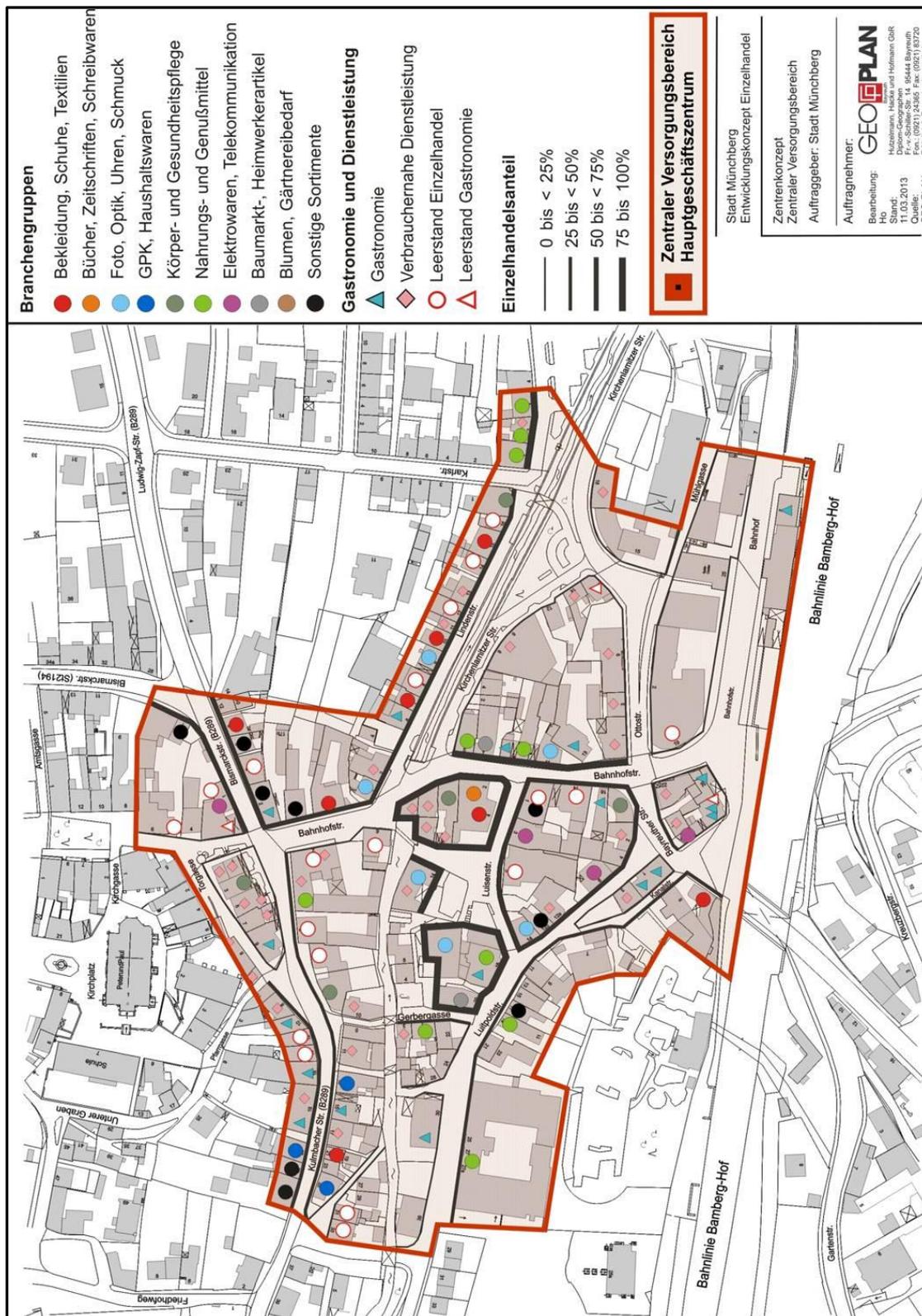


Abb. 94: Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Münchberg, Quelle: GEO-PLAN 2013

2. Standortraum Stambacher Straße

Der Standortraum Stambacher Straße grenzt im Westen an den zentralen Versorgungsbereich. Dort bestehen 14 Handelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.000 m². Auf rd. 35% der Verkaufsfläche werden nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel) angeboten, weitere rd. 25% der Verkaufsfläche entfallen auf zentrenrelevante Sortimente der persönlichen Ausstattung (Bekleidung, Schuhe). Funktional und aufgrund der räumlichen Nähe stellt der Standort somit einen Ergänzungsraum des zentralen Versorgungsbereiches dar, der zugleich als Nahversorgungszentrum in innenstadtnaher Lage fungiert.

In der Zentrenhierarchie ist die Stambacher Straße in erster Linie Ansiedlungs- und Entwicklungsraum für nahversorgungsrelevante und zentrenaffine Vorhaben, die nicht in der Innenstadt realisiert werden können. Entwicklungsziel sollte eine der Funktionalität entsprechende, städtebauliche und räumliche Vernetzung mit dem zentralen Versorgungsbereich sein (Wegebeziehungen, fußläufige Erreichbarkeit).

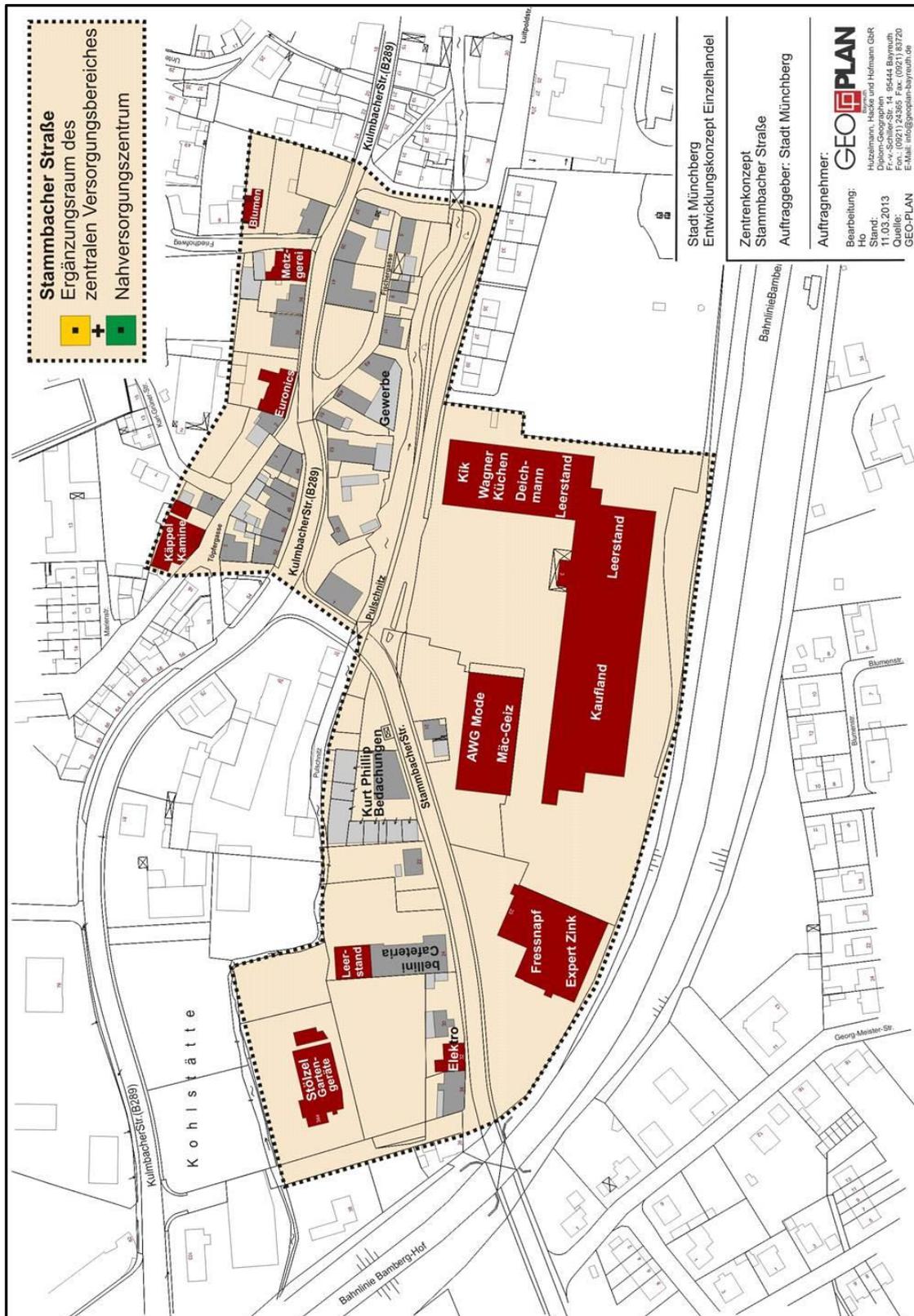


Abb. 95: Standortraum Stammbacher Straße, Quelle: GEO-PLAN 2013

3. Standortraum Theodor-Heuss-Straße

Der Standortraum Theodor-Heuss-Straße liegt am südwestlichen Stadtrand von Münchberg an der St2194, der Verbindungsstraße zum Autobahnanschluss Münchberg-Süd. An diesem Standort befinden sich ein Hagebaumarkt, ein Dänisches Bettenlager sowie ein REWE Lebensmittel- und Getränkemarkt. Der Standort übernimmt damit die Funktionen eines Nahversorgungszentrums sowie eines Sonderstandortes für größerflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Entwicklungsziel sollte die Sicherung der bestehenden Handels- und vor allem der Nahversorgungsfunktion sein, die der Standort insbesondere für die Wohnbevölkerung im Südwesten des Stadtgebietes übernimmt.

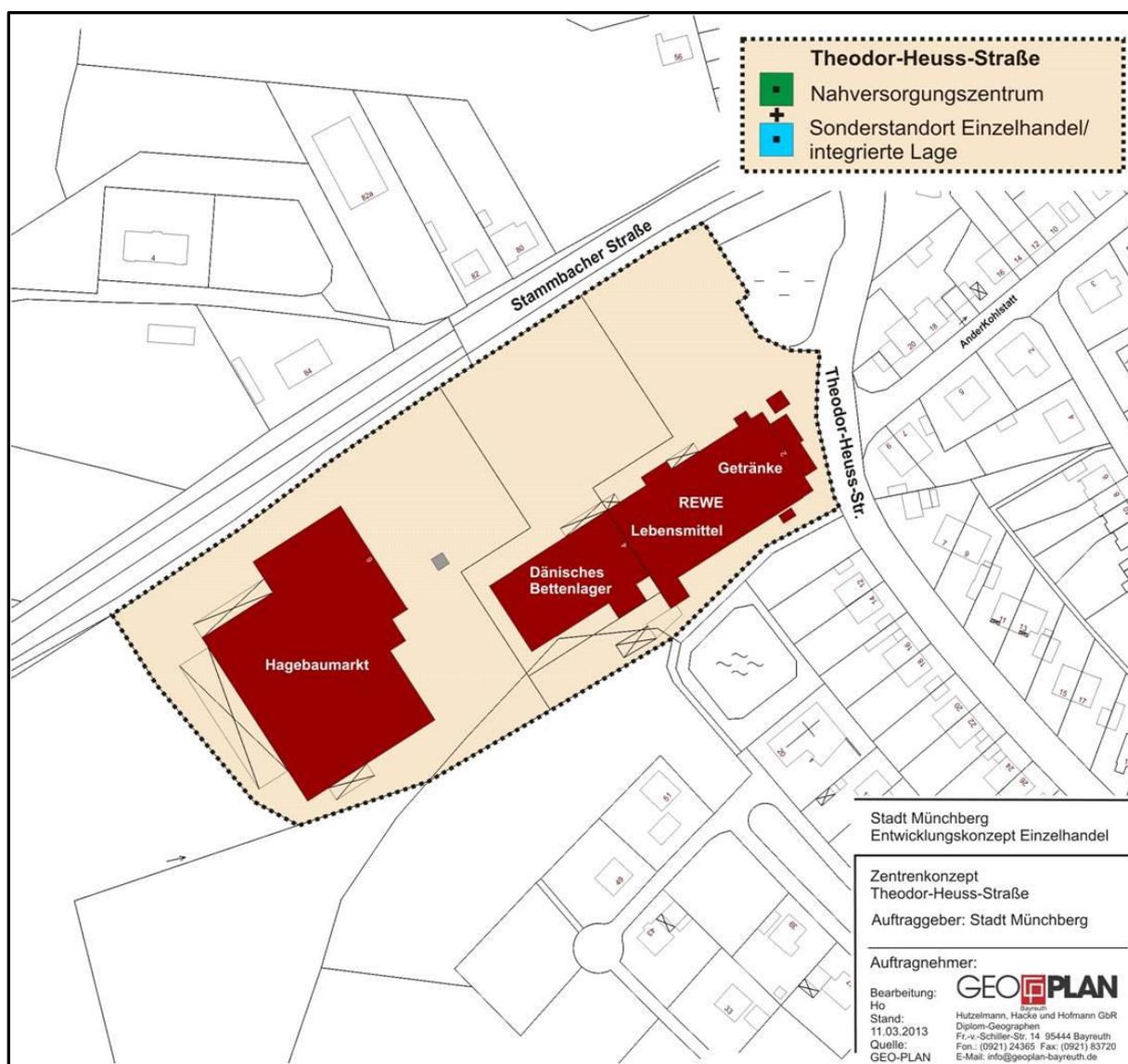


Abb. 96: Standortraum Theodor-Heuss-Straße Quelle: GEO-PLAN 2013

4. Standortraum Bayreuther Straße

In der Bayreuther Straße befindet sich derzeit noch ein EDEKA Lebensmittel- und Getränkemarkt, der Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt. EDEKA plant jedoch die Verlagerung des Marktes an einen rd. 600 m östlich gelegenen Standort in der Sparnecker Straße, verbunden mit einer Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche. Insofern kann absehbar von einer Auflösung des Nahversorgungszentrums ausgegangen werden. Eine Folgenutzung durch nahversorgungs- oder nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist im Rahmen des Zentrenkonzeptes darstellbar, jedoch nicht zu erwarten.

Neue Nutzungsformen könnten die Entwicklung nicht störenden Gewerbes (umgebende Wohnbebauung) oder eine Transformation zum Wohngebiet sein.

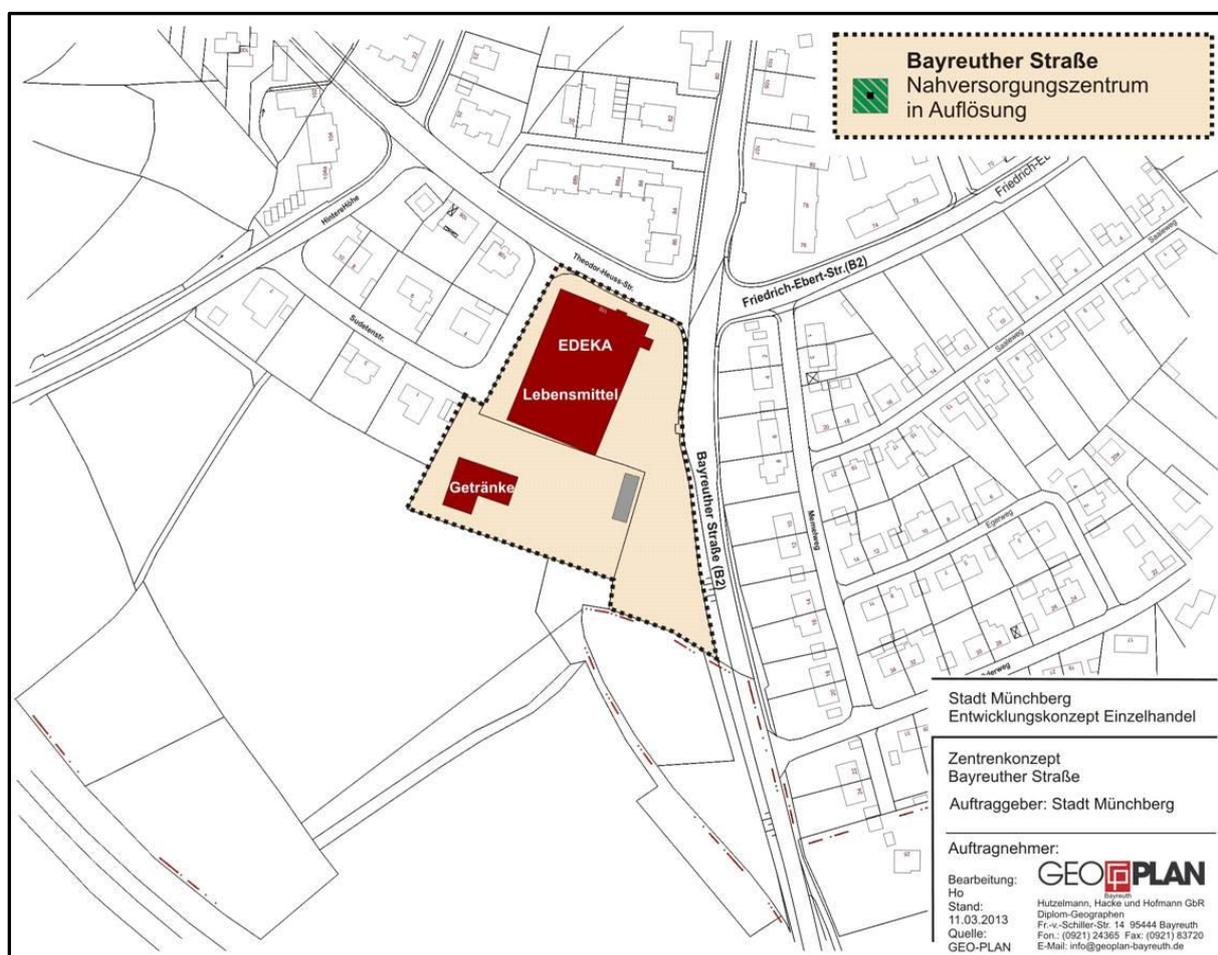


Abb. 97: Standortraum Bayreuther Straße Quelle: GEO-PLAN 2013

5. Standortraum Sparnecker Straße

In der Sparnecker Straße (Gewerbegebiet Münchberg Süd) befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Netto), ein Tedi-Markt und ein Lagerverkauf des Ateliers Goldener Schnitt. Weiterhin ist das Gewerbegebiet Standort der Fa. Werner Rödel (Transporte/Brennstoffe) und des Classic-Centers des Autohauses Hahn. Geplant ist die Verlagerung des EDEKA-Marktes aus der Bayreuther Straße auf die Fläche südlich des bestehenden Netto- / Tedi-Marktes. Dadurch würde die derzeitige Funktion als Nahversorgungszentrum für das südliche Stadtgebiet weiter ausgebaut und stabilisiert.

Entwicklungsziel sollte die Sicherung bzw. der Ausbau der Nahversorgungsfunktion sein. Die umgebenden Nutzungen (z.B. Lagerverkauf als gewerbeanhängige Verkaufsstätte) stehen weitgehend im Einklang mit dem Zentrenkonzept. Insofern kann das Gewerbegebiet auch als Sonderstandort für größerflächigen Einzelhandel genutzt werden, dessen Entwicklung neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor allem auf solche ohne Zentrenrelevanz zu beschränken ist.

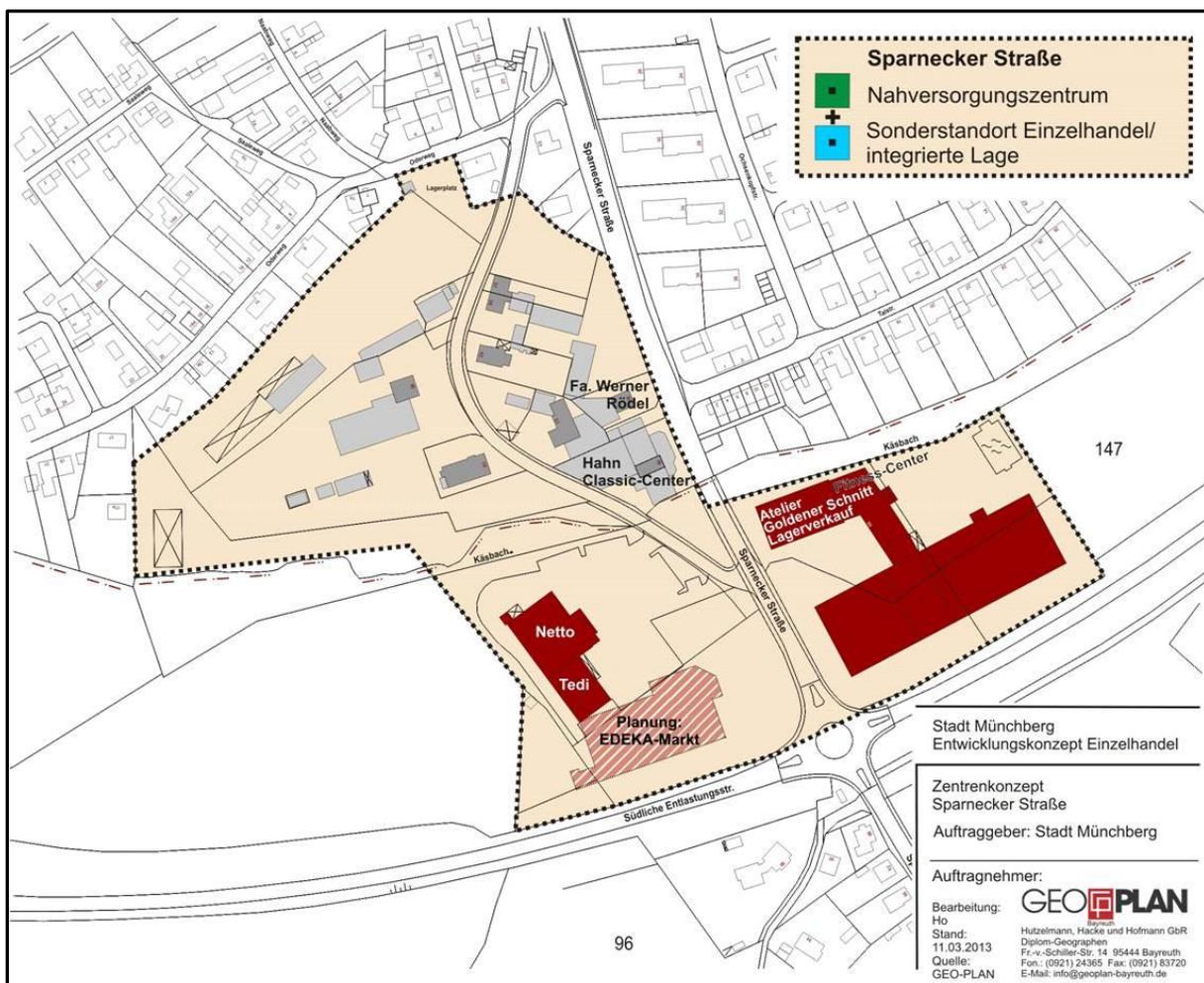


Abb. 98: Standortraum Sparnecker Straße Quelle: GEO-PLAN 2013

6. Standortraum Ganghoferstraße

Im Osten des Standortraumes befinden sich ein diska-Lebensmittel-, ein Markgrafen Getränkemarkt und ein Malerbetrieb in einem gemeinsamen Gebäudekomplex. Westlich der Austraße besteht ein Cash-Getränkemarkt, östlich der Austraße war der Lebensmitteldiscounter Lidl ansässig. Nach dessen Verlagerung in das Gewerbegebiet Münchberg Nord wird der Gebäudebestand nun größtenteils von einem Sonderpreisbaumarkt genutzt.

Der Standortraum übernimmt Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Osten des Stadtgebietes, eignet sich aber grundsätzlich auch für größerflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Vorrangiges Entwicklungsziel sollte die Sicherung und der Ausbau als Nahversorgungszentrum sein. Das Flurstück Angerteile (nördlich der Ganghoferstraße) sowie die Flächen östlich und nördlich des diska-Lebensmittelmarktes sollen daher als potenzielle Entwicklungs- bzw. mögliche Erweiterungsfläche für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in Betracht gezogen werden. Die Standortsituation von diska stellt sich sehr beengt dar, die Verkaufsflächengröße entspricht nur noch bedingt den Anforderungen eines zeitgemäßen Marktauftritts. Die Entwicklungsflächen würden somit auch eine zeitgemäße Positionierung des bestehenden Lebensmittelmarktes in diesem Standortraum ermöglichen.

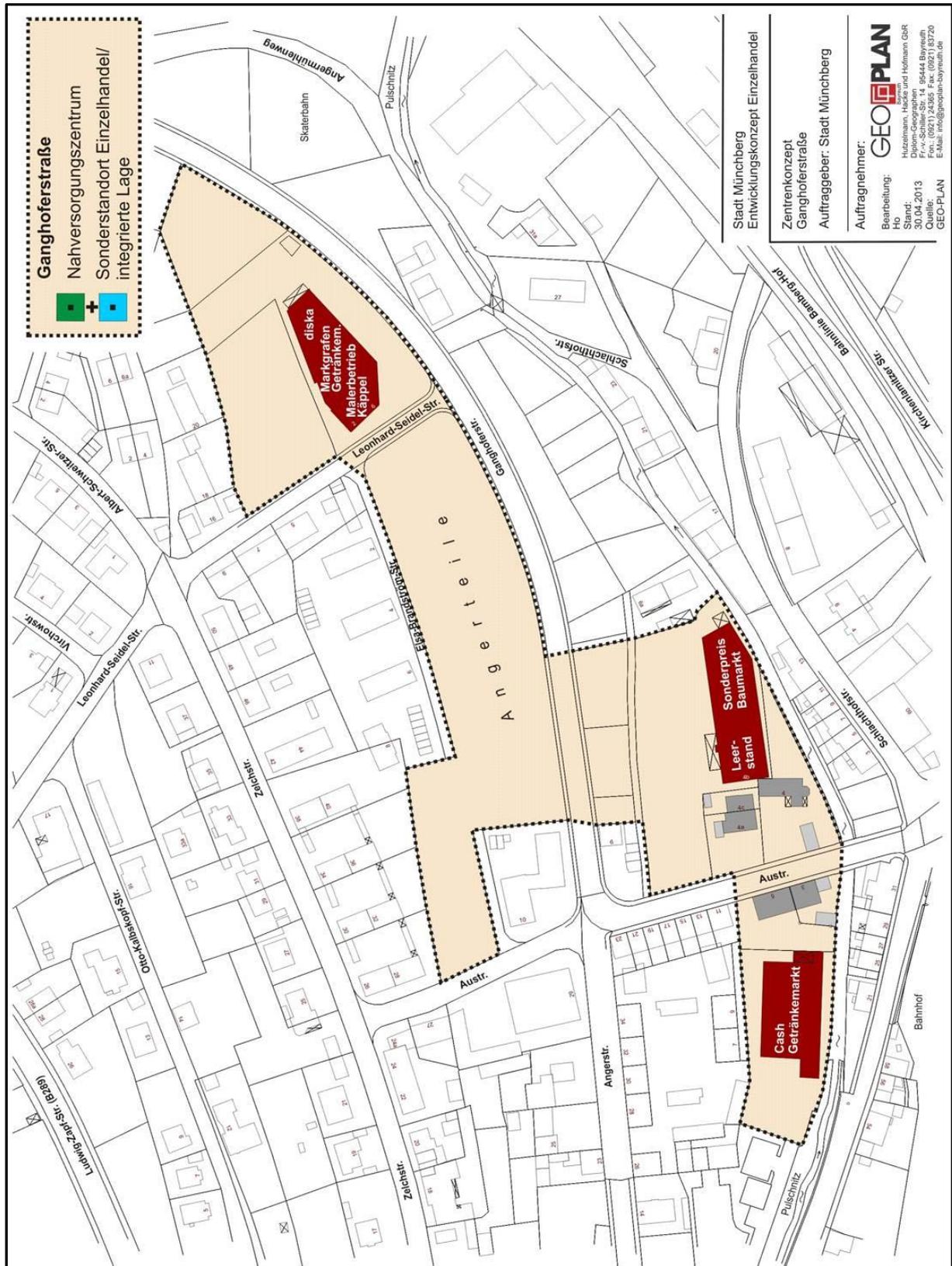


Abb. 99: Standortraum Ganghoferstraße, Quelle: GEO-PLAN 2013

7. Standortraum Helmbrechtser Straße

An der Helmbrechtser Straße, nordwestlich des Kreisverkehrs (Kreuzung Hofer Straße) hat der Lebensmitteldiscounter Norma seinen Standort. Gegenüberliegend findet sich die Fa. DFT (Dach- und Fassadentechnik) sowie derzeit leer stehender Gebäudebestand (ehem. Wirth Bekleidungsmarkt).

Mit dem Lebensmittelmarkt übernimmt der Standort derzeit Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Norden des Stadtgebietes. Ob die westlich der Helmbrechtser Straße liegenden Flächen für Einzelhandel entwickelbar sind, scheint aufgrund des Höhenversatzes zum Straßenniveau fraglich. Funktional wäre eine Stärkung des Nahversorgungszentrums durch ergänzende Sortimente (z.B. Getränke, Drogeriewaren) wünschenswert.

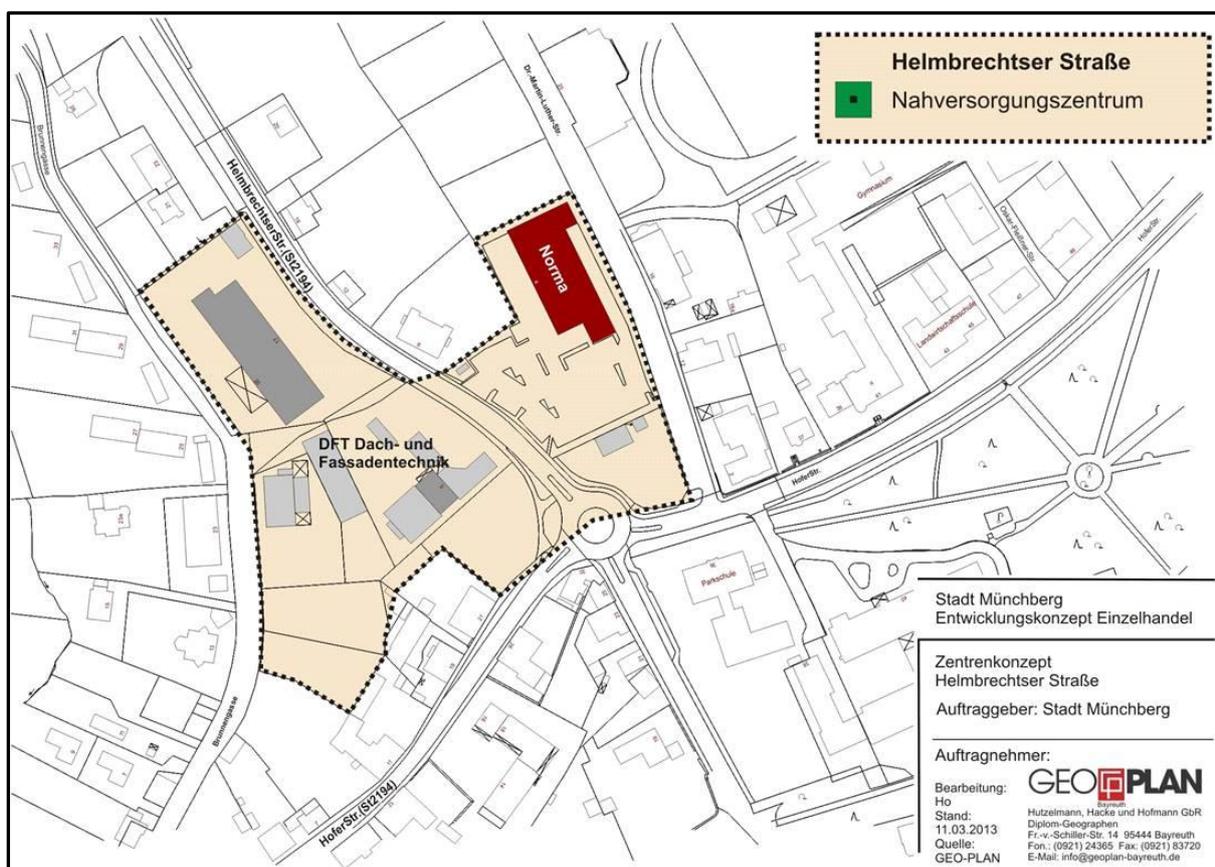


Abb. 100: Standortraum Helmbrechtser Straße, Quelle: GEO-PLAN 2013

8. Standortraum August-Horch-Straße

Das Gewerbegebiet Münchberg Nord (August-Horch-Straße) liegt unmittelbar am Autobahnanschluss, jedoch ohne Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge. Es handelt sich um einen mit Gewerbe und Handel durchmischten, rein autoorientierten Standortraum ohne Nahversorgungsfunktion. Im Gewerbegebiet sind Aldi, dm-Drogerie, NKD, ein Pralinen-Werksverkauf sowie die Fa. Ordnung (Gartengeräte, Spielwaren) ansässig. Jüngst haben auch Lidl und Takko ihre Standorte in das Gewerbegebiet verlagert und präsentieren sich nun zusammen mit einer Bäcker- und einer Metzgereifiliale in einem gemeinsamen Gebäudekomplex.

Prägende gewerbliche Nutzungen sind u.a. die Fa. Stoeckel & Grimmler (Esprit Home), zwei Casino- und zwei Fast-Food-Betriebe, zwei Auto- und ein Landmaschinenhandel sowie der Autohof Münchberg.

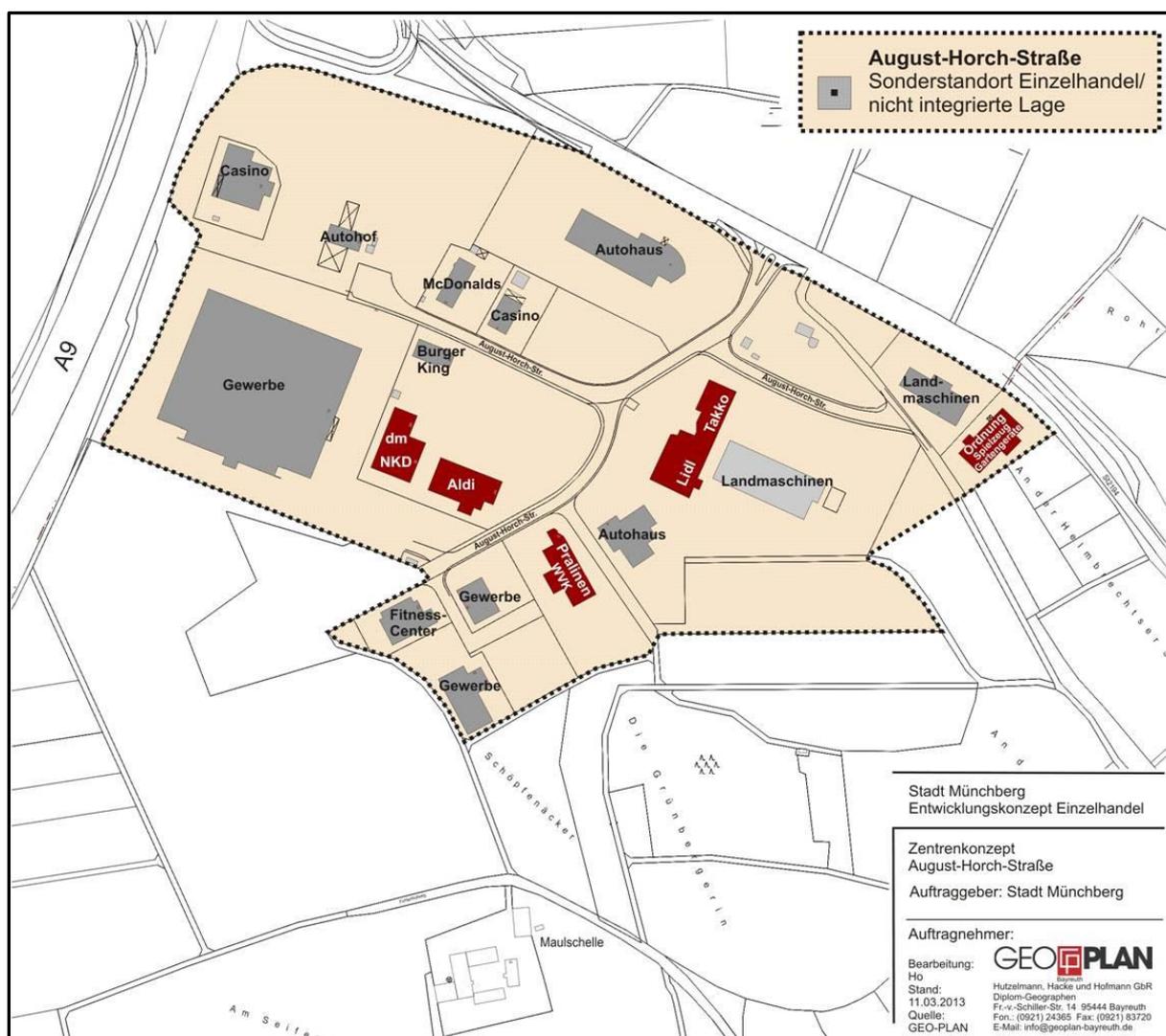


Abb. 101: Standortraum August-Horch-Straße Quelle: GEO-PLAN 2013

In dem Siedlungsräumlich abgehängtem Gewerbegebiet sollten (frei werdende) Flächenpotenziale grundsätzlich für Industrie, Gewerbe und Handwerk vorgehalten werden. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte daher nur ausnahmsweise für Sortimente ohne Zentrenrelevanz bzw. gewerbeanhängige Verkaufsstätten (z.B. Lagerverkauf) zulässig sein, allerdings nur dann, wenn keine geeigneten Flächen in integrierten Lagen nachgewiesen werden können und keine schädlichen Auswirkungen auf Standorte in integrierten Lagen zu erwarten sind.

Aus heutiger Sicht stellt die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort eine städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklung dar, der mittel- bis langfristig entgegengewirkt werden sollte. Ein weiterer Ausbau ist zu verhindern.

Dem Drogeriemarkt (dm) fehlt am Standort jede Nahversorgungsfunktion. Ziel sollte es sein, das Drogeriewarenangebot mittel- bis langfristig in den zentralen Versorgungsbereich oder zumindest in ein Nahversorgungszentrum zu lenken. Anbieten würden sich die derzeit leer stehenden Geschäftseinheiten im Ergänzungsraum des zentralen Versorgungsbereiches (ehem. Takko / Ihr Platz) in der Stammbacher Straße oder das Götz-Gebäude im zentralen Versorgungsbereich.

9. Nahversorgungskonzept

Das Nahversorgungskonzept ist integraler Bestandteil des Zentrenkonzeptes für die Stadt Münchberg. Entwicklungsziel ist die Sicherung des derzeit engmaschigen Netzes von Lebensmittelmärkten in integrierter und wohnortnaher Lage, um so eine möglichst flächendeckende Nahversorgung für die Bevölkerung zu gewährleisten (vgl. Abb. 102).

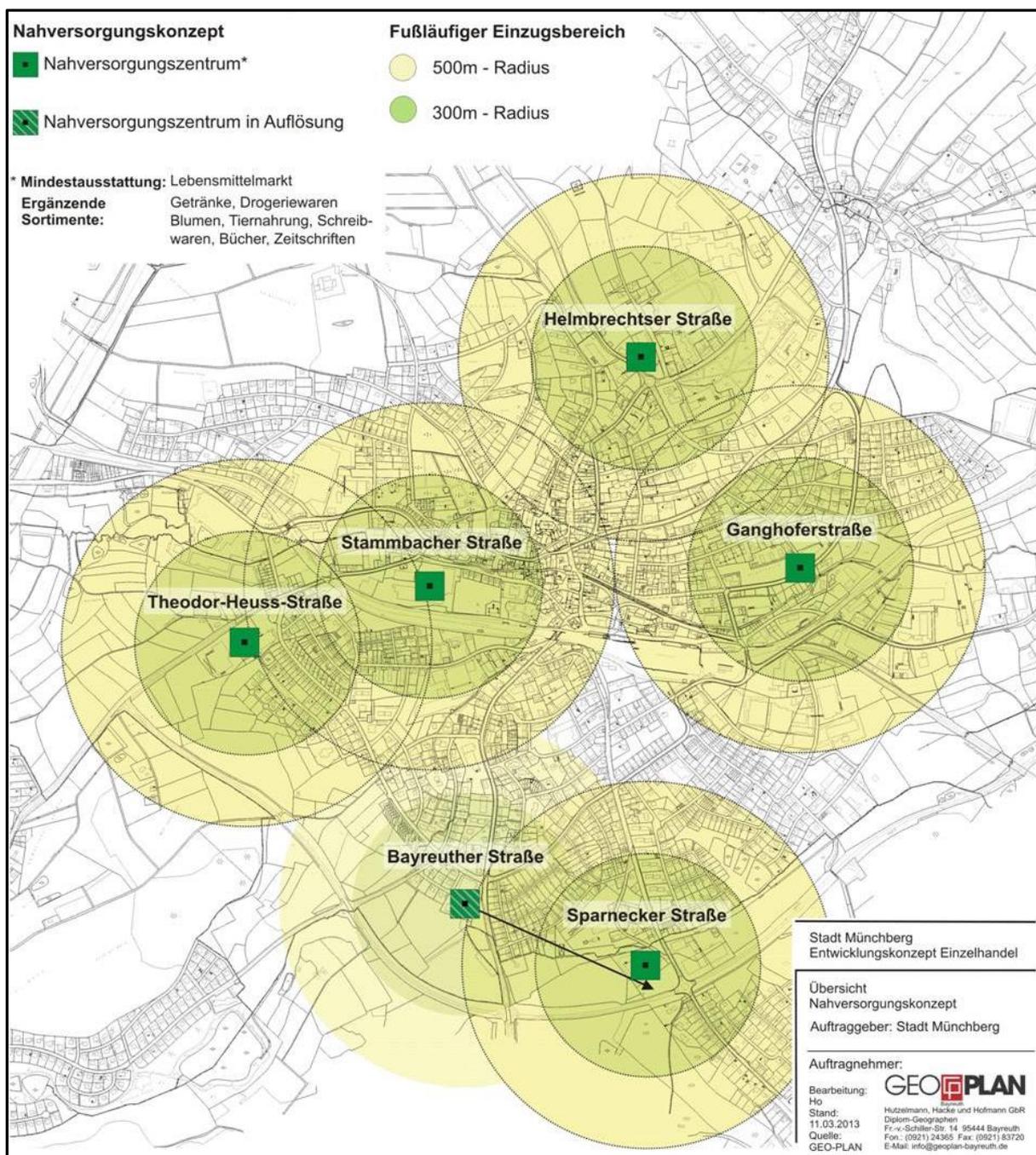


Abb. 102: Nahversorgungskonzept: Übersicht bestehender Zentren Quelle: GEO-PLAN 2013

8. WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

8.1 Wirtschaft

8.1.1 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Im Jahr 2011 bestanden in Münchberg 4.228 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Der seit vielen Jahren auch hier zu beobachtende Schrumpfungsprozess (-18,3% zw. 2001 und 2010) hat sich in den Jahren zw. 2007 und 2010 konsolidiert. Das Jahr 2011 zeigt mit einem Plus von 294 Beschäftigungsverhältnissen gegenüber 2010 erstmals wieder eine positive Entwicklung (vgl. Abb. 103). Parallel dazu nimmt auch die Zahl der in Münchberg wohnenden Beschäftigten wieder leicht zu.

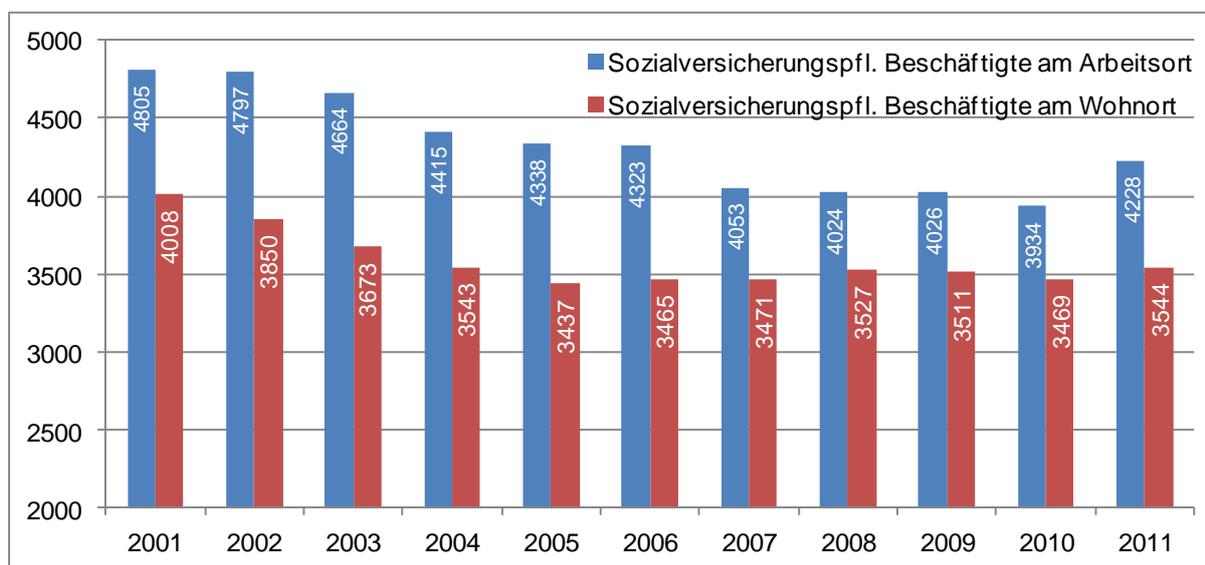


Abb. 103: Entwicklung der sozialversicherungspf. Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort ,Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Vergleich zum Landkreis Hof (1,0) zeigt Münchberg mit einem Wert von 1,2 eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzzentralität (Verhältnis Beschäftigte am Arbeitsplatz zu Beschäftigten am Wohnort).

➔ Münchberg besitzt somit eine erkennbar überörtliche Funktion als Arbeitsort.

8.1.2 Entwicklung der Wirtschaftsbereiche

Die amtliche Statistik hat zw. 2007 und 2008 die Zuordnung der Beschäftigten zu den Wirtschaftsbereichen geändert. Somit ist die Darstellung einer durchgehenden Entwicklungsreihe nicht zulässig. Dennoch zeigt die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen zw. 2000 und 2011 massive Einbrüche im produzierenden Gewerbe (vgl. Abb. 104). Zwischen 2000 und 2007 gingen hier rd. 28% (550) der Beschäftigungsverhältnisse verloren. Diese Entwicklung setzte sich zw. 2008 und 2011 fort. In diesem Zeitraum schrumpfte das produzierende Gewerbe wiederum um rd. 25% (318).

Positiv entwickelte sich seit 2008 der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Zw. 2008 und 2011 konnten hier 247 neue Beschäftigungsverhältnisse geschaffen werden. Ebenso gelang es, insbesondere im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistung 276 neue Beschäftigungsverhältnisse zu schaffen.

In den vergangenen vier Jahren ist es somit gelungen, trotz der sich fortsetzenden Arbeitsplatzverluste im produzierenden Gewerbe insgesamt eine positive Arbeitsplatzentwicklung einzuleiten.

- ➔ D.h., die Stadt Münchberg verliert zwar im industriellen Sektor erheblich an Bedeutung, gleicht dies jedoch insbesondere durch Handel und Dienstleistung aus. Über drei Viertel der Beschäftigten sind mittlerweile diesen Wirtschaftsbereichen zuzurechnen (2000: 59%).

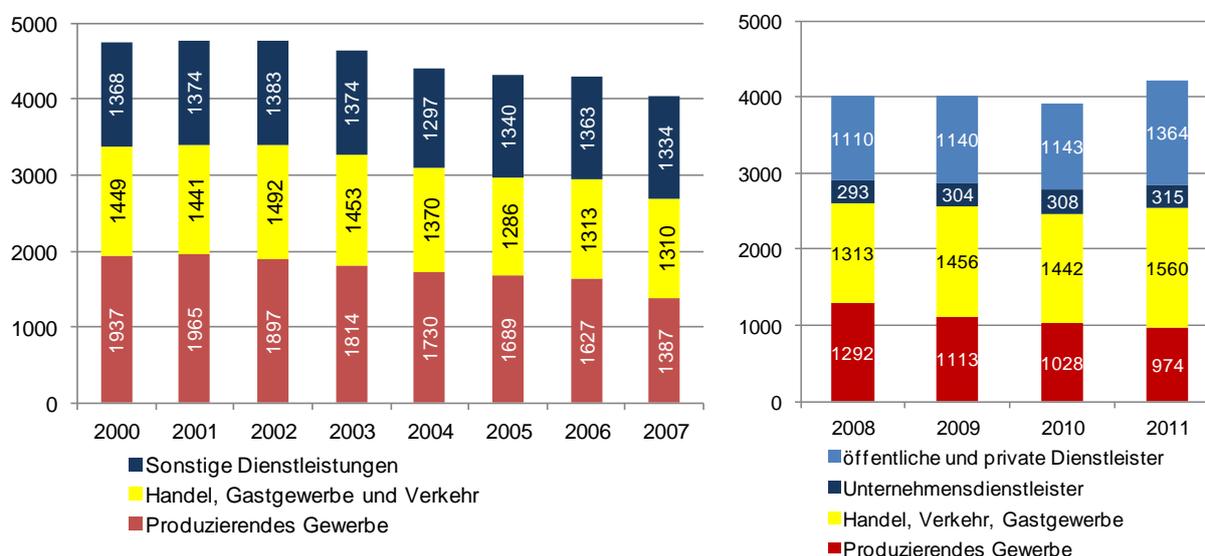


Abb. 104: Anteil der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in Münchberg von 2000 bis 2007 und von 2008 bis 2011 (ohne Land-, Forstwirtschaft und Fischerei), Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die für das produzierende Gewerbe dargestellten Arbeitsplatzverluste in Münchberg sind in der Hauptsache auf den Anteil des Verarbeitenden Gewerbes darin zurückzuführen. Die Zahl der Arbeitsplätze schrumpfte von 1.381 im Jahr 2000 auf 641 im Jahr 2010 (-740). Dem entgegen stiegen die ausgereichten mittleren Bruttoentgelte von rd. 23.800 € pro Beschäftigten im Jahr 2000 auf rd. 33.500 € im Jahr 2010. Damit lag Münchberg 2010 im

Vergleich zu den Mittelzentren in der Region an dritter Stelle (Naila: 33.854 €, Selb: 35.159 €). Diese Entwicklung ist der drastischen Umstrukturierung des Textilgewerbes hin zu weniger dafür jedoch spezialisierter arbeitenden Betrieben bzw. dem damit verbundenen Wegfall zahlreicher geringer qualifizierter Arbeitsplätze in der Stadt geschuldet.

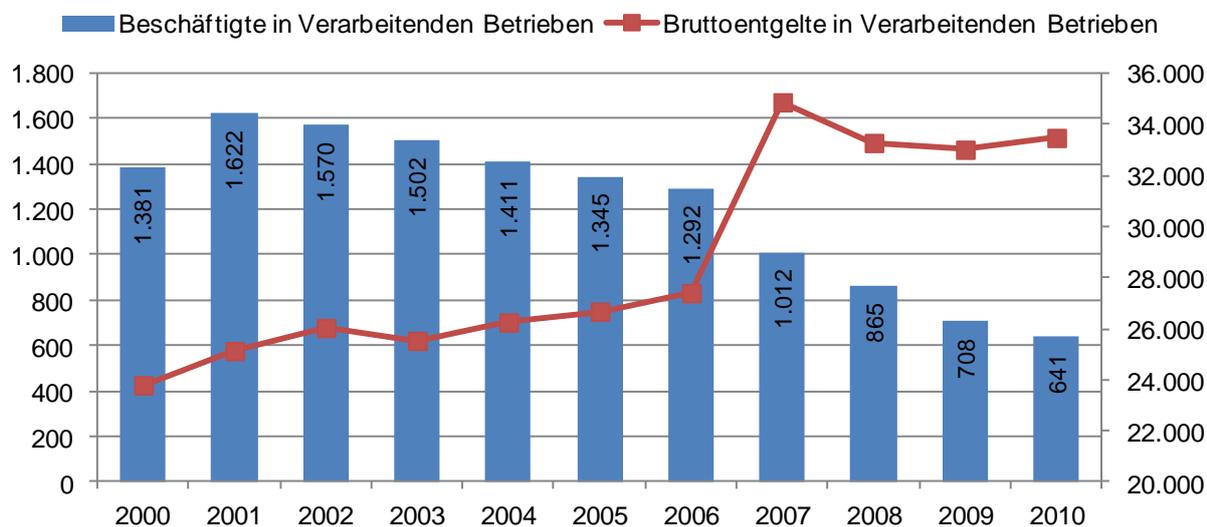


Abb. 105: Entwicklung der Beschäftigten und Bruttoentgelte im Verarbeitenden Gewerbe, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

8.1.3 Pendler

Münchberg weist einen kontinuierlichen Einpendlerüberschuss auf, d.h. die Zahl der Einpendler übertrifft die der Auspendler. Es fällt auf, dass die Zahl derer, die in Münchberg leben und arbeiten über die Jahre hinweg kontinuierlich schrumpft (2001 bis 2011: -636), jedoch die der Einpendler leicht (59) und die der Auspendler stärker (172) anwächst. Zwischen 2010 und 2011 zeigt Münchberg eine positive Arbeitsplatzentwicklung (+ 294). Im gleichen Zeitraum nahm auch die Zahl der Einpendler um 294 Personen zu, die der Auspendler wuchs jedoch weiter an (75). In der Folge finden beständig immer weniger Menschen, die in Münchberg leben hier auch einen Arbeitsplatz. 2001 lag der Anteil der Münchberger an den in Münchberg Beschäftigten noch bei 43,8%, im Jahr 2011 hingegen nur bei rd. einem Drittel (34,7%).

- ➔ Der Abbau von Arbeitsplätzen betrifft in der Hauptsache in Münchberg ansässige Beschäftigte, die dann entweder auspendeln oder wegziehen. Die neuen Arbeitsplätze hingegen lenken zum großen Teil Einpendler nach Münchberg. Quantitativ blieb die Mehrung der Arbeitsplätze in Münchberg somit ohne Auswirkung auf die örtliche Arbeitsplatznachfrage. Die Ursachen hierfür können vielfältig sein, es sollte der Stadt jedoch dauerhaft gelingen, ein Arbeitsplatzwachstum auch zur Stabilisierung der schrumpfenden Einwohnerzahl zu nutzen und Einpendler zu Bürgern zu machen.

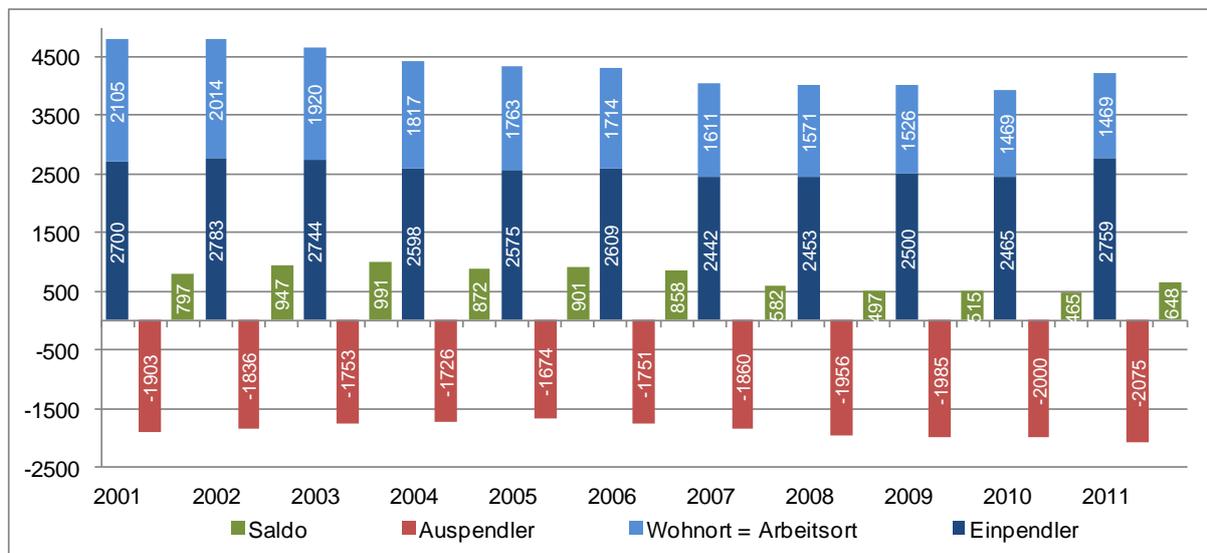


Abb. 106: Ein- und Auspendler und Pendlersaldo Münchberg 2000 bis 2010, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

8.2 Touristisches Angebot

In Münchberg und seinen Ortsteilen existieren über 60 gastronomische Betriebe, deren Mehrheit sich dabei im Stadtgebiet selbst befindet (Münchberg: 53 Betriebe, Ortsteile: 10 Betriebe). Nur rd. ein Drittel davon hat seinen Standort innerhalb der Münchberger Innenstadt. Etwa 75% aller Gastronomiebetriebe entfallen auf die beiden Kategorien „Restaurants und Gaststätten“ (inkl. Lokale anderer Nationalitäten, z.B. Italiener) sowie „Bierwirtschaften“. Auffallend ist die geringe Zahl der Cafés / Eiscafés, die in der Regel eine wichtige Rolle für die Aufenthaltsqualität von Innenstädten spielen, v.a. auch im Zusammenhang mit einem möglichen Freiluftangebot (vgl. Abb. 107).

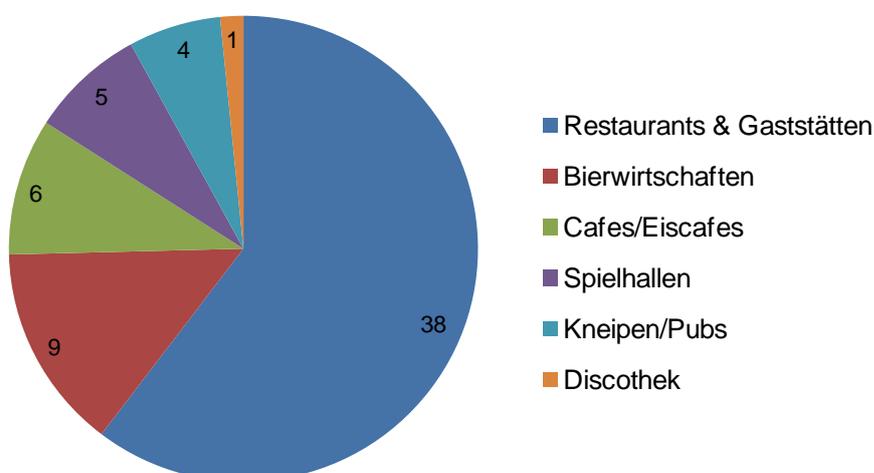


Abb. 107: Gastronomiestruktur in Münchberg nach Betriebstypen (n = 63), Quelle: Homepage der Stadt Münchberg, Bearbeitung: GEO-PLAN 2012

Im Jahr 2011 wurden in Münchberg (inkl. Ortsteile) insgesamt rd. 210 Gästebetten von acht gewerblichen Beherbergungsbetrieben (9 oder mehr Betten) angeboten. Das Angebot der Privatvermieter besteht aus insgesamt 24 Ferienwohnungen in neun Betrieben, wovon fünf Betriebe „Urlaub auf dem Bauernhof“ anbieten. Hier stehen insgesamt rd. 90 Betten zur Verfügung. Das Beherbergungsangebot ist somit quantitativ eher schwach ausgebaut. Ferienwohnungen bergen zwar aufgrund der allgemein wachsenden Nachfrage nach diesem Beherbergungssegment ein gewisses Entwicklungspotenzial, jedoch weist der Angebotsausbau der Münchberger Beherbergungsbetriebe insgesamt auf eine geringe Bedeutung des übernachtenden Tourismus hin.

8.3 Touristische Nachfrage

Im Jahr 2011 wurden in Münchberg insgesamt 17.737 Gästeübernachtungen in Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten erfasst. Die Übernachtungszahlen entwickelten sich im Verlauf der Jahre 2006 bis 2011, mit einem "Einbruch" in den Jahren 2008 und 2009, insgesamt positiv (+14%). Dieser Entwicklung folgt ebenso die Zahl der Gästeankünfte, woraus eine konstante, jedoch insgesamt geringe durchschnittliche Aufenthaltsdauer von rd. 1,6 Tagen (2011) resultiert (vgl. Abb. 108). Diese kurze Aufenthaltsdauer weist darauf hin, dass die insgesamt geringe Nachfrage vorwiegend durch Geschäftsreiseverkehr geprägt ist.

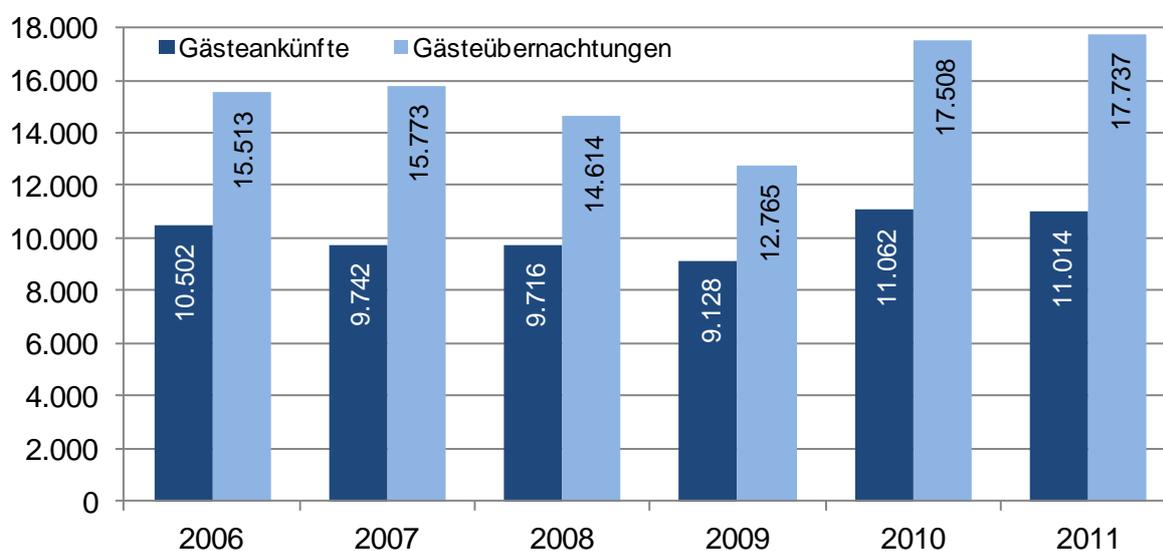


Abb. 108: Gästeankünfte und -übernachtungen in gewerblichen Betrieben 2006-2011, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Betrachtung des Jahresverlaufes der Gästeübernachtungen zeigt eine nur sehr gering ausgeprägte Saisonalität. Eine leicht erhöhte Nachfrage ist im Zeitraum zw. Mai und Oktober / November erkennbar (vgl. Abb. 109). Jedoch liegt auch in diesem Zeitraum die Bettenauslastung in den gewerblichen Beherbergungsbetrieben nur zw. 25% und 30%. Im Jahresmittel liegt die durchschnittliche Auslastung bei knapp 23% (2011). In der Regel geht man im gewerblichen Beherbergungssektor von einer Rentabilitätsschwelle bei einer mittleren Jahresauslastung von mindestens 40% aus.

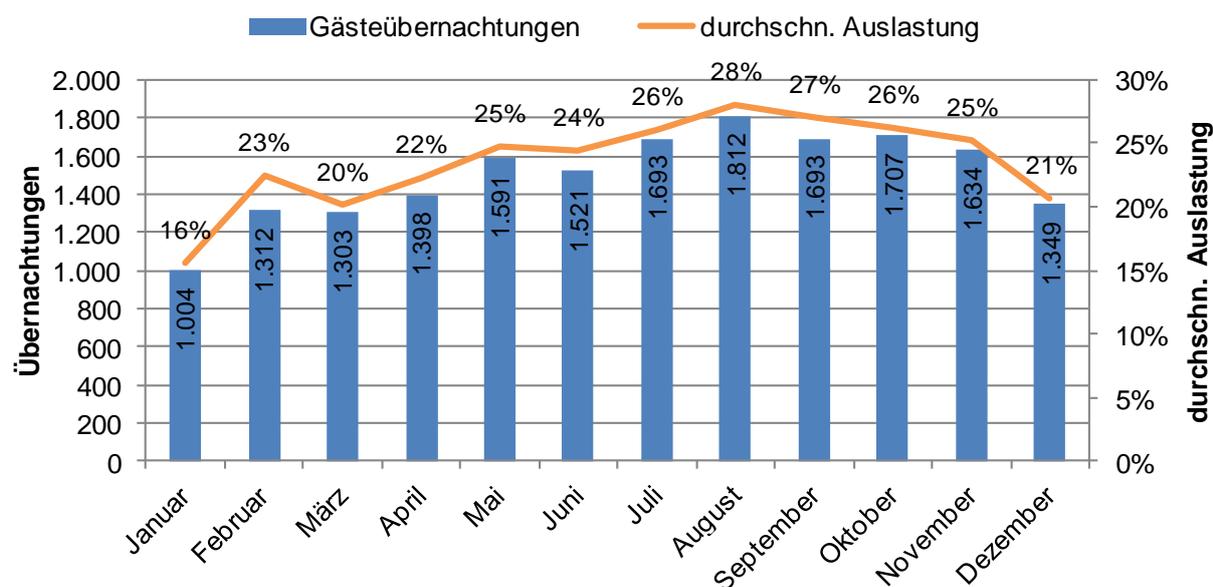


Abb. 109: Abb: Gästeübernachtungen im Jahresverlauf und mittlere Bettenauslastung 2011, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- ➔ Insgesamt bleibt der übernachtende Tourismus für Münchberg ohne tragende Funktion. Es gelingt erkennbar nicht, in größerem Umfang von der BAB 9 als Achse des Geschäftsreiseverkehrs zu profitieren.

8.4 Touristische Themen / Infrastruktur

Neben einem GeoPark (im Stadtpark), einem Planeten-Wanderweg, dem Rohrbühlturn, einer Ausstellung zum Weber-Handwerk und einem kleinem Naherholungsgebiet (Hintere Höhe) mit Angelmöglichkeit werden bspw. auch kostenfreie Stadtführungen angeboten. Unter dem Stichwort „Badeland Münchberg“ halten die Stadtwerke Münchberg ein Hallen- und Freibad nebst Saunabereich vor.

Münchbergs überregional relevante touristische Themen sind der Wander- und Radtourismus. In der direkten Umgebung verlaufen zahlreiche kleinere Wanderwege mit Streckenlängen von rd. 11-30 km. Zwei Hauptwanderwege des Fichtelgebirgsvereins beginnen in Münchberg: der Quellenweg nach Marktredwitz und der Westweg zum Rauhen Kulm bei Kemnath. Münchberg ist nicht nur Etappenort, bspw. am Fränkischen Gebirgsweg, sondern auch ein günstiger Ausgangspunkt für Wanderungen ins Fichtelgebirge und in den Frankenwald („Tor zum Fichtelgebirge und Frankenwald“). Tangiert wird die Stadt zudem von den beiden europäischen Fernwanderwegen E3 und E6 sowie dem Pilgerweg Via Porta. Durch seinen Bahnanschluss ist Münchberg auch günstiger Ausgangspunkt für den Saale-Radwanderweg, der unweit der Stadt an der Saale-Quelle bei Zell im Fichtelgebirge beginnt. Darüber hinaus sind für Rad- und Mountainbiketouren im regionalen Umfeld durch die naturräumlichen Gegebenheiten nennenswerte Potenziale vorhanden. Auf der interaktiven Karte der Ferienregion Frankenwald werden für Münchberg zu diesem Thema Radverleih und -reparaturmöglichkeiten dargestellt.

Zahlreiche, jedoch überwiegend kleinere, Kunst- und Kulturveranstaltungen finden in Münchberg ganzjährig statt. Die Münchberger Sommerkonzerte sind über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Im Bereich der Kunst ist die Junge Kunstschule des Landkreises Hof hervorzuheben, die in Münchberg beheimatet ist.

- ➔ Die dargestellten Themen zielen in erster Linie auf Freizeit- und Naherholungsangebote für die eigene Bevölkerung und die der Region. Die überörtliche touristische Infrastruktur (Rad-, Wanderwege) bleiben ohne größere quantitative Auswirkungen auf die Beherbergungsnachfrage. Schwerpunkt einer touristischen Profilierung kann im Geschäftsreiseverkehr liegen.

9. BILDUNG, GESUNDHEIT UND SOZIALES

9.1 Bildung

9.1.1 Kindertageseinrichtungen

Trotz der allgemein rückläufigen Entwicklung der Kinderzahl unter sechs Jahren stieg die Zahl der betreuten Kinder in Kindertageseinrichtungen in Münchberg in den fünf Jahren zwischen 2006 und 2010 um 12,4% an. Dies ist jedoch nicht das Ergebnis einer steigenden Nachfrage, sondern eines Kapazitätsausbaus an Betreuungsplätzen (zw. 2006 und 2007), der die vorhergehende Überauslastung der tatsächlichen Nachfrage angepasst hat (vgl. Abb. 99). Damit hat sich der Versorgungsgrad von 51% im Jahr 2000 auf 90% im Jahr 2010 erhöht. Mit derzeit rd. 410 Plätzen in sechs Kinderbetreuungseinrichtungen ist Münchberg somit umfassend ausgestattet. Die Einrichtungen sind im Einzelnen:

- Evang. Montessori-Kindergarten, Ganghoferstraße 2
- Evang. Kindertagesstätte, Humboldtstraße 34
- Evang. Kindertagesstätte und -hort "Haus des Kindes"; Richard-Wagner-Straße 24 /26
- Kath. Kindertagesstätte St. Josef; Marienbader Straße 8
- AWO Kindertagesstätte "Lummerland"; Schubertstraße 17
- Kinderhort „Wilder Haufen“, Dr. Martin-Luther-Str. 2

Die amtliche Prognose geht bis zum Jahr 2029 von einem massiven Schrumpfen der jungen Bevölkerungsanteile aus. So wird für die unter 3-Jährigen ein Rückgang um 24,8% und für 3- bis unter 6-Jährigen ein Rückgang von 15,6% berechnet. Danach wird die Anzahl der unter 6-Jährigen auf ca. 340 schrumpfen und damit auch bei einem 100%igen Versorgungsgrad unterhalb der Zahl der angebotenen Betreuungsplätze liegen. Insofern wird sich selbst bei einer sicher vorhandenen überörtlichen Nachfrage nach Kindergartenplätzen in Münchberg nicht die Frage nach einem weiteren Kapazitätsausbau, sondern nach dem Erhalt bestehender Strukturen stellen.

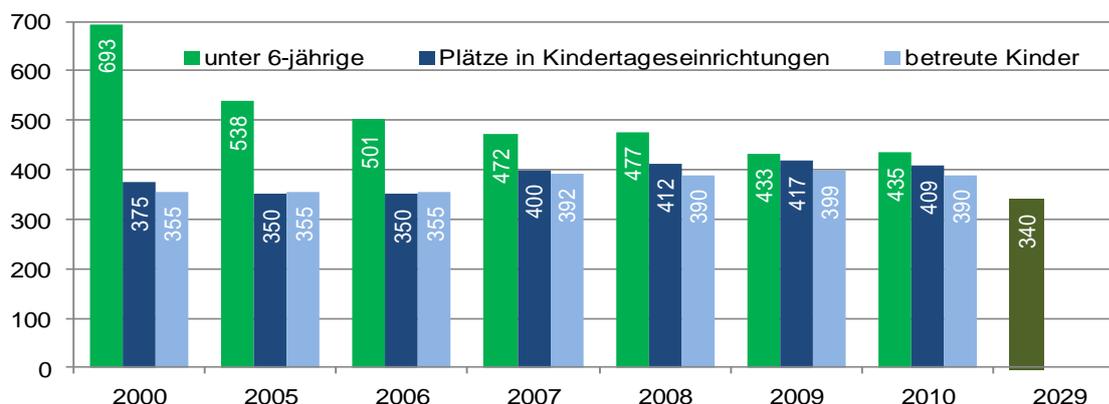


Abb. 110: Kinder unter 6 Jahren und betreute Kinder in Kindertageseinrichtungen, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

9.1.2 Allgemeinbildende Schulen

In Münchberg bestehen zwei Grundschulen, eine Hauptschule sowie ein Gymnasium. Realschulen befinden sich an den Schulstandorten Helmbrechts und Gefrees. Seit dem Schuljahr 2003/2004 ist zwar die Münchberger Gesamtschülerzahl der Grund- und Hauptschule sowie des Gymnasiums nur leicht gesunken (rd. 50 Schüler), die Struktur hat sich dagegen merklich hin zu einer steigenden Schülerzahl am Gymnasium verändert (vgl. Abb. 100). Diese Entwicklung folgt dem allgemeinen Trend. Deutliche Verluste mussten die Grund- und Hauptschule hinnehmen: die Hauptschule aufgrund eines verstärkten Übertritts an weiterführende Schulen nach der Grundschule, die Grundschule aufgrund einer insgesamt gesunkenen Kinderzahl. Bei zukünftig weiter sinkenden Schülerzahlen (6 bis unter 18-Jährige) sind quantitative Anpassungen im Schulwesen zu erwarten.

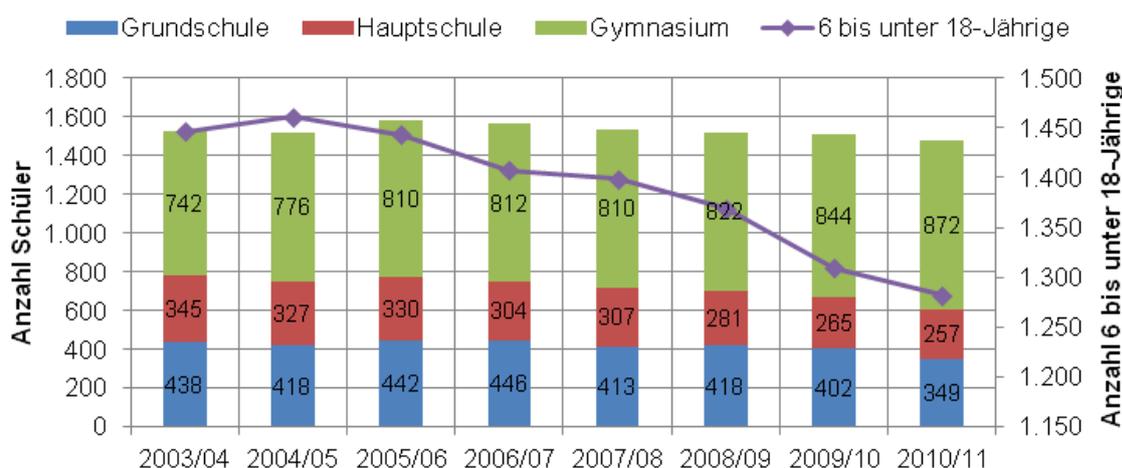


Abb. 111: Allgemein bildende Schulen (außer Realschule): Entwicklung der Schülerzahlen, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

9.1.3 Berufsqualifizierende Ausbildung Textil und Bekleidung

In Münchberg ist Kompetenzstandort der textilen Ausbildung. Hier bündelt sich von Fach- und Berufsschulen bis hin zur Hochschule die gesamte Bandbreite der beruflichen Erstausbildung und Weiterbildung:

- "campus münchberg" der Hochschule Hof

Der "campus münchberg" ist der einzige textile Hochschulstandort in Bayern. Hier werden in den Studiengängen "Textile Technologien" und "Textildesign" rd. 200 Studentinnen und Studenten ausgebildet. Ab dem Wintersemester 2006 wurde der Studiengang "Mediendesign" eingerichtet.

- Staatliches Berufliches Schulzentrum Textil und Bekleidung Münchberg-Naila. Das Schulzentrum besteht aus vier Schulen in Münchberg und zwei in Naila:
 - Staatliche Berufsschule für Textilberufe Münchberg
 - Staatliche Fachschule für Textiltechnik Münchberg
 - Staatliche Fachschule für Textilbetriebswirtschaft Münchberg
 - Staatliche Berufsfachschule für textiltechnische Prüfassistenten Münchberg
 - Staatliche Fachschule für Bekleidungstechnik Naila
 - Staatliche Berufsfachschule für bekleidungstechnische Assistenten Naila

9.1.4 Berufliches Schulzentrum Hof Stadt und Land

Im beruflichen Schulzentrum erfolgt die schulische Ausbildung der Ausbildungsberufe in den Berufsfeldern Metall, Holz, Wirtschaft und Agrar.

- Landwirtschaftsschule Münchberg (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg)
 - Die Abteilung Landwirtschaft bereitet auf die spätere Tätigkeit als landwirtschaftlicher Unternehmer und Betriebsleiter vor und dient der fachtheoretischen Vorbereitung auf die Meisterprüfung.
 - Die Abteilung Hauswirtschaft dient der Umschulung zur Bäuerin, zur Führung eines ländlichen Haushalts sowie zur Erwerbstätigkeit im vor- und nachgelagerten Bereich der Landwirtschaft (Quelle: <http://www.stmelf.bayern.de/berufsbildung>; Zugriff 24.04.12).
- Berufsfachschule für Sozialpflege Ahornberg
 - Münchberg ist der zweite Standort der Berufsfachschule für Sozialpflege Ahornberg. Hier erfolgt der Unterricht für die Ausbildungsberufe Kinderpflege und Sozialpflege.

- Berufsfachschule für Krankenpflege Kliniken Hochfranken
 - In der Klinik Münchberg befindet sich die Berufsfachschule für Kranken- und Gesundheitspflege.
 - ➔ Die Vielzahl der Bildungseinrichtungen weist die Stadt Münchberg als "Bildungsstandort" mit dem eindeutigen Kompetenzbereich Textil aus.

Vergleichbar mit dem Steinzentrum in Wunsiedel, das die substanzielle Grundlage einer "Kompetenzregion Stein" bilden soll (GEO-PLAN im Auftrag des BayStMWIVT, Start 2012), zeigt Münchberg vergleichbare Kompetenzen in der textilen Ausbildung. Dieser Sachverhalt sollte auch hier offensiv als Element eines vernetzten Standortmarketing aufgegriffen und in Wert gesetzt werden.

- ➔ Es gilt, die Textilstandorte Münchberg und Naila als "Kompetenzregion Textil" herauszustellen und hierzu Chancen zu Vernetzungen, zur Profilierung eines modernen Ausbildungs- und Wirtschaftsraumes sowie zu einem positiven Imagetransfer zu erkennen und aktiv anzupacken.

9.1.5 Weitere Bildungsangebote

Die Stadtjugend Münchberg e.V. betreut den Jugendtreff im Bürgerzentrum, der jeweils dienstags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr geöffnet ist. Wochentags werden im Bürgerzentrum Kinder und Jugendliche von einer Sozialpädagogin und einer Erzieherin bei der Hausaufgabenarbeit sowie bei Spielen und Aktionen betreut. Im Bürgerzentrum bietet die Junge Kunstschule des Landkreises Hof jungen Menschen die Möglichkeit, sich in schauspielerischer, gestaltender oder bildnerischer Kunst weiterzubilden.

Die Stadtbibliothek bietet in modern gestalteten Räumen ein thematisch gegliedertes umfassendes "Leseangebot" an, über das auch eine interaktiv entworfene Homepage informiert. Die Volkshochschule des Landkreises Hof unterhält in Münchberg eine Außenstelle.

9.2 Gesundheit

Münchberg ist Standort von 28 Arztpraxen der Humanmedizin, einer Praxis der Tiermedizin, vier Apotheken sowie der Klinik Münchberg mit etwa 230 Betten. Mit insgesamt 10 niedergelassenen Ärzten der Praktischen- bzw. Allgemeinmedizin sowie insgesamt 18 Facharztpraxen (vgl. Tab. 20) ist eine umfassende medizinische Versorgung vor Ort möglich.

Tab. 20: Niedergelassene Ärzte in Münchberg (Stand 04. 2012)

Allgemeinmedizin			
Praktischer Arzt	3	Allgemeinarzt	7
Fachärzte			
Anästhesie	1	Internist	2
Augenarzt	1	Kinderarzt	1
CT-Praxis	1	Orthopäde	1
Gynäkologe	1	Urologe	1
Hautarzt	1	Zahnarzt	7
HNO-Arzt	1		

Quelle: Homepage Stadt Münchberg, 26.01.12

9.2.1 Einrichtungen für ältere Menschen

In Münchberg gibt es derzeit zwei Senioren- bzw. Pflegeheime (insgesamt 119 Pflegeplätze; 43 Wohnungen für betreutes Wohnen) sowie acht Pflegedienstleister. Die Zahl der Heimbewohner ist nach einem deutlichen Angebotsausbau (Seniorenwohnanlage in der Luitpoldstr.) im Jahr 2001 erheblich gestiegen (vgl. Abb. 112). Entsprechend stieg auch die Zahl der dort Beschäftigten, insbesondere die der Teilzeitbeschäftigten. Vor dem Hintergrund des wachsenden Anteils älterer Menschen kann zum einen von einem weiterhin wachsenden Bedarf an Einrichtungsplätzen ausgegangen, zumal die derzeit vorhandenen Plätze bereits voll ausgelastet sind. Zum anderen ist ein steigender Bedarf an geeignetem Pflegepersonal zu erwarten.

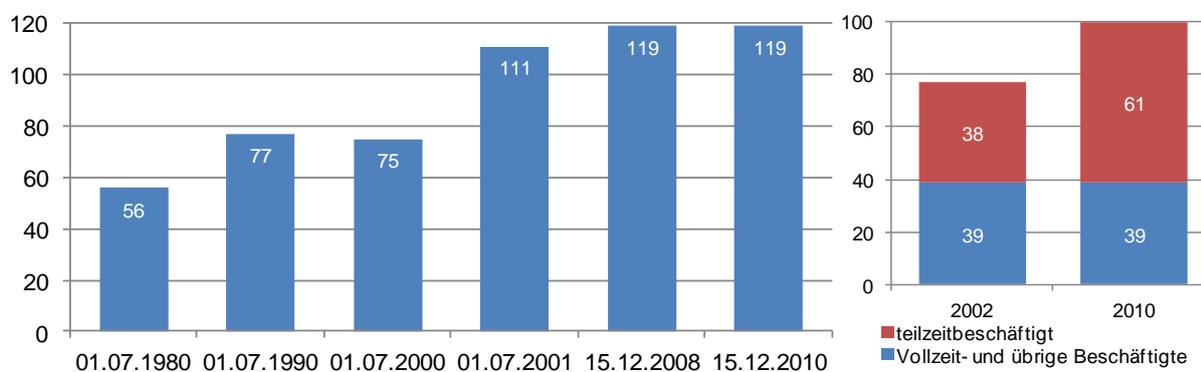


Abb. 112: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

9.2.2 Weitere Betreuungseinrichtungen

Die Diakonie unterhält in Münchberg eine ambulante Kinder- und Jugendhilfe sowie eine stationäre Unterbringung in sechs Wohneinheiten für insgesamt 26 Kinder und Heranwachsende. Die Lebenshilfe Hof e.V. unterhält in Münchberg eine Außenstelle für die Frühförderung. Soziale Dienste und Pflegeleistungen werden von der AWO, der Diakonie Hochfranken, dem Pfarramt und Pfarrverbund, der Dorfhelferinnenstation, der Zentralen Diakoniestation sowie von privaten Dienstleistern angeboten.

9.3 Standorte der sozialen Infrastruktur

Die Standorte der beruflichen Ausbildung liegen im Norden der Stadt und bilden gemeinsam mit dem Gymnasium, der Parkschule, der Landwirtschaftsschule und der Berufsfachschule für Krankenpflege einen räumlichen "Bildungsschwerpunkt".

Die weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, vor allem aber die Praxen der niedergelassenen Ärzte bündeln sich mit wenigen Ausnahmen in der Innenstadt und stellen somit eine der Wohnbevölkerung nahe Versorgung her.

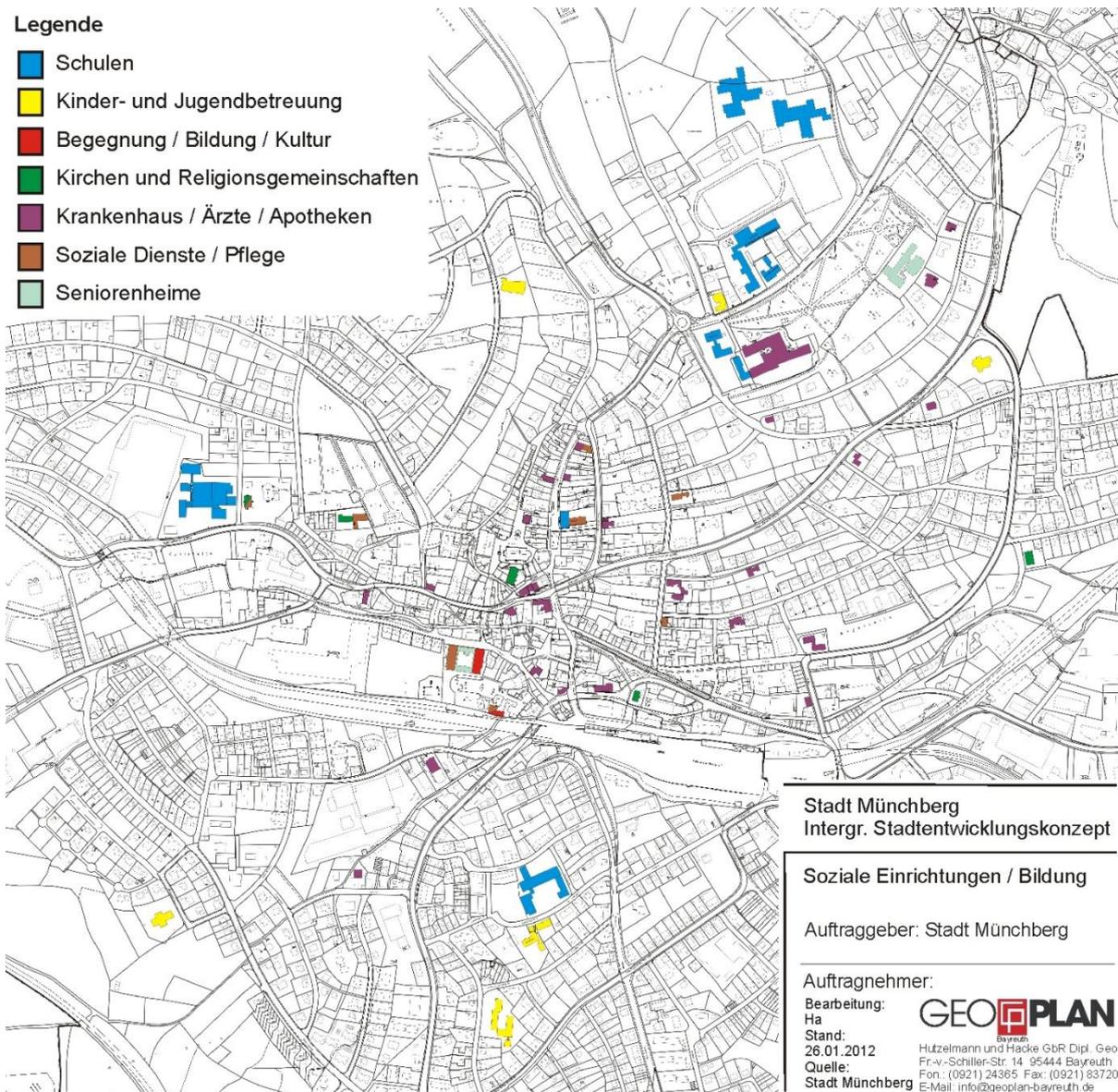


Abb. 113: räumliche Verteilung der Infrastruktureinrichtungen, Quelle: Homepage der Stadt Münchberg (Stand: 01.2012), Bearbeitung: GEO-PLAN 2012

10. ERNEUERBARE ENERGIEN

Für die Erreichung der europäischen und nationalen Klimaschutzziele, sowie den seitens der Europäischen Union angestrebten Ausbau der Erneuerbaren Energien auf 20% des Endenergieverbrauchs bis 2020, sind auch die Kommunen aufgefordert, ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Es gilt, im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements den Baubestand energetisch zu optimieren und Freiflächen sinnvoll zu entwickeln. Die Stadt Münchberg ist steht damit zum einen vor der Herausforderung, die Klimaschutzziele umzusetzen, zum anderen ihre Flächen nachhaltig zu bewirtschaften und den Flächenverbrauch einzuschränken.

Gemäß den Angaben der Stadt werden im Stadtgebiet Münchbergs Solarstrom, mit Windkraft, und Biomasse insgesamt rd. 21.000 MWh regenerativ erzeugt. Dies bedeutet einen Anteil von rund 24 % am gesamten Stromverbrauch im Münchberger Stadtgebiet. Der deutsche und bayerische Durchschnitt betragen bisher nur 16 %.

Windkraftanlagen

Den größten Anteil erzeugen die drei Gottersdorfer Windräder mit knapp 7.800 MWh/Jahr. Westlich der BAB A9 wird der Windkraftpark Unfriedsdorf/Gottersdorf mit drei Windrädern bereits betrieben.

Östlich der BAB A9 ist der Windkraftpark Laubersreuth mit ebenfalls drei Windrädern vor kurzem realisiert (vgl. Abb 114).



Abb. 114: Neue Windräder auf Gittermasten bei Laubersreuth, Quelle: Bernd Steinbrück

Die neuen Laubersreuther Windräder sind in den oben genannten Zahlen noch nicht erhalten. In den nächsten zwei Jahren wird sich dieser ausgezeichnete Prozentsatz aber noch erheblich erhöhen, wenn die bereits im Bau bzw. geplanten sieben Windkraftanlagen (Rabenreuth, Schwarzholz und Münchberg-Süd) entlang der Autobahn noch hinzukommen.

Biomasse

Münchberg verfügt über 3 Biomasse-Anlagen. Insgesamt sind in Münchberg 972 kW Biomasse-Leistung installiert. Pro Jahr werden 8.678.700,00 kWh Strom aus Biomasse produziert.

Freiflächenphotovoltaik

In Mechlenreuth-Eiben entsteht derzeit auf 30 ha Oberfrankens größte Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer geplanten Gesamtleistung von 6,84 Megawattpeak.



Abb. 115: Freiflächensolaranlage bei Mechlenreuth-Eiben, Quelle: PMF Alternative Energiesysteme GmbH

- ➔ Angesichts des hohen Flächenverbrauchs der Freiflächenanlagen sollte eine weitere Anlagen bevorzugt auf bereits vorbelasteten Flächen wie etwa der ehemaligen Deponie in Münchberg oder den Bahnbrachen entwickelt werden.
- ➔ Bei der Entwicklung derartiger Anlagen sollte geprüft werden, ob durch Bürgerschaftliches Engagement oder die Stadtwerke die Wertschöpfung in der Stadt verbleiben kann.

C) STÄRKEN-/ SCHWÄCHEN-PROFIL

Die Gegenüberstellung der Stärken, Schwächen und Chancen Münchbergs gründet auf den Ergebnissen der umfangreichen Grundlagenerhebungen und Analysen. Aus den Stärken und Schwächen ergeben sich die Handlungsfelder für die künftige Entwicklung der Stadt Münchberg, wobei die Stärken besonders auf vorhandene oder entwickelbare Potentiale, die Schwächen auf einen möglichen Handlungsbedarf hinweisen.

Die folgende Aufstellung spiegelt noch keine Prioritäten wider. Die Priorisierung erfolgt in der Skizzierung des Leitbildes

11. RAHMENBEDINGUNGEN

Rahmenbedingungen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> → Münchberg ist Mittelzentrum des Umlandes → Naturräumlich reizvolle Lage zwischen Fichtelgebirge und Frankenwald → Münchberg liegt im Schnittpunkt der Metropolregionen Nürnberg und Prag / Pilsen. → Münchberg liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Bayreuth/Hof, sowie den regionalen Entwicklungsachsen Münchberg/Helmbrechts und Konradsreuth / Münchberg / Stambach 	<ul style="list-style-type: none"> ↔ Randlage im Nordosten Bayerns ↔ Münchberg liegt im strukturschwachen ländlichen Raum

12. STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Städtebau und Siedlungswesen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> → Große Entwicklungspotentiale im Bereich historischer Fassaden → Kompakter Siedlungskörper → <i>Einzelne</i> Gelungene gestalterische Sanierungsmaßnahmen in der Kernstadt → Große Potentiale an bereits erschlossenen und zentrennahen Siedlungsflächen → Großes Potential an bezahlbarem Wohnraum sowohl bei Mitwohnungen als auch beim Wohneigentum (insbesondere Einfamilienhäuser) → Gute Chancen zur Lösung bestehender Gemengelagenprobleme (z.B. Stöckel & Grimmler) 	<ul style="list-style-type: none"> ↔ Hohe Leerstandsquote ↔ Mangelnder Bauunterhalt und Sanierungsstau ↔ Insgesamt geringe Aufenthaltsqualität in der Innenstadt ↔ Hoher Anteil an überformten Fassaden die das Stadtbild stören ↔ Massive gestalterische und funktionale Defizite im Bahnhofsumfeld ↔ Geringe Freizeitwertfunktion und derzeit wenig fußgängerfreundliches Erscheinungsbild der Innenstadt ↔ Durchgangsverkehr dominiert das Stadtbild ↔ Barrierewirkung der Bahnlinie ↔ In kompletten Quartieren droht die Überalterung, der Generationswechsel ist noch nicht vollzogen ↔ Wenig Platz für Außennutzungen des Handels und der Gastronomie ↔ Verkehrlich ungünstige Lage der gewerblichen Bauflächen ↔ Geringe Reserven an verkehrsgünstig gelegenen gewerblichen Bauflächen

13. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Grün- und Freiflächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> → Hohe Qualität der naturräumlichen <i>Ausstattung</i> → Große Potentiale für die Naherholung im Umland → Große Potentiale zur Schaffung von „grünen Trittsteinen“ durch Bereinigung der Brachen 	<ul style="list-style-type: none"> ↔ Geringe Ausstattung mit qualitätvollen innerstädtischen Freiflächen ↔ Größere zusammenhängende Grünbereiche liegen dezentral (Stadtpark, Hintere Höhe, Feuerbachgraben) ↔ Dichte Bebauung entlang der Pulschnitz ↔ Mangelnde Aufenthaltsqualitäten und gestalterische Mängel im Bereich der bestehenden Freiflächen ↔ Fehlende Grünverbindungen innerhalb der Stadt und fehlende Anbindung nach Außen

14. VERKEHR

Verkehr	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">→ Sehr gute überregionale Anbindung durch die BAB 9→ Gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienenverkehrsnetz→ Zentrale Verkehrsknoten im ÖPNV mit zahlreichen Bus- und Schienenverbindungen ins Umland→ Lückenschluss der Südumgehung ist absehbar	<ul style="list-style-type: none">↔ Überörtliche Straßen verlaufen durch den Stadtkern↔ Die Auswirkungen der hohen Verkehrsbelastung (Lärm, Schmutz und Erschütterungen) bremsen die innerstädtische Sanierung↔ Fehlender Lückenschluss in der Nord / Süd Richtung verhindert eine wirksame Entlastung des Stadtkerns↔ Die disperse Standortstruktur des Einzelhandels verursacht ein hohes innerstädtisches Verkehrsaufkommen

15. EINZELHANDEL

Einzelhandel	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> → Hohe Einzelhandelszentralität → Ausgedehntes Marktgebiet des Einzelhandels → Umfassende Ausstattung mit Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter, Discounter) → Nahversorgung mit hoher Flächenabdeckung → Hohe Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem Grundversorgungsangebot → Innenstadt bildet funktional durchmischten Standort aus: Hohe Nutzungsdichte mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung → Multifunktionale Nutzung der Innenstadt durch die Bevölkerung (Kopplungstätigkeiten) → Banken sind wichtige Frequenzstifter der Innenstadt → Quantitativ ausreichendes Parkangebot in der Innenstadt, geringe Parksuchdauern → Hohe Erreichbarkeitsqualität der Innenstadt mit dem PKW → Vergleichsweise hohe Zufriedenheit mit dem Stellplatzangebot in der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ↔ Räumlich disperse Handelsstruktur, dadurch ausgeprägte innerstädtische Wettbewerbssituation ↔ Insgesamt eher geringes Warenangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ↔ Insgesamt eher geringe Verkaufsflächenausstattung (VF/EW) bei einem geringen Verkaufsflächenanteil der Innenstadt (14%) ↔ Geringe Bindung lokalen Umsatzpotentials, hoher Kaufkraftabfluss ↔ Kritische eigene Einschätzung des Einzelhandels bzgl. seiner wirtschaftlichen Situation und Umsatzentwicklung ↔ Im innerstädtischen Standortvergleich zeigt die Innenstadt auch bei Leitsortimenten (z. B. Bekleidung) keine Angebots- / Flächenkompetenz ↔ Im innerstädtischen Vergleich kurze Ladenöffnungszeiten des Innenstadteinzelhandels ↔ Insgesamt schwach entwickelte Handelsfunktion der Innenstadt mit geringer frequenzauslösender Kraft ↔ Hohe Leerstandsdichte, und hoher Anteil nicht mehr reaktivierbarer leerstehender Geschäfte insbesondere in der Innenstadt ↔ Gastronomisches Angebot zeigt deutliches Optimierungspotenzial

16. WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

Wirtschaft und Tourismus	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> → Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Jahr 2011, insb. Handel, Verkehr und Gastgewerbe; Dienstleistung → Überörtliche Funktion als Arbeitsort (Arbeitsplatzzentralität) → Tendenziell leicht positive Entwicklung der Gästeübernachtungen und -ankünfte → Vorhandenes Grundangebot an Freizeiteinrichtungen, -angeboten und Veranstaltungen → Ausgebautes Naherholungsangebot → Ausbaufähiges Potential im Geschäftsreiseverkehr (A9) 	<ul style="list-style-type: none"> ↔ Rückläufige Beschäftigtenzahlen in den vergangenen Jahren, bedingt durch Verluste im Produzierenden Gewerbe ↔ Die Arbeitsplatzverluste betrafen überwiegend die eigene Bevölkerung, neu entstandene Arbeitsplätze wurden meist durch Auswärtige (Einpenderler) besetzt ↔ Schwach ausgebautes Beherbergungsangebot ↔ Kurze Aufenthaltsdauern und niedrige Bettenauslastung ↔ Geringe touristische Funktion

17. BILDUNG UND GESUNDHEIT

Bildung, Gesundheit und Soziales	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> → Hoher Versorgungsgrad mit Plätzen in Kindertageseinrichtungen → Hohe Anzahl an allgemeinbildenden Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen (Fach-, Berufs- und Hochschulen) → Alleinstellungsmerkmal als einziger Hochschulstandort in Bayern mit dem Kompetenzbereich Textil → Umfassendes Angebot an medizinischen Versorgungseinrichtungen (Allgemein- und Fachärzte, Klinik) → Hohes Angebot an Senioren- und Pflegeheimen → Umfassende und wohnortnahe Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ↔ Rückläufige Geburten- und Schülerzahlen ↔ Seit 1994 rückläufige Einwohnerentwicklung, die sich auch in Zukunft fortsetzen wird ↔ Zum Teil massive Schrumpfungsprozesse in den Kommunen des Mittelbereiches ↔ Hohe Abwanderungsquoten, vor allem der jüngeren Bevölkerungsgruppen (unter 30 Jahre) ↔ Knapp ¼ aller Wohngebäude in Münchberg werden ausschließlich von Menschen über 65 Jahren bewohnt ↔ Teilweise starke Überalterungstendenzen in einzelnen Stadtgebieten mit wachsender Leerstandsgefahr

18. ERNEUERBARE ENERGIEN

Erneuerbare Energien	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">→ Überdurchschnittlicher Anteil an regenerativen Energien→ Guter Energiemix aus Windkraft, Biomasse und Solarenergie→ Gute Chancen zur Realisierung von Nahwärmenetzen im Rahmen der Neugestaltung der Ortsdurchfahrten	<ul style="list-style-type: none">↔ Erhalt historischer Fassaden kontra energetischer Gebäudesanierung

D) LEITBILD & ZIELE

19. LEITBILD

Basierend auf den Ergebnissen der fachlichen Analysen der für die Stadtentwicklung relevanten Themenbereiche, den Einschätzungen der fachlichen Beteiligten und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung lässt sich ein integriertes Leitbild skizzieren, aus dem sich die Ziele für die zukünftige Entwicklung Münchbergs ableiten lassen. Ausgehend von den Zielvorstellungen werden die Handlungsfelder benannt, in denen dann Maßnahmen formuliert werden die zur Erreichung der Ziele notwendig sind.

Der demographische Wandel mit dem ausgeprägten Trend zu einer immer älter werdenden Gesellschaft ist der zentrale Angelpunkt für die weitere Entwicklung Münchbergs. Diese Entwicklung gilt es jedoch nicht als Schicksal zu sehen sondern als Chance zu begreifen. In vielen Bereichen lassen sich hier Handlungsansätze formulieren, die eine positive Entwicklung Münchbergs einleiten können.

Im Folgenden wird ein Bild Münchbergs skizziert, wie es sich nach Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK darstellt:

In den Neubauquartieren der 70'er und 80'er Jahre weht ein frischer Wind: Immer mehr junge Familien sind dem Ruf der lokalen Arbeitgeber gefolgt und haben neben einem attraktiven Arbeitsplatz auch günstiges Wohneigentum gefunden. Nach und nach wurden hier zahlreiche Einfamilienhäuser renoviert und saniert. Die überdurchschnittlichen Angebote Münchbergs im Bereich der Kinderbetreuung und Schulausbildung sind weitere Argumente, die es Familien mit Kindern leicht gemacht haben, sich für Münchberg als Wohnort zu entscheiden.

Den Eigentümern wurde es leicht gemacht ihre Häuser an die nächste Generation weiterzugeben: Eine unabhängige und kostenlose Wertermittlung der Immobilien durch einen unabhängigen Gutachter wurde mit Mitteln der Städtebauförderung möglich. Eine überregionale Immobilienbörse, unterstützt von den regionalen Arbeitgebern hat es geschafft die Immobilien auf den Markt zu bringen.

Den ehemaligen Bewohnern wurde es durch die Angebote der regionalen Träger ermöglicht ihren Lebensabend in ihrer Heimatstadt zu verbringen, moderne Angebote seniorengerechten Wohnens lassen der Generation 70 + viel Spielraum bei der Gestaltung der Wohnform. Neben den Angeboten des betreuten Wohnens im „Grimmler-Haus“ wurden insbesondere von alleinstehenden Senioren die „Rentner-WGs“ im Zentrum Münchbergs stark nachgefragt. Hier bieten kleine Apartments mit gemeinschaftlichen Wohnräumen den Senioren ein ausgeglichenes Angebot zwischen Privatsphäre und Geselligkeit. Die überschaubare Größenordnung bietet die Voraussetzung, zu gegebenem Zeitpunkt Pflegeangebote zu wirtschaftlichen Konditionen in Anspruch nehmen zu können ohne den typischen Heimcharakter zu entwickeln.

Die kurzen Wege in der Innenstadt und die zahlreichen kulturellen Angebote Münchbergs werden nicht nur von Alteingesessenen Münchbergern geschätzt. Das gute Angebot an medizinischer Versorgung lockt viele Senioren aus der Region nach Münchberg.

Die hohe Nachfrage an geriatrischen Dienstleistungen hat nicht nur viele neue Arbeitsplätze geschaffen. Das Klinikum Münchberg und die Pflegeschule konnten sich einen überregionalen guten Ruf in der Ausbildung von Pflegekräften erarbeiten. Wer hier seine Ausbildung absolviert hat ist im ganzen Bundesgebiet eine gefragte Fachkraft.

Der „Pock's-Platz“ hat sich zum zentralen Anlaufpunkt in Münchberg entwickelt: ie regelmäßigen kulturellen Veranstaltungen wie das „Festival der Nachwuchsbands“ Trödelmärkte oder die interkulturellen Angebote ziehen inzwischen viele Gäste auch aus Hof und Bayreuth in die Stadt.



Abb. 116: Deutsch-islamisches Kulturfest auf dem „Pock's-Platz“Quelle: Stadt Münchberg / Frankenpost

Die erhöhte Frequenz an potentiellen Kunden hat die Innenstadt auch zum gefragten Standort zahlreicher Fachgeschäfte gemacht. Günstige Ladenmieten und ein attraktives Umfeld waren die Voraussetzung nicht nur die Lindenstraße wieder mit Leben zu füllen. Motor für diese Entwicklung ist die Gruppe „Projekt-Innenstadt“, in der sich Vertreter der Werbegemeinschaft und der Immobilieneigentümer engagieren um auf die Bedürfnisse der Ladenbetreiber und Kunden zu reagieren.

Die gelungene Neugestaltung des Bahnhofsumfelds lässt kaum noch erahnen welche Tristesse hier lange Zeit geherrscht hat. Der Bereich zwischen Ottostraße, Mühlgasse und Bahnhofstraße wurde nach dem Freiwerden weiterer Gebäude großzügig bereinigt und

neu geordnet. Hier hat sich ein innerstädtisches Nahversorgungszentrum mit Lebensmitteln und Drogeriewaren angesiedelt, das gemeinsam mit dem „Pock's-Platz“ und der Fußgängerzone in der Lindenstraße die neue Einkaufslage in der Münchberger Innenstadt definiert. Zwischen diesen beiden "Kopfenden" lockt kleinteiliger Einzelhandel zahlreiche Kunden an, die auf der fußgängerfreundlich umgestalteten Bahnhofstraße flanieren.

Die Fußgängerzone in der Lindenstraße hat sich als attraktiver Standort für spezialisierten Einzelhandel und Gastronomie entwickelt, der von der ruhigen, sonnenexponierten Lage an der Pulsnitz profitiert und von den Besuchern der Innenstadt gerne zum Flanieren und Verweilen aufgesucht wird.

Ehemalige Brachen und Baulücken wurden zu „Westentaschenparks“ umgestaltet und liefern einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Die zahlreichen grünen „Trittsteine“ im Stadtgebiet haben es ermöglicht trotz der dichten Bebauung im Stadtkern attraktive Freiraumverbindungen durch die Stadt zu schaffen. Thematische Gestaltungsakzente wie der „Bewegungspark der Generationen“ oder die Bürgergärten schaffen ein abwechslungsreiches Angebot an innerstädtischen Grünflächen und tragen zur Belebung und Auswertung des Stadtbildes bei.



Abb. 117: Erste Ansätze der innerstädtischen Grünverbindungen Quelle: Gauff Ingenieure 2011

Entlang dieser Trittsteine ist man sowohl vom Freibad zu den Freizeitangeboten in der Hinteren Höhe, als auch entlang des grünen Bandes an der Pulsnitz vom Skaterpark am Angermühlenweg über Lindenstraße und „Pock's-Platz“ zum neuen Biergarten im Schödelareal zu Fuß und mit dem Rad schnell durch die Stadt unterwegs.

Der zentral gelegene Wohnmobilstellplatz lockt überregional Touristen an. Die Lage in einem Umland mit vielfältigen Freizeitangeboten lässt auch die anderen Gäste deutlich länger verweilen. Die ausgebauten Angebote im Radtourismus und die gute Vernetzung mit dem Umland haben Münchberg zum Geheimtipp für Kurzurlauber aus der Metropolregion Nürnberg werden lassen.

Seit dem Lückenschluss der Südumgehung hat der Durchgangsverkehr im Stadtkern deutlich abgenommen an. Mit der deutlichen Reduzierung des Schwerlastverkehrs in der

Kulmbacher Straße wurde die Voraussetzungen für eine Neugestaltung des Straßenraumes geschaffen. Deutlich mehr Raum für die Fußgänger und die geringere Belastung durch Lärm und Schmutz des Verkehrs haben zahlreiche Hauseigentümer dazu bewegt, mit Mitteln des Fassadenprogramms ihre Häuser zu sanieren. Einige der ehemaligen Ladenlokale wurde zu modernen Wohnungen umgebaut. Die Beseitigung der ehemals störenden Fensterfronten lässt die historischen Fassaden nun in neuem Glanz erscheinen.

In vielen kleinen Schritten hat es Münchberg geschafft, sich von der postindustriellen Textilstadt zum Wohn- und Versorgungsschwerpunkt für das Umland zu entwickeln. Aus der von innen her erodierenden und von Funktionsverlusten geprägten Provinzstadt ist eine kompakte und vitale Kleinstadt geworden, die mit ihrem breiten Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen weit in das Umland hineinstrahlt.

20. ZIELE

Angesichts der komplexen Wirkgefüge und Abhängigkeiten eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes können die Ziele, welche sich die Stadt zur Erreichung des skizzierten Leitbildes stecken muss, nicht isoliert betrachtet werden. Die im Folgenden formulierten Ziele enthalten somit auch keine Priorisierung hinsichtlich Dringlichkeit oder Wirksamkeit sondern stellen vielmehr den integrativen Ansatz dar, eine nachhaltig positive Entwicklung Münchbergs auf den Weg zu bringen.

- Münchberg positioniert sich als generationenfreundliche Stadt mit umfassenden Versorgungs-, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen und stärkt somit seine Bedeutung für das Umland.
- Jungen Menschen in der Familiengründungsphase ist hier der Erwerb eines preiswerten eigenen Hauses mit Garten möglich.
- Münchberg vermarktet sich offensiv als Wohnstandort mit hohem Lebenswert und dennoch kleinstädtischem Flair. Münchberg arbeitet aktiv an einem neuen Image: Urbanes Leben im ländlichen Raum mit außergewöhnlichem Mobilitätsangebot: Bahn und BAB verbinden Münchberg mit den Oberzentren und erlauben eine rasche Erreichbarkeit von Wohn- und Arbeitsstandorten. Ein hochwertiges Bildungsangebot, attraktive Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie umfassende soziale Einrichtungen formen Münchberg zu einem Zentrum der Region und begründen einen hohen Wohn- und Lebenswert der Stadt.
- Im Stadt-Gewerbe-Park „Schoedel-Areal“ werden Existenzgründer durch die Bereitstellung von günstigen Lager und Produktionsflächen gefördert. Startup-Unternehmen finden hier ein günstiges Umfeld um ihre Firma aufzubauen ohne sich langfristig an ein Mietobjekt binden zu müssen.
- Die Verlagerung des Schwerlastverkehrs aus dem Stadtkern gibt den nötigen Impuls, um den Sanierungstau bei den Gebäuden im Ortskern aufzulösen. Die deutliche Minderung der negativen Begleiterscheinungen des Durchgangsverkehrs steigert den Wert der Liegenschaften und schafft Anreize zur Renovierung und Sanierung der Anwesen.

- Zwischen Ottostraße, Mühlgasse und Bahnhofstraße wird das innerstädtische Nahversorgungszentrum mit Lebensmitteln und Drogeriewaren entwickelt. Das neugestaltete Bahnhofsumfeld mit Läden und Geschäften auf dem alten Goetz-Areal bildet das südliche Kopfende der „Neuen Mitte Münchberg“. Hier liegende Entwicklungsflächen werden geordnet, freigelegt und gezielt zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente mit hoher Kundenfrequenz vermarktet.
- Die Bahnhofstraße verbindet nach der fußgängerfreundlichen Umgestaltung den Bahnhof mit der Lindenstraße. Die hier entstehende Gastronomie sowie der kleinteilige Einzelhandel ergänzen das Angebot und bilden das nördliche Kopfende der „Neuen Mitte Münchberg“.
- Die hohe Aufenthaltsqualität von Lindenstraße und „Pock’s-Platz“ erhöhen die Verweildauer der Kunden aus dem Umland und der Stadt. Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen für unterschiedliche Altersgruppen unterstreichen das generationenfreundliche Image der Stadt.
- Das reichhaltige Angebot bei der Nahversorgung und die kurzen Wege machen die Innenstadt zunehmend zum gefragten Wohnstandort für Jung und Alt. Auf dem ehemaligen Parkplatz der Firma Schoedel und beiderseits der Pulsnitz zwischen Stambacher Straße und Kulmbacher Straße entstehen Wohnungen für Studenten, Singles und kleinere Haushalte.
- Die gezielte Bereinigung von Gemengelagen löst nicht nur bestehende Nutzungskonflikte. Mit der Verlagerung etwa von Stöckel & Grimmler und der Baulandfreimachung entstehen weitere innerstädtische Wohnbauflächen. Die Öffnung und Renaturierung des Haberbaches ermöglicht das „Häuschen im Grünen“ in Mitten der Stadt.
- Der Generationswechsel in den Neubauquartieren der 70’er und 80’er Jahre und die erfolgreiche Durchmischung der Altersstrukturen schafft langfristige Perspektiven für diese Gebiete. Das Miteinander von Jung und Alt bildet die Grundlage für die Integration der Neubürger und ein intaktes soziales Umfeld für die Altbürger.
- Die Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen werden vor allem in der in der Innenstadt ausgebaut und vernetzt. Älteren Menschen wird somit der Verbleib am Wohnstandort Münchberg mit einer bedarfsgerecht intensivierbaren Betreuung und kurzen Wegen ermöglicht.
- Der campus Münchberg ist in der Stadt erlebbar platziert. Freizeitangebote für Studenten werden in der Innenstadt geschaffen und beleben diese. Die Hochschule stellt sich im öffentlichen Raum dar und drückt den Stellenwert Münchbergs als hochmoderner Bildungsstandort aus.
- Baulich nicht sinnvoll nutzbare Brachen werden zu innerstädtischen Grünoasen mit thematischen Ausgestaltungen z.B. mit textilen Materialien oder als „Bewegungspark der Generationen“. Sie bilden ein Netz aus grünen Trittsteinen und schaffen attraktive Freirumverbindungen durch das Stadtgebiet.
- Münchberg entwickelt sich zu einem maßgeblichen Baustein der Kompetenzregion Oberfranken. Mit dem Schwerpunkt Textil und Gesundheit ergänzt die Stadt das Portfolio der regionalen Kompetenzen (Wunsiedel: Stein; Bayreuth: Neue

Technologien und Logistik; Kulmbach: Ernährung; etc.) um einen zukunftsfähigen Baustein.

- Im Bereich Medizintechnik entstehen zahlreiche neue Arbeitsplätze. Neben der RAUMEDIC im Gewerbepark A-9-Mitte werden weitere Unternehmen aus Produktion und Entwicklung nach Münchberg geholt. Die Nutzung der Synergien und die außerordentlich guten „weichen“ Standortfaktoren geben bei den Unternehmen den Ausschlag zugunsten Münchbergs.
- Die Stadt übernimmt die aktive Rolle bei der Steuerung von Neuansiedlungen und Verlagerungen von Gewerbebetrieben. Das konsequente Handeln hält langfristige Entwicklungsperspektiven für die Stadt offen und schafft Akzeptanz und Investitionssicherheit bei den Investoren.
- Die Entwicklung des Einzelhandels erfolgt geordnet auf der Grundlage eines Rahmenplanes der räumlichen Entwicklung: Sortimente mit Zentrenrelevanz werden an wohnortnahe Lagen bzw. in die Innenstadt, Nahversorgung an die Wohngebiete gelenkt.
- Ein Angebotsausbau findet zur Schließung von Angebotslücken statt und vermeidet eine weitere Verschärfung des innerörtlichen Wettbewerbs.
- Die Stadt verfolgt konsequent das Ziel, eine möglichst umfassende Nahversorgung herzustellen. Das heißt, Neuansiedlungen oder Verlagerungen von Lebensmittelmärkten werden, markt- und nachfragegerecht dimensioniert, nach dieser Maßgabe gelenkt.
- Die Stadt verfolgt das Konzept "kooperierender Zentren". Das heißt, die einzelnen Einkaufslagen in Münchberg werden als sich ergänzende, den jeweiligen Standortpotentialen und -beschränkungen folgende Versorgungszentren entwickelt, die eine möglichst umfassende und gut erreichbare Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Die Innenstadt wird sich in diesem Konzept als Standortraum für vielfältigen, kleinteiligeren Einzelhandel profilieren. Größerflächiger Einzelhandel an ihrem Rande wird mit der Innenstadt auf attraktiven Wegen vernetzt und so als "Frequenzstifter" auch zum Vorteil der Innenstadt genutzt. Großflächiger Einzelhandel mit vorwiegender Autoorientierung hat Standorte im weiteren Stadtgebiet, die jedoch mit dem ÖPNV und auch nicht motorisiert, z. B. mit dem Fahrrad, gut erreichbar sind.
- Die örtlichen Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister tragen, durch die Stadt Münchberg unterstützt, aktiv zur Positionierung der Stadt als attraktiver Einkaufsstandort mit hohem Freizeit- und Erlebniswert bei. Kaufkraftabwanderung wird so entgegengewirkt und das Augenmerk der Region verstärkt auf die Stadt gelenkt. Die Stadt Münchberg vermarktet sich als Einkaufszentrum der Region mit einer breiten Angebotsvielfalt und kurzen Wegen. Der Vorteil einer sehr guten Erreichbarkeit für alle (Bus, Bahn, Auto, Fahrrad, zu Fuß) stellt hierbei einen wesentlichen Pluspunkt im Wettbewerb mit den größeren Städten der Region dar.

E) UMSETZUNG

21. MAßNAHMEN UND PROJEKTE

Die tiefgreifenden sozio-ökonomischen Veränderung der letzten Jahre, sowie die sich abzeichnenden Entwicklungen für Münchberg und das Umland, umreißen das Anforderungsprofil welches die Maßnahmen und Projekte zu erfüllen haben um eine positive Entwicklung Münchbergs in die Wege zu leiten.

Der generelle Trend zu einer älter werdenden Bevölkerung wird sich ebenso wenig aufhalten lassen wie die prognostizierten rückläufigen Einwohnerzahlen im Umland. Die Maßnahmen und Projekte müssen daher einer Strategie folgen, die die Stadt Münchberg in die Lage versetzt diese Herausforderung nicht nur zu schultern sondern vielmehr von dieser Entwicklung zu profitieren. Hierbei gilt es die Potentiale im Bereich der Daseinsvorsorge, insbesondere bei Gesundheit Bildung und Sozialem sowie im Bereich des Einzelhandles auszubauen und zu nutzen.

Die einzelnen Maßnahmen und Projekte haben die Aufgabe, die pauschal formulierten Ziele, wie etwa die Innenentwicklung oder die Attraktiverung der Innenstadt, räumlich und fachlich zu konkretisieren. Hierdurch werden das Ziel der Maßnahme und seine Bedeutung für den Umbauprozess für die Akteure und Mitbürger transparent und greifbar.



Abb. 118: Priorisierung der Maßnahmen und Projekte auf der Lenkungsgruppensitzung Quelle: Gauff Ingenieure 2013

Im Rahmen der 3. Lenkungsgruppensitzung wurden sowohl die den Fachplanern formulierten Maßnahmen als auch die von den Bürgern skizzierten Projekte diskutiert und hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit, Bedeutung und zeitlichen Dringlichkeit bewertet. Das

Ergebnis ist eine Vielzahl von Projekten, die in den einzelnen Handlungsfeldern einen kontinuierlichen Umbauprozess generieren.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen und Projekte stellen dabei die Schritte und Mosaiksteine dar, die notwendig sind um das zukünftige Bild Münchbergs als kompaktes und vitales Mittelzentrum zu formen. Aufgeteilt auf einzelne Themenfelder werden Impulsprojekte benannt denen hinsichtlich Ihrer Bedeutung und Dringlichkeit die entsprechende Priorität bei der Umsetzung zufällt.

Themenprojekt 1: Siedlungs- und Flächenentwicklung, Verkehr

- 1. Aktionsplan Innenentwicklung**
- 2. Kommunales Brachflächenmanagement**
- 3. Parkplatzgestaltung „im Quartier“**
- 4. Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan**

Themenprojekt 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt

- 5. Grunderwerb und Baulandfreimachung ehemaliges Kaufhaus Götz**
- 6. Ideenwettbewerb „Neue Mitte Münchberg“**
- 7. Sofortprogramm „Münchberg macht sich frisch“**
- 8. Sanierungswettbewerb**
- 9. Grüne Trittsteine**
- 10. Machbarkeitsstudie Pulschnitzauen**
- 11. "Bürgergarten"**
- 12. Projektgruppe Innenstadt**
- 13. Machbarkeitsstudie Stöckel & Grimmeler-Areal**
- 14. Stadt-Gewerbe-Park Schoedel-Areal**

Themenprojekt 3: Demographie

- 15. demographieangepasste Wohnraumentwicklung**
- 16. Projektgruppe Jugend Münchberg**
- 17. Seniorengerechte Innenstadt**
- 18. Senioren-WG im „Grimmler-Haus“**
- 19. Dienstleistungszentrum für Senioren und Angehörige**
- 20. Bewegungspark der Generationen**
- 21. Modellprojekt „Geriatrisches Kompetenzzentrum Münchberg“**

Themenprojekt 4: Einzelhandelsentwicklung

- 22. Zentren- und Nahversorgungskonzept
- 23. Ausbau des Einzelhandels
- 24. Münchberger Liste
- 25. Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten
- 26. Einkaufsführer Münchberg

Themenprojekt 5: Freizeit und Tourismus

- 27. Aktionsplan Radtourismus
- 28. Beschilderungskonzept
- 29. Wohnmobilstellplatz

Themenprojekt 6: Image und Erlebnis

- 30. Profilierungsstrategie
- 31. Eventoffensive Pock's-Platz
- 32. Imageoffensive Textil

Priorisierung der Projekte und Maßnahmen

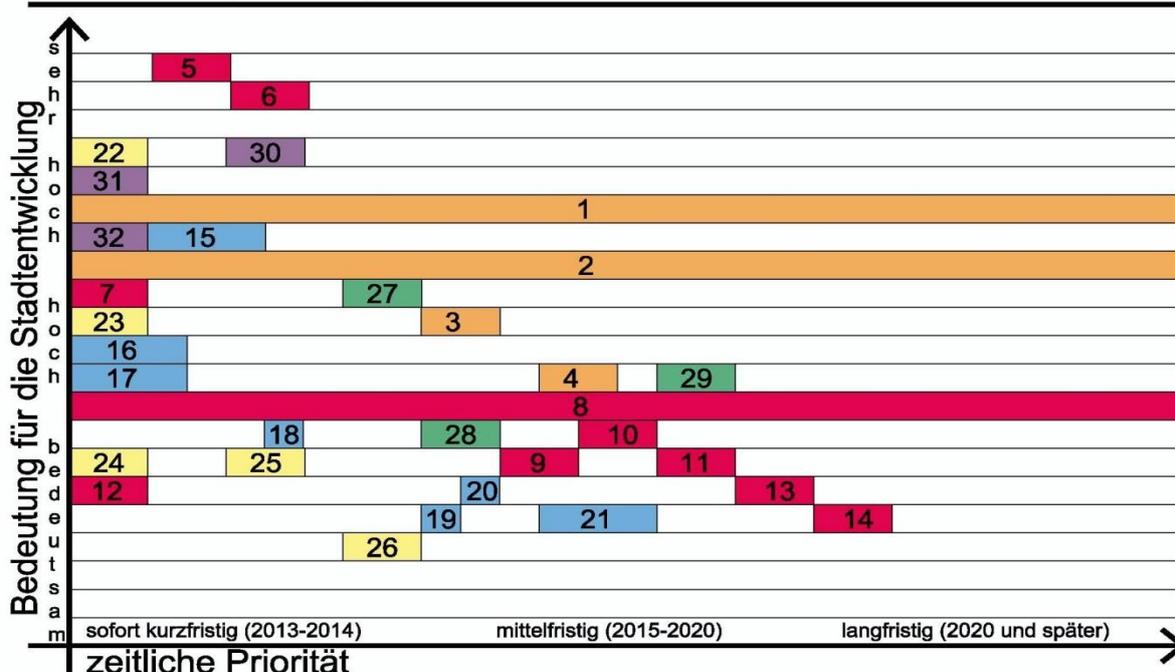


Abb. 119: Matrix zur Priorisierung der Maßnahmen und Projekte, Quelle: Gauff Ingenieure 2013

Die Matrix in Abb. 119 zeigt die Einordnung der Maßnahmen und Projekte hinsichtlich der Bedeutung für die städtebauliche Sanierung und die zeitliche Dringlichkeit der Umsetzung

Zahlreiche Maßnahmen, wie etwa die Projekte aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept starten mit Beschluss des Stadtrates. Andere Projekte laufen, zeitlich gestaffelt und letztlich auch in Abhängigkeit der finanziellen Möglichkeiten der Stadt, an.

Die zeitliche Schiene ist jedoch nicht grundsätzlich fixiert zu verstehen. Einzelnen Maßnahmen können und sollen auch dann realisiert werden können, wenn die Rahmenbedingungen, wie die Bereitschaft der Akteure und die Verfügbarkeit der Mittel und Flächen gegeben ist.

Die folgenden Projektblätter zu den einzelnen Maßnahmen beschreiben Art und Inhalt der Maßnahme und nennen die Projektbeteiligten, Zeithorizont und voraussichtlichen Finanzbedarf.

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 1: Siedlungs- und Flächenentwicklung, Verkehr	
Projekt-Nr. 1	Aktionsplan Innenentwicklung
Beschreibung	<p>Um dem Leitbild der Kompakten und vitalen Stadt zu folgen werden die Weichen der Siedlungsentwicklung neu gestellt. Nach dem Flächenwachstum der letzten Jahrzehnte wird sich die Siedlungsentwicklung verstärkt auf den Innenbereich konzentrieren.</p> <p>Für die Phase der Konsolidierung gilt es verstärkt die innerörtlichen Potentiale zu aktivieren. Als übergeordnetes Instrument ist daher der Flächennutzungsplan den neuen Zielen der Siedlungsentwicklung anzupassen. Dabei sind insbesondere die bisher nicht realisierten Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Eignung und Zielkonformität zu prüfen und anzupassen.</p> <p>Im Sinne einer Defragmentierung sind die innerstädtischen Brachflächen von Gemengelagen zu bereinigen. Für die einzelnen Areale sind Entwicklungsziele zu formulieren, die die Potentiale und Restriktionen der einzelnen Flächen im gesamtstädtischen Kontext berücksichtigen.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die bestehenden Bauleitpläne hinsichtlich ihrer städtebaulichen Konzeption geeignet sind, das Ziel der Innenentwicklung zu erreichen. Gegebenenfalls sind einzelne Bebauungspläne entsprechend anzupassen oder aufzuheben.</p>
Priorität	sehr hoch
Zeithorizont	z.t. bereits laufend, Abschluss bis 2015
Akteure	Stadt / Fachplaner
Finanzbedarf	ca. 25.000 € für die Prüfung / Anpassung / Aufhebung von Bebauungsplänen

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 1: Siedlungs- und Flächenentwicklung, Verkehr	
Projekt-Nr. 2	Kommunales Brachflächenmanagement
Beschreibung	<p>Brachflächen im Stadtgebiet wirken in massiver Weise auf das Erscheinungsbild und das Image der Stadt aus. Mangelnde Informationen über die relevanten Daten der Liegenschaften wie etwa, Größe, Zustand, Baurecht, Verkaufsbereitschaft, etc. stellen wesentliche Hemmnisse bei der Entwicklung dieser Flächen dar.</p> <p>Empfohlen wird die Einrichtung eines kommunalen Flächenmanagements, das sich sowohl mit leerstehenden Gebäuden als auch mit Brachflächen befasst.</p> <p>Eine Grundlage dazu bietet die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt angebotene Flächenmanagement Datenbank, die sowohl Gebäudeleerstände als auch Brachflächen umfasst.</p> <p>Teilschritte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestanderhebung und -erfassung von Gebäudeleerständen und Brachflächen in einer Datenbank - Einsetzen einer Projektgruppe "Flächenmanagement", die sich aktiv um die Vermarktung, Um- oder Nachnutzung der Immobilien kümmert. Die Projektgruppe kann sich z. B. aus Vertretern des Stadtrates zusammensetzen (Beispiel: Stadt Freyung). Aufgabe der Projektgruppe ist es, eine Ursache und Art der Leerstände bzw. Brachen zu analysieren, die Chancen eine Nachnutzung zu prüfen und Maßnahmen zur Reaktivierung herauszuarbeiten und einzuleiten. Ihre Aufgaben können sein: - Standortbewertung - Analyse der Objekte, Chancen und Strategien - Maßnahmen (Nachnutzungen / Zwischennutzungskonzepte)
Priorität	sehr hoch
Zeithorizont	z.t. bereits laufend,
Akteure	Stadt / Fachplaner
Finanzbedarf	ca. 30 Tsd € für die Erstaufnahme, dann ca. 15 Tsd €/p.a.

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 1: Siedlungs- und Flächenentwicklung, Verkehr	
Projekt-Nr. 3	Parkplatzgestaltung „im Quartier“
Beschreibung	<p>Im Quartier (Sanierungsgebiet 1) befindet sich in rückwärtiger Lage ein derzeit ungeordnetes, überwiegend durch ungeordnetes Parken genutztes Areal. Die bisherigen Planungen für ein Ärztehaus konnte zwischenzeitlich im ehemaligen „Kaufhaus Pock“ realisiert werden.</p> <p>Die Lage sowie die hängige Topographie erschweren eine bauliche Nutzung erheblich. Die derzeitige Nutzung als Stellplatz ist zwar aus räumlicher und funktionaler Sicht sinnvoll, da so Verkehr bereits vor dem „Nadelöhr Bahnhofstraße“ abgefangen werden kann, die Gestaltung der Stellplätze sowie die fußläufige Anbindung an die Innenstadt sind jedoch stark verbesserungswürdig.</p> <p>Das Gelände ist an die zukünftige Nutzung anzupassen und in Teilbereichen neu zu terrassieren. Die Randbereiche sind zu begrünen oder können den angrenzenden Parzellen als Gärten zugeschlagen werden.</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Stadt / Fachplaner
Finanzbedarf	ca. 150 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 1: Siedlungs- und Flächenentwicklung, Verkehr	
Projekt-Nr. 4	Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes
Beschreibung	<p>Mit einem Prognosezeitraum bis 2015 hat der VEP von 2003 seine Laufzeit nahezu erreicht. Die damals getroffenen Aussagen (Wachstum +1000 EW, Verkehrswachstum im KFZ-Verkehr (bis 14%, davon 5% durch Struktur, 9% durch Motorisierung), rechnerischer Nachweis der Verkehrsreduzierung Innenstadt trotz allgemeiner Zunahme des Kfz-Verkehrs, etc.) weichen von der realen Entwicklung stark ab (EW-Zahlen sinken, Demografischer Wandel, etc.).</p> <p>Der vorliegende VEP wirkt wie ein Teilkonzept. Die alleinige Betrachtung der Kfz-Verkehrsentwicklung ist angesichts einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft, die nicht mehr auf den PKW zugreifen kann nicht zielführend.</p> <p>Angesichts des demographischen Wandels in Münchberg und der ganzen Region wird daher ein Monitoring des bestehenden Verkehrsentwicklungsplanes aus 2003 vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen und aktueller Verkehrszahlen empfohlen. Hierzu sind zumindest die Verkehrszahlen an ausgewählten Referenzpunkten des Netzes stichpunktartig zu überprüfen sowie die Bundesstraßenzählungen heranzuziehen.</p> <p>Angesichts schwer zu prognostizierenden Verkehrsmengenentwicklungen ist eine Sensitivitätsbetrachtung vorzunehmen, die eine Einschätzung zulässt, welche Maßnahmen auch bei abweichender Strukturentwicklung unstrittig umzusetzen sind.</p> <p>Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Vereinbarkeit der beiden vermeintlich konkurrierenden Ziele „Verkehrsentlastung der Innenstadt“ und „gute Erreichbarkeit des Zentrums vom Umland aus“ zu richten.</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Stadt, Planer
Finanzbedarf	Ca. 20 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 5	Grunderwerb und Baulandfreimachung „Götz“
Beschreibung	<p>Das Grundstück des ehemaligen Kaufhaus Götz stellt mit seiner zentralen Lage zwischen Bahnhof und Ottostraße ein Schlüsselgrundstück für die Attraktivierungen der Innenstadt dar.</p> <p>Aufgrund des allgemein schlechten Zustands und der nicht mehr zeitgemäßen Grundrissgestaltung ist eine Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> <p>Um dieses Impulsprojekt auf den Weg zu bringen muss das Baufeld bereinigt werden um Raum für neue Ideen und Vorhaben zu schaffen.</p>
Priorität	Impulsprojekt
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Stadt
Finanzbedarf	Ca. 400 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 6	Ideenwettbewerb „Neue Mitte Münchberg“
Beschreibung	<p>Die innerstädtischen Bereiche beiderseits des Bahnhofs zeichnen sich durch Leerstände und Funktionsverlust aus. Das Bahnhofsvorfeld, insbesondere das Schlüsselgrundstück des ehemaligen Kaufhaus Götz präsentieren sich in desolatem Zustand.</p> <p>Die Flächen des Güterbahnhofs stellen ein zentralgelegenes innerörtliches Entwicklungspotential dar, das seit Jahren ungenutzt ist. Das Areal zeichnet sich durch seine verkehrliche Bedeutung und hohe Besucherfrequenz aus. Diese Potentiale gilt es zu Nutzen und weiter zu entwickeln.</p> <p>Das Götzareal am Bahnhof birgt bei entsprechender Entwicklung durch Handel, Gastronomie und Dienstleistung das Potenzial, eine Pforte zur Innenstadt mit Magnetfunktion auszuformen.</p> <p>Zielvorgaben des Wettbewerbs sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung des Götzgeländes zu einem Standort für Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie - Aufwertung der Freifläche an der Karlstraße zu einer kleinen "Grünoase" mit unmittelbarem Bezug zum Wasser (Treppenanlage, Wasserspielplatz) - Weiterentwicklung der Lindenstraße als Standortraum für Handel und Gastronomie - Weiterer Ausbau des Pockgeländes zu einem Erlebnisareal mit multifunktionaler Nutzbarkeit - Aufwertung der Gehwege und Seitenräume - Verkehrsentlastung der Bahnhofstraße und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs
Priorität	Impulsprojekt
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Stadt / Fachplaner
Finanzbedarf	ca. 50 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 7	Sofortprogramm „Münchberg macht sich frisch“
Beschreibung	<p>Angesichts des bevorstehenden 650 jährigen Stadtjubiläums wird ein Sofortprogramm zur Beseitigung zahlreicher kleinerer und mittlerer gestalterischer und funktionaler Mängel empfohlen.</p> <p>Der Focus liegt hierbei auf der Renovierung des Stadtmobilar (Beleuchtung, Bänke, Papierkörbe, etc.) sowie auf der Pflege und Aufbereitung der zahlreichen kleinen und kleinsten Grünflächen (Böschungen, Baumscheiben etc.)</p> <p>Neben den direkten Maßnahmen der Stadt, wird eine Unterstützung von Patenschaften für Grünflächen vorgeschlagen. Hierzu wird eine 50 % ige Anschubfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln für die einmalige Herrichtung und Erstbepflanzung von Grünflächen empfohlen, für die Geschäfts- und Privatleute eine mindestens 5 jährige Patenschaft übernehmen.</p> <p>Diese Projekt dient einerseits der öffentlichen Wahrnehmung der durch den Stadtumbau initiierten positiven Entwicklung und fördert andererseits das dauerhafte private Engagement.</p>
Priorität	sehr hoch
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Stadt / Fachplaner
Finanzbedarf	ca. 50 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 8	Sanierungswettbewerb
Beschreibung	<p>Die Stadt Münchberg hat 2005 ein kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Innenstadtsanierung ins Leben gerufen.</p> <p>Mit diesem Programm unterstützt die Stadt die Bürger innerhalb der festgelegten Sanierungsgebiete bei Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und der Stadtbildpflege.</p> <p>Für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Bereich Instandsetzung ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inklusive Fenster und Türen, des Daches sowie der Außenanlagen den gestalterischen Sanierungszielen entspricht.</p> <p>Trotz der Förderung von bis zu 30 % der anrechenbaren Kosten laufen die privaten Sanierungsmaßnahmen eher schleppend.</p> <p>Um das Förderprogramm zu beleben wird empfohlen einen Wettbewerb für die gelungenste Sanierung eines Anwesens auszuloben, bei dem die Preisträger einen weiteren Finanziellen Bonus für die Pflege des Stadtbildes erhalten.</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	ab sofort
Akteure	Stadt / Fachplaner
Finanzbedarf	ca. 5 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 9	„Grüne Trittsteine“
Beschreibung	<p>Die unregelmäßigen Straßenverläufe in im Stadtkern mit Ihren zahlreichen Vor- und Rücksprüngen in den Fassadenlinien prägen das Stadtbild. In der Vergangenheit wurden zahlreiche dieser Restflächen und kleinen Plätze zugepflastert oder überteert.</p> <p>In diesen klassischen „Schmuddelecken“ schlummert das Potential für eine Kleinteilige Belebung und Aufwertung des Stadtbildes. Die Entsiegelung und Begrünung der Flächen, die nicht aus verkehrlichen Zwängen befestigt sein müssen wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Straßenzüge und das Kleinklima aus.</p> <p>Mit dem Programm „Grüne Trittsteine“ soll insbesondere die Entsiegelung und Begrünung der privaten und ½ öffentlichen Flächen im Vorfeld der Gebäude gefördert werden. Ziel ist es hierbei jedoch, wie bei den Maßnahmen aus dem Programm „Münchberg macht sich frisch“ privates Engagement zu fördern.</p> <p>Hierzu wird eine 50 % ige Anschubfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln für die einmalige Herrichtung und Erstbepflanzung von Grünflächen empfohlen, für die Geschäfts- und Privatleute eine mindestens 5 jährige Patenschaft übernehmen.</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	ab sofort
Akteure	Stadt / Fachplaner / Sponsoren
Finanzbedarf	ca. 15 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 10	Machbarkeitsstudie „Pulschnitzauen“
Beschreibung	<p>Das Areal zwischen der Stammbacher Straße im Süden, der Kulmbacher Straße im Norden und der Friedrich-Schoedel-Straße im Westen ist durch zahlreiche Brachflächen gekennzeichnet.</p> <p>Durch eine Defragmentierung der mindergenutzten Bereiche kann hier ein innerstädtisches Entwicklungspotential entstehen, welches sich durch besondere Lagegunst auszeichnet.</p> <p>Durch die zentrumsnahe Lage ist die Fläche für die Entwicklung zentral gelegener Wohnbauflächen prädestiniert. Durch die Nähe der Fachhochschule wären hier auch Erweiterungen aus diesem Bereich denkbar</p> <p>Mit der Machbarkeitsstudie soll die Eignung der Fläche vor dem Ziel der Innenentwicklung profiliert werden. Hierbei sind insbesondere Fragen wie die zeitliche Verfügbarkeit der Flächen, die Erschließung, die Immissionssituation etc. zu betrachten. Als Ergebnis soll ein klar formuliertes Entwicklungsziel für die Flächen stehen, welches sich in den gesamtstädtischen Kontext einliedert.</p> <p>Als langfristiges Entwicklungsziel sind die Optionen zu betrachten, dies sich etwa mit der Auslagerung bestehenden Nutzungen wie etwa Feuerwehr und Bauhof eröffnen. Dies würde die Möglichkeit einer durchgängigen Grün- und Wegeverbindung entlang der Pulschnitz von der Luitpoldstraße zum Schoedelareal schaffen und die Standortqualitäten des Stadt-Gewerbe-Park „Schoedel-Areal“ weiter verbessern</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	ab sofort
Akteure	Stadt / Fachplaner / Sponsoren
Finanzbedarf	ca. 15 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 11	"Bürgergarten"
Beschreibung	<p>Das Kommunale Brachflächenmanagement wird nicht für alle Flächen eine sinnvolle bauliche Nachnutzung aufzeigen können. Die Gründe hierfür liegen meist im ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks, der Erschließungssituation oder schlichtweg in der mangelnden Nachfrage. Um für diese Flächen eine sinnvoll Interimsnutzung zu ermöglichen, die sich positiv auf das Stadtbild auswirkt sollen hier an geeigneten Stellen „Bürgergärten“ entstehen.</p> <p>Bei den „Bürgergärten“ handelt es sich um Brachflächen in der Obhut von Privatbürgern, Vereinen oder anderweitigen bürgerschaftlichen Initiativen, die naturschutzgerecht gepflegt oder bewirtschaftet werden. Die „Bürgergärten“ werden als Ansatz verstanden, die biologische Vielfalt in der Stadt durch bürgerschaftliches Engagement zu sichern und zu entwickeln: Bürgergärten etablieren, Biotop pflegen, Vielfalt schützen, Naturprozesse zulassen.</p> <p>Auf Flächen von 5 m² bis 25 m² können Bürger für einen symbolischen Pachtbetrag die Parzellen gärtnerisch nutzen. Das Angebot könnte in Interkultureller Trägerschaft entstehen und der Begegnung der Kulturen dienen.</p> <p>Umsetzungsschritte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freimachung des Grundstücks - Sicherung des Nutzungsrechtes etwa durch Pacht - Erstellung eines Vorentwurfs - Sponsoringkampagne - Ausführung
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	
Akteure	Stadt, Bürger, Planer, Berater, Sponsoren
Finanzbedarf	ca. 15 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 12	Projektgruppe Innenstadt
Beschreibung	<p>Wesentliche Schwerpunkte für die Aufwertung der Innenstadtattraktivität liegen außerhalb des kommunalen Handelns oder erfordern zumindest eine öffentlich-private Kooperation. Das reicht vom Leerstandsmanagement über die Erlebnisqualität bis hin zum gastronomischen Angebot in der Innenstadt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Empfohlen wird, eine "Projektgruppe Innenstadt" einzurichten, die sich aus Vertretern des Einzelhandels, der Gastronomie, der Dienstleistung und der Stadtverwaltung zusammensetzt. Aufgabe dieser Gruppe ist es, Projekte zur Förderung der Innenstadt zu definieren, die Umsetzung vorzubereiten und zu begleiten. Private sollen so in eine gemeinschaftliche Verantwortung für die Innenstadt genommen und die Handlungsmöglichkeiten der Stadt erweitert werden. ➔ Die Arbeit dieser Projektgruppe sollte durch das Bereitstellen eines Projektfonds (in Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung) unterstützt werden.
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	ab sofort
Akteure	Stadt, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung
Finanzbedarf	abhängig vom Anteil privater Mittel.

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 13	Machbarkeitsstudie Stöckel & Grimmeler-Areal
Beschreibung	<p>Das Areal der ehemaligen Produktionsstätten von Stöckel & Grimmeler an der Gartenstraße ist überwiegend von Wohnbauflächen umgeben. Eine Nachnutzung im gewerblichen Bereich ist sowohl wegen der immissionsschutzrechtlichen Gemengelageproblematik als auch in Bezug auf die verkehrliche Andienung des Areals nahezu ausgeschlossen.</p> <p>Eine Nachnutzung der Gebäude ist aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zusammen mit den angrenzenden Freiflächen, stehen hier rund 3,0 ha innerstädtische Entwicklungsflächen bereit.</p> <p>Die Nähe zum Kindergarten und der Kreuzbergerschule sowie der hohe Grünanteil in der Umgebung zeichnen diese Fläche aus. Langfristig könnte hier ein "Wohnquartier am Haberbach" entstehen welches sich durch die zentrale Lage und den hohen Grünanteil besonders für junge Familien eignet.</p> <p>Als Interimsnutzung und zur Vorbereitung der weiteren Entwicklung kann hier ein Quartierpark entstehen welcher einen weiteren Trittstein in der Vernetzung der Grün und Freiflächen darstellt.</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Stadt / Fachplaner
Finanzbedarf	ca. 20 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 2: Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt	
Projekt-Nr. 14	Stadt-Gewerbe-Park „Schoedel-Areal“
Beschreibung	<p>Mit Seiner Lage am Übergang zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft nimmt das Schoedelareal eine Sonderstellung bei den gewerblichen Flächen im Stadtgebiet ein.</p> <p>Die teilweise historische Industriearchitektur und das Areal um den Weiher stellen weitere Alleinstellungsmerkmale dieses Standortes dar. Am Ende des zukünftigen grünen Bandes im Pulschnitztal soll hier ein innenstadtnaher Gewerbepark entstehen.</p> <p>Ziel ist es hier jungen und innovativen Unternehmen insbesondere aus dem textilaffinen Segment durch die flexible Bereitstellung von Büro- und Produktionsflächen optimale Start- und Entwicklungsbedingungen zu bieten.</p> <p>Den meisten Startup-Unternehmen fehlt zur erfolgreichen Unternehmensgründung eine flexible Infrastruktur und kompetente Beratung, die nicht von der Stange kommt, sondern auf Ihre individuellen Anforderungen zugeschnitten ist. Unterstützung können hier die Hochschule und den regionale Unternehmen innovativen Unternehmensgründer das optimale Umfeld für Ihren erfolgreichen Start in die Selbständigkeit bieten.</p> <p>Die geschieht insbesondere durch die Bereitstellung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> - variablen Produktions und Büroflächen - Beratung und Betreuung in jeder Phase Ihrer Selbständigkeit - zentrale Servicedienste und ein ansprechendes Ambiente - Nachbarschaft zu innovativen Unternehmen - Unterstützung bei der Finanzierung
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittel bis langfristig
Akteure	Stadt, Sponsoren, Lokale Industrie, Gewerbe, Handel, Hochschulen
Finanzbedarf	--

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 3: Demographie	
Projekt-Nr. 15	Demographie angepasste Wohnraumentwicklung
Beschreibung	<p>Die demographische Analyse hat ergeben, dass für rd. 24% der Wohngebäude auf Grund des Alters der Bewohner eine erhöhte Fluktuation bzw. Leerstände zu erwarten sind. Insofern sollte sich die Wohnraumentwicklung an folgenden Grundsätzen ausrichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Siedlungsentwicklung der Stadt ist den rückläufigen Einwohnerzahlen anzupassen und die Innenentwicklung konsequent zu stärken. - Die Altstadt ist als urbanes Zentrum für Wohnen, Versorgen und Arbeit zu stärken. - Der Generationswechsel in den Quartieren der 60er und 70 er Jahre ist zu forcieren <p>Die Attraktivität von Stadtteilen und Wohnquartieren sowie die Funktionalität und Gestaltung des Wohnumfeldes begründen maßgeblich die Zukunftsfähigkeit eines Standortes. Für die einzelnen Quartiere sind Konzepte zu erstellen, die den spezifischen Handlungsbedarf und die erforderlichen Maßnahmen aufzeigen, um diese Quartiere zukunftsfähig zu gestalten. Dies gilt ebenso für die Mehrfamilienhausbebauung wie etwa beiderseits der Zelchstraße als auch für die Einfamilienhausgebiete östlich und westlich der Sparnecker-Straße.</p> <p>Ansatzpunkte können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung des öffentlichen Raumes für Kinder und Familien, z. B. durch Spielplatzanlagen, Verkehrsberuhigung etc. - Herstellen von konfliktarmen Wegebeziehungen - Beratung der Alteigentümer bei der Wertfindung der Immobilie und Unterstützung beim Umzug
Priorität	hoch
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Stadt, Planer, Hauseigentümer, Immobilienbranche
Finanzbedarf	Ca. 10 tsd. € p.a. für Konzepte, Finanzbedarf der Maßnahmen noch nicht bezifferbar

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 3: Demographie	
Projekt-Nr. 16	Projektgruppe Jugend Münchberg
Beschreibung	<p>Zahlreiche Projekte richtenden Focus auf eine Älter werdende Gesellschaft. Um Münchberg als generationenfreundliche Wohnstadt zu entwickeln darf dabei die junge Generation nicht aus den Augen verloren werden.</p> <p>Basierende auf den guten ausgebauten Angeboten der Kleinkinderbetreuung sollen die Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche gefördert werden.</p> <p>In Kooperation zwischen Jugendstadtrat, den örtlichen Vereinen sowie den sonstigen Trägern der Jugendpflege werden Maßnahmen und Projekte für Kinder und Jugendliche Erarbeitet, Konzipiert und umgesetzt.</p> <p>Ziel ist es hierbei weniger Angebote zu schaffen, die von den Kindern „konsumiert“ werden, sondern vielmehr durch Beteiligung und Interaktion Projekte von Jugendlichen für Jugendliche zu entwickeln.</p> <p>Das gesellschaftliche Engagement fördert dabei die Verbundenheit der Jugendlichen mit Ihrer Stadt und fördert die soziale Kompetenz und das Verantwortungsbewusstsein der Jugendlichen</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	ab sofort
Akteure	Stadt, Jugendstadtrat, Vereine, Sponsoren
Finanzbedarf	ca. 5 tsd € pa

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 3: Demographie	
Projekt-Nr. 17	Seniorenerechte Stadt Münchberg
Beschreibung	<p>Münchberg muss sich auf eine alternde Gesellschaft einstellen. Erschwert wird die Mobilität in der Stadt für Senioren durch die Tallage der Innenstadt, die zu den Wohngebieten hin sowie zu wichtigen Einrichtungen deutliche Höhendifferenzen zur Folge hat.</p> <p>Der Stadt Münchberg wird empfohlen, konsequent die Belange der Menschen mit beschränkter Mobilität in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Einrichtung eines Seniorenbeirates verdeutlicht die hohe Bedeutung dieser (wachsenden) Bevölkerungsgruppe im gesellschaftlichen Leben Münchbergs. Der Seniorenbeirat tritt für die Interessen älterer Menschen (ab 65 Jahren) in der Stadt ein und ist als Organ der Meinungsbildung und des Erfahrungsaustausches auf sozialem, wirtschaftlichem, kulturellem und gesellschaftspolitischem Gebiet zu verstehen. Er berät den Stadtrat und die Verwaltung in Belangen, die ältere Menschen betreffen (vgl. hierzu Stadt Weißenburg in Bay.; www.weissenburg.de)</p> <p>➔ Ein Konzept "Seniorenerechte Stadt Münchberg" und dessen schrittweise Umsetzung sowie Berücksichtigung bei Planungen. Das kann z. B. umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barrierefreiheit öffentlicher und öffentlich zugänglicher Gebäude (z.B. Verwaltung, kulturelle, medizinische Einrichtungen, Freizeit- und Veranstaltungsstätten) - Beschilderungssysteme mit einer barrierefreien Wegführung - Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes (z. B. Stufen, Bordsteine, Oberflächenbelag) - Erhalt einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung - Wohnortnahe ärztliche Versorgung
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Stadt, Bürger, Planer, Berater, Sponsoren
Finanzbedarf	--

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 3: Demographie	
Projekt-Nr. 18	Senioren-WG im „Grimmler-Haus“
Beschreibung	<p>Das nach der Familie Grimmler benannte Grimmlers Haus in der Kulmbacher Straße ist ein letzter Zeuge der frühen Textilindustrie in Münchberg. Um dieses Gebäude auch weiterhin erhalten zu können und mit Leben zu füllen sollen in dem historischen Gebäude verschiedene Seniorenwohnungen entstehen.</p> <p>Das Vorhaben ist ein weiterer Baustein im Demographiekonzept der Stadt, und soll den Generationswechsel in den Quartieren der 60-er bis 80-er Jahre unterstützen. Mit dem Angebot an Wohnungen und Zimmern unterschiedlicher Größe soll Münchberger Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, auch ihren Lebensabend in Ihrer Heimatstadt zu verbringen.</p> <p>Die innenstadtnahe Lage und die Möglichkeit das Zentrum auch fußläufig und behinderten gerecht zu erreichen zeichnet den Standort an der Kulmbacher Straße aus.</p> <p>Das Konzept einer Senioren-Wohngemeinschaft hebt sich vom klassischen Pflegeheimkonzepten ab und soll den Senioren den Umzug in den Altenteil erleichtern. Die Option Pflegeangebote in Anspruch zu nehmen, ergänzt das Angebot und gibt den Senioren die Sicherheit hier bis ins hohe Alter gut untergebracht und versorgt zu sein.</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	kurz- bis mittelfristig
Akteure	Stadtwerke Münchberg, Planer, Sponsoren,
Finanzbedarf	ca. 500 tsd. €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 3: Demographie	
Projekt-Nr. 19	Dienstleistungszentrum für Senioren und Angehörige
Beschreibung	<p>Mit dem Dienstleistungszentrum für Senioren und Angehörige soll eine Beratungsstelle rund um alle Themen des Lebens im Alter geschaffen. In Trägerschaft der lokalen Sozialverbände und der Krankenkassen soll hier eine zentrale Anlaufstelle entstehen die die notwendigen Informationen aus allen Bereichen der Pflege und Versorgung im Alter bereitstellt.</p> <p>Das Angebot richtet sich einerseits an alte Menschen, die Informationen über die Möglichkeiten der Unterbringung und Angebote der Betreuung und Pflege suchen, andererseits aber auch an deren Angehörige. Diese sollen hier Unterstützung bei Fragen zur häuslichen Pflege, Anträgen zu Pflegestufen oder der Bewilligung von Hilfsmitteln erhalten.</p> <p>Weitere Unterstützung sollen insbesondere die Angehörigen erhalten, die Ihre Verwandten zu Hause pflegen. Kurse und Anleitungen zur häuslichen Pflege sollen ebenso zum Angebot gehören wie die Vermittlung von Kurzzeitpflegeplätzen, um den Angehörigen eine Auszeit von der Pflege zu ermöglichen.</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Sozialverbände, Krankenkassen
Finanzbedarf	--

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 3: Demographie	
Projekt-Nr. 20	Bewegungs-& Begegnungspark der Generationen
Beschreibung	<p>Im Zuge des Brachflächenmanagements werden sich einzelne Parzellen oder Areale ergeben, die sich aufgrund der Größe oder des Zuschnitts zukünftig nur bedingt für eine Bauliche Nutzung eignen. Auf einer dieser Flächen soll zukünftig ein Bewegungs-& Begegnungspark der Generationen entstehen.</p> <p>Der Generationenpark soll Jung und Alt durch Spielen und Bewegung zusammenführen und die Kommunikation zwischen den Generationen fördern. Hierzu laden spezielle Spiel- und Sportgeräte ein. Die Besonderheit eines Generationenparks liegt somit in der Zusammenführung und sozialen Vernetzung der Generationen.</p> <p>Umsetzungsschritte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb oder Umlegung - Erstellung eines Vorentwurfs - Einleitung eines Beteiligungsverfahrens, Arbeitskreise - Sponsoringkampagne - Ausführung
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittel bis langfristig
Akteure	Stadt, Bürger, Planer, Berater, Sponsoren
Finanzbedarf	ca. 250.000 € netto

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 3: Demographie	
Projekt-Nr. 21	Modellprojekt „Geriatrisches Kompetenzzentrum“
Beschreibung	<p>Eine älter werdende Gesellschaft hat einen steigenden Bedarf an Pflege- und Dienstleistungen. Dieser steigende Bedarf wird nicht nur in Münchberg spürbar sein sondern auch in der gesamten Region und darüber hinaus.</p> <p>Um die Pflege im Alter bezahlbar zu machen wird der Focus zukünftig auf der häuslichen Pflege liegen. Diese stellt jedoch besondere Anforderung sowohl an das Pflegepersonal als auch an die Patienten.</p> <p>Basierend auf der bereits guten Ausstattung mit Ärzten und Gesundheitseinrichtungen kann unter Federführung des Klinikum Münchberg und der Pflegeschule ein geriatrisch / gerontologisches Kompetenzzentrum entstehen.</p> <p>Der Focus soll auf der geriatrischen Rehabilitation liegen um die Patienten fit für eine häusliche Pflege zu machen. Über mono- und interdisziplinäre Projektarbeit soll die Fachlichkeit der Ausbilder und Pflegeschüler auf dem neuesten Stand gehalten und damit die Versorgung der Patienten optimiert.</p> <p>Die Schulungsangebote richten sich dabei auch pflegende Angehörige, die hier Grundkenntnisse über die häusliche Pflege vermittelt bekommen können.</p> <p>Verbunden mit Angeboten der Kurzzeitpflege können Patienten und Angehörige Anleitung und Unterstützung erhalten die der Wiedererlangung einer bestmöglichen Selbstständigkeit dient. Dazu gehört insbesondere die Beratung zum Beispiel in der Vermeidung von Stürzen bzw. Sturzfolgen und zur Wiedererlangung der Kontinenz.</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Klinikum Hochfranken, Pflegeschule, Krankenkassen
Finanzbedarf	abhängig vom Anteil privater Mittel.

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 4: Einzelhandelsentwicklung	
Projekt-Nr. 22	Zentren- und Nahversorgungskonzept
Beschreibung	<p>Auf der Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes werden Entwicklungsräume des Einzelhandels definiert und eine sortimentspezifische und arbeitsteilige Funktionszuordnung vorgenommen. Diese orientiert sich am vorhandenen Bestand sowie der Lagequalität der Standorte. Darüber hinaus spiegelt das Zentrenkonzept auch planerische Entwicklungsziele wider. Ziel ist es, Einzelhandelsentwicklungen so zu steuern, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Handelsfunktion der Innenstadt gestärkt wird, - eine möglichst flächendeckende Nahversorgung gewährleistet wird, - eine funktionale Arbeitsteilung der Standorträume erhalten wird, - unverträglicher innerörtlicher Wettbewerb vermieden wird und - außerhalb integrierter Lagen kein unkoordiniertes Wachstum stattfindet. <p>Das Zentren- und Nahversorgungskonzept ist im Fachkapitel Einzelhandel detailliert dargestellt.</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittel bis langfristig
Akteure	Stadt, Sponsoren, Lokale Industrie, Gewerbe, Handel, Hochschulen
Finanzbedarf	

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 4: Einzelhandelsentwicklung	
Projekt-Nr. 23	Ausbau des Einzelhandels
Beschreibung	<p>Zwar kann auf dem Rechenweg nur für wenige Sortimente ein Ausbaubedarf ermittelt werden. Dennoch sollte es Ziel sein, die derzeit geringe Handelsfunktion der Innenstadt zu stärken. Sofern es gelingen kann, hier insbesondere zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, ist eine damit verbundene Wettbewerbsverschärfung zu anderen, peripher gelegenen Handelsstandorten vertretbar.</p> <p>Dies betrifft v.a. folgende Sortimente in unterschiedlicher Intensität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Getränke - Drogeriewaren - Blumen - Schreibwaren, Papierwaren - Bücher, Zeitschriften - Bekleidung, insbesondere Herrenoberbekleidung und Wäsche - Sportbekleidung - Modeschmuck - Spielwaren <p>Die Ausbauspielräume sind im Fachkapitel Einzelhandel detailliert dargestellt.</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	sofort
Akteure	Stadtrat
Finanzbedarf	ohne

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 4: Einzelhandelsentwicklung	
Projekt-Nr. 24	Münchberger Liste
Beschreibung	<p>Zur Feinsteuerung des Einzelhandels durch das Planungsrecht ist eine ortsspezifische Sortimentsliste erforderlich, die sich an den lokalen Gegebenheiten orientiert. Diese Liste kann als strategisches Instrument zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, als Maßgabe bei Verfahren der Bauleitplanung sowie zur Information möglicher Investoren über "zulässige" Handelsentwicklungen dienen. Die Abgrenzung erfolgt im Wesentlichen nach folgenden Aspekten:</p> <p>Zentrenrelevant sind Sortimente, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Innenstadt in nicht nur unwesentlichem Umfang präsent sind, - eine hohe frequenzauslösende Kraft besitzen, die zur Belebung der Innenstadt beiträgt, - einen hohen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt und zum Einkaufserlebnis leisten, - eine hohe Kopplungsaffinität mit anderen Sortimenten (Verbundeinkäufe) aufweisen, - ggf. auch eine gehobene Beratungsintensität aufweisen, - ggf. auf eine hohe Passantenfrequenz angewiesen und - einfach zu transportieren sind (Handtransportwaren). <p>Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die</p> <ul style="list-style-type: none"> - einen hohen Flächenbedarf und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen und/oder - eine ausgewiesene hohe Autoorientierung besitzen (z.B. Großvolumigkeit, Gewicht). <p>Die Münchberger Liste ist im Fachkapitel Einzelhandel detailliert dargestellt.</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	sofort
Akteure	Stadtrat
Finanzbedarf	ohne

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 4: Einzelhandelsentwicklung	
Projekt-Nr. 25	Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten
Beschreibung	<p>Der zentralörtlichen Funktion sowie dem Kundenerwartungen entspricht die mittägliche Schließung zahlreicher Innenstadtläden ebenso wenig wie die nachmittägliche Schließung am Samstagnachmittag um 13 Uhr. Gemeinsam mit der Werbegemeinschaft sollte werktags eine durchgehende Ladenöffnung oder zumindest ein einheitliches Zeitfenster für die Mittagspause angestrebt werden. Am Samstag sollte die Ladenöffnungszeit zumindest bis 14 Uhr ausgedehnt werden.</p> <p>→ Gemeinsames Projekt von Werbegemeinschaft, Einzelhandel und Stadt; Initiativveranstaltung, Auflage von Informationsmaterial; Einzelgespräche</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	sofort
Akteure	Stadt, Einzelhandel, Werbegemeinschaft
Finanzbedarf	5.000 € p.a.

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 4: Einzelhandelsentwicklung	
Projekt-Nr. 26	Einkaufsführer Münchberg
Beschreibung	<p>Die vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Serviceangebote sind in einer Stadt der Größe Münchbergs nur schwer in ihrer Gesamtheit zu erfassen. Dies kann die Ursache dafür sein, dass lokale Kaufkraft auf andere Standorte gelenkt wird, obwohl entsprechende Angebote auch in der eigenen Stadt vorhanden sind. Die Zusammenstellung der Einkaufsangebote in einem "Münchberger Einkaufsführer" schafft die notwendige Transparenz für die lokale Bevölkerung und kann als Information und Standortwerbung für die Bevölkerung im regionalen Umfeld genutzt werden. Insofern kann es mit diesem Instrument gelingen, gezielt auf die Vielfalt der vorhandenen Angebote aufmerksam zu machen, Kaufkraft am Ort zu halten und zusätzliche Nachfrage von außerhalb zu generieren.</p> <p>→ Vorgeschlagen wird ein Verzeichnis der Einkaufs- sowie zugehöriger Serviceangebote mit Kurzdarstellung des Angebotsumfangs sowie der Kontaktdaten und Öffnungszeiten, sortiert nach Branchen, sowie einer Verortung auf einem integrierten Stadtplan. Die Printversion sollte kostenlos in allen beteiligten Geschäften sowie über die Stadt Münchberg zu erhalten sein. Denkbar ist auch eine Online-Version, die über die Homepage der Stadt Münchberg zugänglich ist und durch weiterführende Informationen über die Betriebe bzw. Verlinkungen zu deren Internetauftritt angereichert werden kann. Optional kann über eine Bereitstellung der Informationen als App für mobile Endgeräte nachgedacht werden.</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Einzelhandel, Projektgruppe Innenstadt, Sponsoren
Finanzbedarf	

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 5: Freizeit und Tourismus	
Projekt-Nr. 27	Aktionsplan Radtourismus
Beschreibung	<p>Münchbergs überregional relevante touristische Themen sind der Wander- und Radtourismus. Durch seinen Bahnanschluss ist Münchberg auch günstiger Ausgangspunkt für den Saale-Radwanderweg, der unweit der Stadt an der Saale-Quelle bei Zell im Fichtelgebirge beginnt. Darüber hinaus sind für Rad- und Mountainbiketouren im regionalen Umfeld durch die naturräumlichen Gegebenheiten nennenswerte Potenziale vorhanden.</p> <p>Bisher zielen diese Angebote in erster Linie auf Freizeit- und Naherholungsangebote für die eigene Bevölkerung und die der Region. Die überörtliche touristische Infrastruktur (Rad-, Wanderwege) bleiben ohne größere quantitative Auswirkungen auf die Beherbergungsnachfrage.</p> <p>Um die regionalen Potentiale besser für sich zu nutzen wird empfohlen, das lokale Radwegnetz auszubauen und zu optimieren, Wesentliche Punkte sind hierbei der Lückenschluss und der Ausbau der Beschilderung.</p> <p>Um die Potentiale des der Wochenendtouristen und Kurzurlauber insbesondere aus der Metropolregion zu erschließen ist wird eine werbeoffensive in den einschlägigen Magazinen und Plattformen empfohlen.</p> <p>Die Kooperation insbesondere mit Anbietern von E-Bike Verleihern in der Region sollten ausgebaut werden.</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Beherbergungsgewerbe, Tourismusverband, Fachhandel
Finanzbedarf	ca. 10. tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 5: Freizeit und Tourismus	
Projekt-Nr. 28	Beschilderkungskonzept
Beschreibung	<p>Im Beteiligungsverfahren wurde mehrfach die Installation einer einheitlichen Beschilderung für ortsfremde Besucher der Stadt angeregt.</p> <p>→ Empfohlen wird ein integriertes Beschilderungs- bzw. Leitsystem, das z. B. folgende Module umfassen kann:</p> <p>Informationstafeln an den Ortseingängen, am Bahnhof sowie an größeren Parkplätzen.</p> <p>Anknüpfend an diese Informationstafeln kann ein Leitsystem für Fußgänger errichtet werden, das zu Veranstaltungsorten, Schulen, Verwaltungseinrichtungen und Sehenswürdigkeiten der Stadt führt und über besondere stadthistorisch bedeutsame Orte und Gebäude informiert.</p> <p>Radwegebeschilderung: Durchgängige Beschilderung der überörtlichen Radwege</p>
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Stadt, Sponsoren
Finanzbedarf	Planung, Design ca. 20.000 € Ausführung ca. 2.000 € pro Infotafel inkl. Fundamentierung

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 5: Freizeit und Tourismus	
Projekt-Nr. 29	Wohnmobilstellplatz
Beschreibung	<p>Die Stadt Münchberg plant, am Schwimmbad im Norden der Stadt einen Wohnmobilstellplatz anzulegen. Grundsätzlich ist die Förderung des Wohnmobiltourismus zu begrüßen. Es handelt sich dabei i.d.R. um eine eher zahlungskräftige Zielgruppe, die derartige Stellplätze als Zwischenstopp eines Reiseurlaubs bzw. als Station einer Städtereise aufsuchen.</p> <p>Für die Stadt ist die Anlage eines derartigen Stellplatzes vor allem dann vorteilhaft, wenn er innenstadtnah liegt und die Touristen zum Besuch der Stadt, ihrer Einrichtungen, Geschäfte und Gaststätten motiviert. Dies ist bei dem vorgesehenen Standort am Schwimmbad mit einer Distanz von ca. 1,3 km zu Innenstadt nicht der Fall. Touristen würden diesen Standort voraussichtlich in der Hauptsache als Übernachtungsplatz auf der Durchreise nutzen.</p> <p>Aus diesem Grund wird der Stadt Münchberg empfohlen, einen zentrumsnahen Standort zu finden.</p> <p>→ Vorgeschlagen wird, am Angerparkplatz vier bis sechs Stellplätze für Wohnmobilstellen auszuweisen. Die Kapazität des Angerparkplatzes reicht hierfür aus. Es bestehen dz. 60 Pkw-Stellplätze, die mit Parkscheibe bewirtschaftet werden.</p> <p>Die Lage am Kopfende der Fußgängerzone Lindenstraße würde eine unmittelbare Anbindung an die zentrale Innenstadt herstellen. Der Parkplatz ist über die Austraße / Ganghofer Straße (B 2) nahezu direkt an die Fernstraßen angebunden und somit einfach zu erreichen.</p>
Priorität	hoch
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Einzelhandel, Projektgruppe Innenstadt, Sponsoren
Finanzbedarf	Ca. 50 tsd €

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 6: Image und Erlebnis	
Projekt-Nr. 30	Profilierungsstrategie
Beschreibung	<p>Die Stadt Münchberg leidet, zu einem Teil dem wirtschaftlichen Wandel geschuldet, an einem negativen Image. Dies trat in den Expertengesprächen, Befragungen und Workshops deutlich zu Tage. Es gelingt offenbar nicht, die positiven Merkmale der Stadt wirksam zu kommunizieren. So positioniert sich die Stadt zwar als Wohnstandort und Versorgungszentrum, bisher ist es jedoch noch nicht gelungen das Bild der Stadt Münchberg in den Köpfen der Bürger neu zu zeichnen</p> <p>→ Es wird empfohlen, eine Profilierungsstrategie zu erarbeiten, die die Außen- und Binnenwahrnehmung Münchbergs neu skizziert.</p> <p>Münchberg will und muss sich als vitaler Wohnstandort mit textiler Tradition präsentieren. Dabei gilt es die Bedeutung als Versorgungsstandort für das Umland zu unterstreichen.</p>
	sehr hoch
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Stadt, Campus Münchberg, externe Berater
Finanzbedarf	

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 6: Image und Erlebnis	
Projekt-Nr. 31	Eventoffensive Pockplatz
Beschreibung	<p>Der neugestaltete Pock'splatz stellt Initialprojekt für die Belebung der Münchberger Innenstadt dar. Um den positive Effekt auch mittelfristig zu nutzen, gilt des den Pock'splatz mit Leben zu füllen.</p> <p>Monatlich oder Quartalsweise wiederkehrende Veranstaltungen (Trödelmarkt, Konzerte regionaler Nachwuchskünstler, etc.) dienen dazu Publikum und Kaufkraft in die Münchberger Innenstadt zu holen.</p> <p>Ziel ist es in Stadt und Region das Image zu fördern „in Münchberg ist immer was los“ mit diesem Projekt soll der Imagewandel Münchbergs von der morbiden Textilstadt zum vitalen Wohn- und Einkaufsstandort vorangebracht werden.</p> <p>Federführend für die Planung, Konzeption und Umsetzung der Events sind die Projektgruppe Innenstadt und die Projektgruppe Jugend Münchberg</p>
Priorität	sehr hoch
Zeithorizont	kurzfristig
Akteure	Projektgruppe Innenstadt, Projektgruppe Jugend Münchberg, Sponsoren
Finanzbedarf	Ca. 5.000 € p.a. für Marketing und Werbung

Maßnahmen und Projekte	
Themengruppe 6: Image und Erlebnis	
Projekt-Nr. 32	Imageoffensive Textil
Beschreibung	<p>„Textil ist tot!“ das ist das Image welches der der gesamten Textilregion Hochfranken mit dem Niedergang der Textilindustrie aufgedrückt wurde.</p> <p>Die aktuellen Entwicklungen im Bereich der lokalen Bekleidungsindustrie aber auch in den Bereichen technischer Textilien zeigen jedoch ein völlig anderes Bild. Die örtlichen Vertreter der Textilindustrie beklagen einen zunehmenden Fachkräftemangel.</p> <p>Die Hochschule ist, mit den auf dem Campus Münchberg angebotenen Studiengängen des Textildesign und der Textiltechnik, ein Innovationsmotor der Region.</p> <p>Mit der Imageoffensive Textil soll das Bewusstsein der Bevölkerung über die wirtschaftliche Bedeutung der modernen Textilindustrie gefördert werden. Erleb- und wahrnehmbare Textilstadt - Stadt Campus und Unternehmen präsentieren sich gemeinsam, z.B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textil in der Stadt - Textilgarten: Dauerhafte und regelmäßig aktualisierte Textilinstallationen im öffentlichen Raum - Textil in the gap: Textildesign-Studenten dekorieren Läden und Leerstände - Der rote Faden: Leitsystem durch die Stadt - Homepage der Stadt: Eigene Seite "Textilstadt Münchberg" mit Wissenschaft und marktführenden Unternehmen
Priorität	bedeutsam
Zeithorizont	mittelfristig
Akteure	Stadt, Hochschule, Lokale Industrie, Sponsoren,
Finanzbedarf	ca. 10 tsd €

22. STRATEGIEN UND INSTRUMENTE

Das besondere Städtebaurecht enthält verschiedene Instrumente und Verfahren zur Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht.

Grundsätzlich zu unterscheiden sind:

- Stadtumbaumaßnahmen gem. §§ 171 a - d BauGB
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. §§ 136 ff. BauGB
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 ff. BauGB

22.1 Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB

Nach dieser Vorschrift wird das Stadtumbaugebiet durch Beschluss des Stadtrates als Stadtumbaugebiet festgelegt. Grundlage des Beschlusses ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept. Die §§ 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) BauGB sind zu beachten. Weitergehende Außenwirkungen hat das so beschlossene Stadtumbaugebiet nicht. Es beinhaltet insbesondere keine weitergehenden planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten. Die §§ 164 und 164b BauGB über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln finden im so beschlossenen Stadtumbaugebiet Anwendung.

22.2 Satzung für ein festgelegtes Stadtumbaugebiet gem. § 171 d

BauGB Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet umfasst. Hier bedürfen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung. Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung wie oben beschrieben gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden. Die §§ 138 (Auskunftspflicht), 173 (Genehmigung, Übernahmeanspruch) sowie 174 (Ausnahmen) sind entsprechend anzuwenden.

22.3 Satzung gem. § 142 BauGB, Sanierungssatzung

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB (umfassendes Verfahren) auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Sanierung

hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren). In diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Sanierungsziele kann auch im sogenannten vereinfachten Sanierungsverfahren von der Genehmigungspflicht gem. § 142 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden. Damit bedürfen der schriftlichen Genehmigung:

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

23. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE UMSETZUNG

Bei der Frage der Auswahl des planungsrechtlichen Instrumentes sind folgende Bereiche zu unterscheiden:

1. Bereits förmlich festgelegte Sanierungsgebiete innerhalb des vorgesehenen Stadtumbaugebietes

Die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete bleiben bestehen. Sie bilden die Grundlage für den Einsatz der Städtebauförderungsmittel und sind zugleich planungsrechtliche Instrumente mit konkreter Außenwirkung, z.B. gelten in den genannten Sanierungsgebieten die gesetzlich geregelten steuerlichen Erleichterungen. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gibt privaten Bauherren die Möglichkeit, auf die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eingeräumten erhöhten Absetzungen bei Gebäuden gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) zurückzugreifen. Dabei kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch absetzen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen ist eine Bescheinigung der Gemeinde, dass die Voraussetzungen gegeben sind (näheres hierzu s. § 7h Einkommensteuergesetz).

Weite Teile des Stadtgebietes, in denen die Maßnahmen und Projekte umgesetzt werden liegen bereits in den Sanierungsgebieten I-III

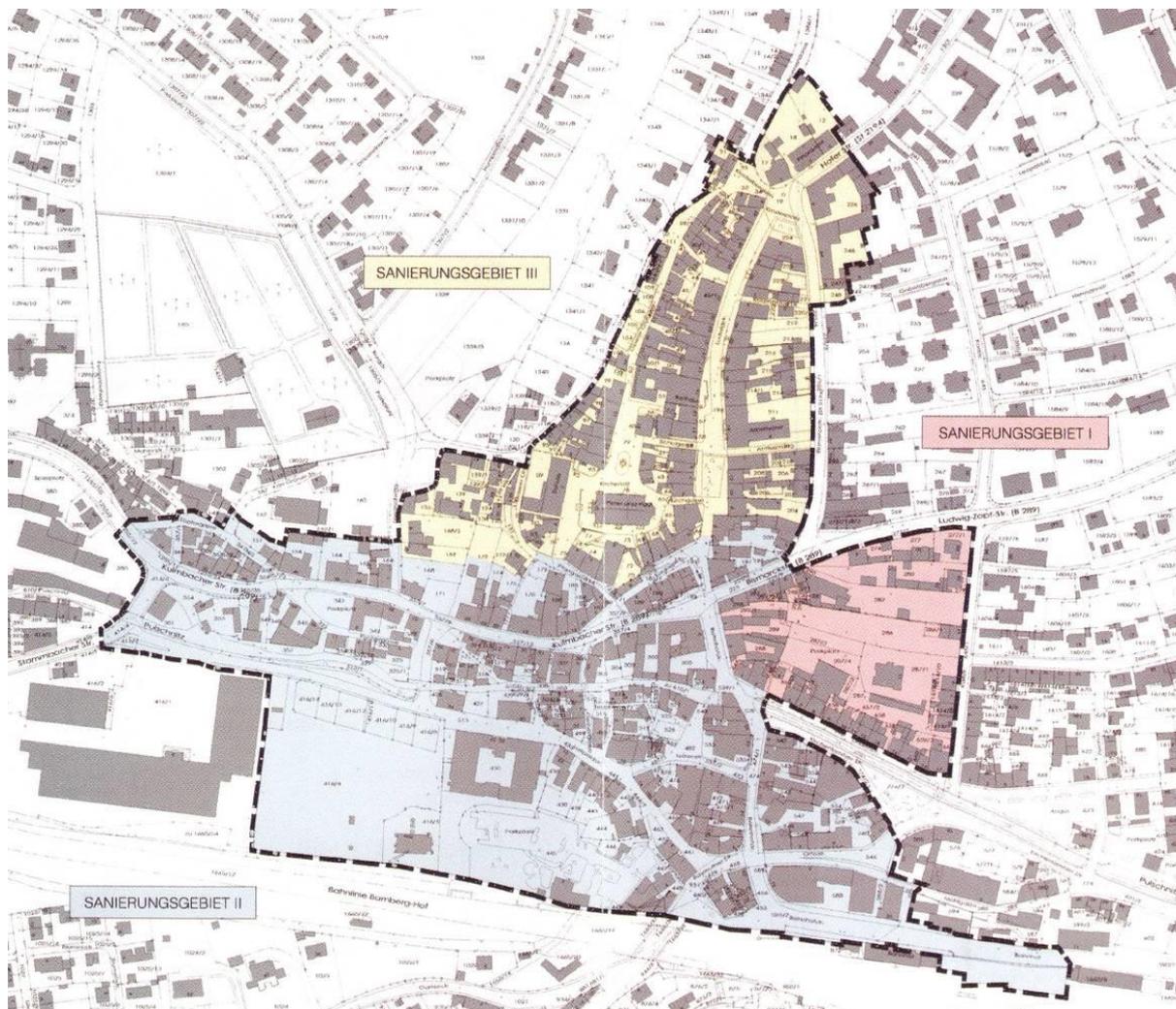


Abb. 120: Übersicht der Sanierungsgebiete, Quelle: Stadt Münchberg

2. Bereiche ohne förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

Hier wird zwar durch Beschluss des Stadtrates gem. § 171 b BauGB ein Stadtumbaugebiet beschlossen, auf dessen Grundlage auch der Einsatz der Städtebauförderungsmittel erfolgen kann, jedoch entfaltet der Beschluss keine planungsrechtliche Außenwirkung. Soweit weitere Maßnahmen zur Steuerung des Stadtumbauprozesses erforderlich sind, kann aufbauend auf dem bereits erfolgten Beschluss des Stadtumbaugebiets nach § 171 b BauGB zur Sicherung der Durchführungsmaßnahmen auch ein Stadtumbaugebiet nach § 171 d BauGB festgelegt werden.

Eine Erweiterung bestehender Sanierungsgebiete setzt in jedem Fall vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB voraus. Dabei können die im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gewonnen Erkenntnisse eingearbeitet werden.

Gemäß § 171 c BauGB soll die Stadt soweit erforderlich, zur Umsetzung ihres Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Stadtumbaugebiet, die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände können gem. § 171 c Abs. 1 BauGB insbesondere auch sein, z.B. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb bestimmter Frist und die Kostentragung für den Rückbau, der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB und der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern (vgl. § 177 c BauGB).

23.1 „Neue Mitte Münchberg“

Die innerstädtischen Bereiche beiderseits des Bahnhofs zeichnen sich durch Leerstände und Funktionsverlust aus. Das Bahnhofsvorfeld, insbesondere das Schlüsselgrundstück des ehemaligen Kaufhaus Götz präsentieren sich in desolatem Zustand. Die Flächen des Güterbahnhofs stellen ein zentralgelegenes innerörtliches Entwicklungspotential dar, das seit Jahren ungenutzt ist. Das Götzareal am Bahnhof birgt bei entsprechender Entwicklung durch Handel, Gastronomie und Dienstleistung das Potenzial, eine Pforte zur Innenstadt mit Magnetfunktion auszuformen.

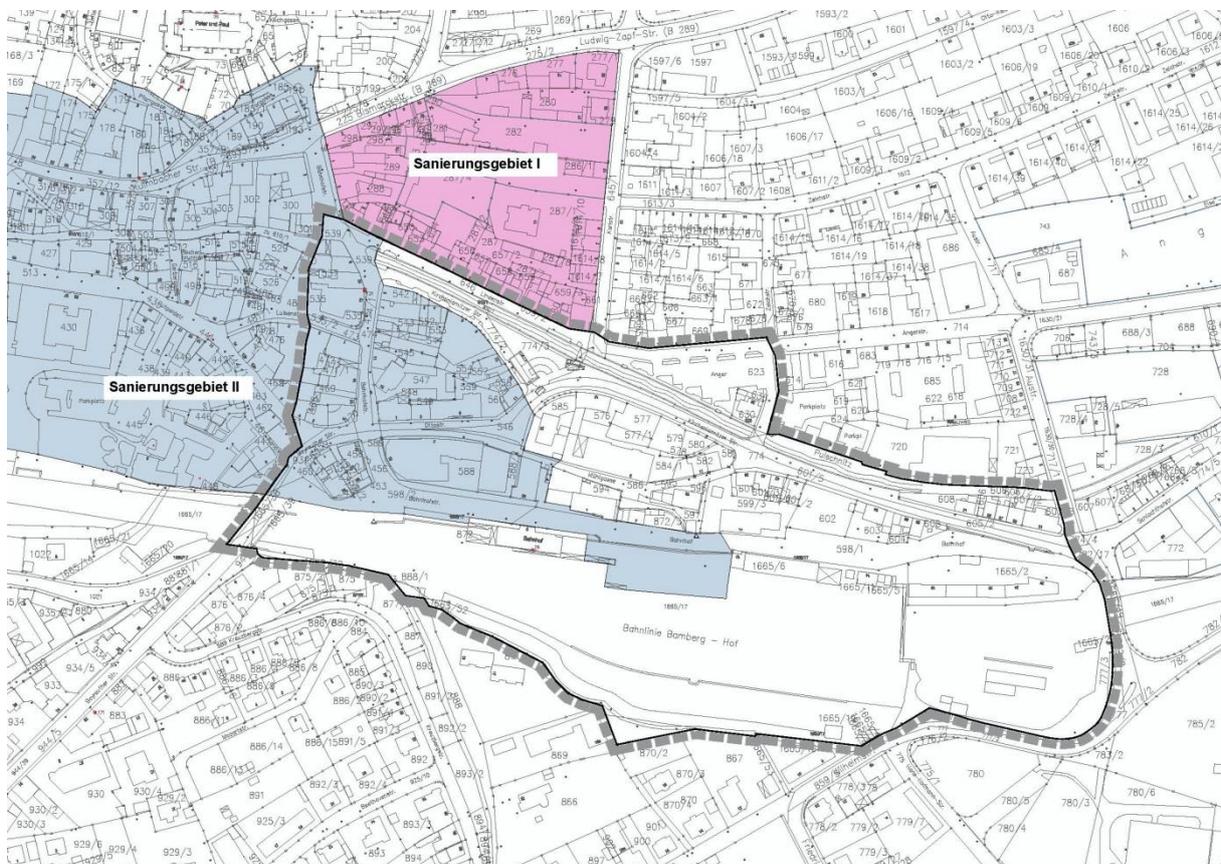


Abb. 121: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Neue Mitte Münchberg“

Teile des Areals liegen zwar bereits im Sanierungsgebiet II (vgl. Abb. 120), um für den Kernbereich „Neue Mitte Münchberg“ jedoch einheitliche Voraussetzungen zu schaffen, wird daher der Stadt Münchberg empfohlen, das Sanierungsgebiet II zu erweitern oder ein Sanierungsgebiet IV „Neue Mitte Münchberg“ festzusetzen. Denkbar ist hier auch, für den städtebaulich erforderlichen Bereich, der außerhalb des Sanierungsgebietes II liegt, ein Stadtumbaugebiet gem. § 171 b Abs. 1 BauGB festzusetzen

Aufgrund des laufenden Verfahrens des Eisenbahnbundesamtes zur Entwidmung des Güterbahnhofes, sollte der Ausgang des Verfahrens abgewartet werden, bevor der Beschluss über Wahl des Sanierungsinstrumentes getroffen wird. Gegebenenfalls lassen sich in den Bereichen, die bisher nicht vom Sanierungsgebiet II betroffen sind, die angestrebten Ziele auch mit einfacheren Mitteln erreichen.

23.2 Weitere Umbaugebiete

Zur Vorbereitung und Unterstützung der Umsetzung der weiteren Maßnahmen und Projekte wird der Stadt Münchberg empfohlen, zum gegebenen Zeitpunkt weitere Umbaugebiete zu bestimmen. Dies gilt insbesondere für die Quartiere der 60 er und 70 er Jahre sowie den bis auf weiteres noch gewerblich genutzten Bereiche des Stöckel& Grimmeler oder Schoedel Areals.

Da diese Bereich zum gegebenen Zeitpunkt räumlich noch nicht hinreichend konkretisiert werden, erfolgt der Beschluss über den Geltungsbereich sowie die Wahl des Instrumentes zu gegebenem Zeitpunkt.

24. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

„Münchberg ist eigentlich viel besser als Ihr alle denkt!“ So brachte es ein Münchberger Bürger auf dem Bürgerworkshop auf den Punkt. Ein breitgefächertes Nahversorgungsangebot, eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ausbildungseinrichtungen und nicht zuletzt der Hochschulstandort sind Merkmale, die Münchberg deutlich von den Städten und Gemeinden im Umkreis abheben.

Die gute verkehrliche Anbindung sowohl über das Straßennetz als auch über Schiene und ÖPNV sind weitere gute Ausgangsvoraussetzungen für eine positive Entwicklung Münchbergs.

Dringender Handlungsbedarf besteht jedoch im Bahnhofsumfeld. Das „Tor zur Stadt“ präsentiert sich derzeit noch in desolatem Zustand. Das leerstehende ehemalige Kaufhaus „Götz“, steht wie ein Mahnmal des Niedergangs im Stadtzentrum. Dass dies nicht so bleiben muss zeigt die Entwicklung des ehemaligen Kaufhaus „Pock“ das sich vom maroden

Leerstand zum modernen Ärztehaus entwickelt hat. Zusammen mit der Neugestaltung des „Pock's Platzes“ ist hier ein Kristallisationspunkt für die Stadterneuerung entstanden.

Diese positive Entwicklung aufzugreifen und weiterzuführen ist die Aufgabe des Impulsprojektes „Neue Mitte Münchberg“. Das Areal um den Bahnhof und insbesondere das Schlüsselgrundstück des ehemaligen Kaufhaus „Götz“ stellen ein zentralgelegenes innerörtliches Entwicklungspotential dar, das seit Jahren ungenutzt ist. Das Areal zeichnet sich durch seine verkehrliche Bedeutung und hohe Besucherfrequenz aus. Diese Potentiale gilt es zu Nutzen und weiter zu entwickeln. Das Götzareal am Bahnhof birgt bei entsprechender Entwicklung durch Handel, Gastronomie und Dienstleistung das Potenzial, eine Pforte zur Innenstadt mit Magnetfunktion auszuformen.

Vor großen Aufgaben steht die Stadt auch bei der demographischen Entwicklung. Die drohende Überalterung in den Neubauquartieren der 60 er und 70 er Jahre gilt es dabei jedoch nicht als Belastung sondern als Chance zu sehen. Hier gilt es den Generationswechsel voranzutreiben. Diese Wohnstandorte zeichnen sich durchweg durch Ihre Nähe zum Zentrum, die guten Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zu Schulen und Kindergärten aus. Sie stellen somit attraktiven Wohnstandort für junge Familien dar.

Um den Altbürgern die Entscheidung zu erleichtern Ihr angestammtes Domizil der nächsten Generation zu überlassen, gilt es, die Angebote an zeitgemäßen Wohnformen für Senioren auszubauen. Die überdurchschnittliche Ausstattung Münchbergs mit medizinischen Angeboten und Dienstleistungen macht die Stadt auch als Alterswohnsitz für Senioren aus dem Umland attraktiv.

Im Bereich der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt mit dem neuen Standortkonzept der Nahversorgung den Grundstein für eine flächendeckende Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gelegt. Mit der Abwanderung der Discounter in das Gewerbegebiet an der Autobahn wurde eine Entwicklung eingeleitet, die nicht nur negative Folgen für Münchberg hatte. Das Einzelhandelskonzept bildet nun jedoch die Grundlage, die Entwicklung der Einzelhandels im Stadtgebiet gezielt zu steuern und Münchberg als attraktive Einkaufsstadt mit großer Bedeutung für das Umland weiterzuentwickeln.

Bei der Erarbeitung des Konzeptes hat sich in allen Bereichen der Bürgerbeteiligung gezeigt, dass einerseits das nötige Problembewusstsein vorhanden ist, andererseits aber auch eine breite Akzeptanz hohe Bereitschaft zur Mitarbeit in allen Bereichen zu verzeichnen ist. Auch die Experten und Akteure in der Stadt zeichnen sich durch großes Engagement aus. Dies stellt eine solide Basis für den anstehenden Prozess einer positiven Stadtentwicklung dar.

Stadtumbau passiert nicht von Heute auf Morgen. Viele kleine und große Schritte werden nötig um das gesteckte Ziel zu erreichen. Der Katalog der Projekte und Maßnahmen und die von der Lenkungsgruppe vorgenommene Priorisierung hinsichtlich der Dringlichkeit und Bedeutung für die Stadtentwicklung bietet dabei ein Instrument der Evaluierung. In Regelmäßigen Abständen gilt es den Fortgang der Entwicklung zu überprüfen. Die Abfolge der Projekte und Maßnahmen sollte dabei, vor dem Ziel eines kontinuierlichen

Umbauprozesses, nicht zu statisch gesehen werden. Soweit sich Chancen für eine zügige Realisierung von Einzelprojekten ergeben, sind unabhängig von der zeitlichen Priorität zu realisieren.

In der der Gesamtbetrachtung der Chancen und Potentiale und angesichts der Motivation der Akteure ist das Team der Fachplaner zuversichtlich, dass die Entwicklung Münchenbergs in den nächsten Jahren einen positiven Verlauf nehmen wird.

Den Akteuren und Verantwortlichen wünschen die Bearbeiter eine erfolgreiche Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und würden sich freuen die Stadt Münchenberg bei diesem Prozess unterstützen zu können.

Nürnberg den 11.06.2013

H.P. Gauff Ingenieure
GmbH & Co.KG - JBG -
Passauer Straße 7
90480 Nürnberg

GEO-PLAN
Hutzelmann, Hacke, Hofmann, GbR, Dipl. Geogr.
Fr.-v.-Schiller-Str. 14
95444 Bayreuth