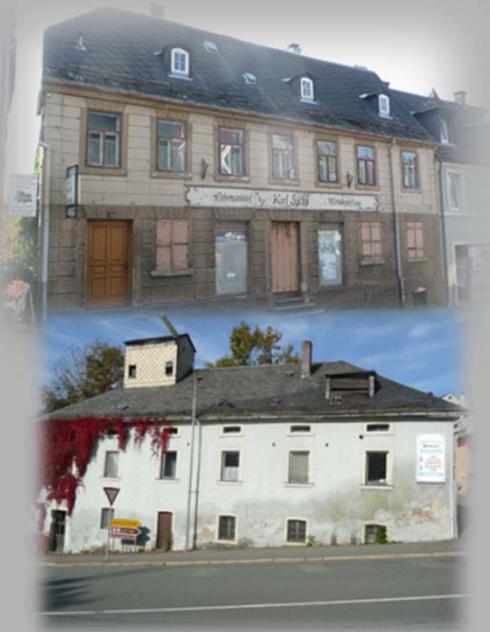


Stadt Münchberg

I ntegriertes **S**tädtebauliches **E**ntwicklungs **K**onzept



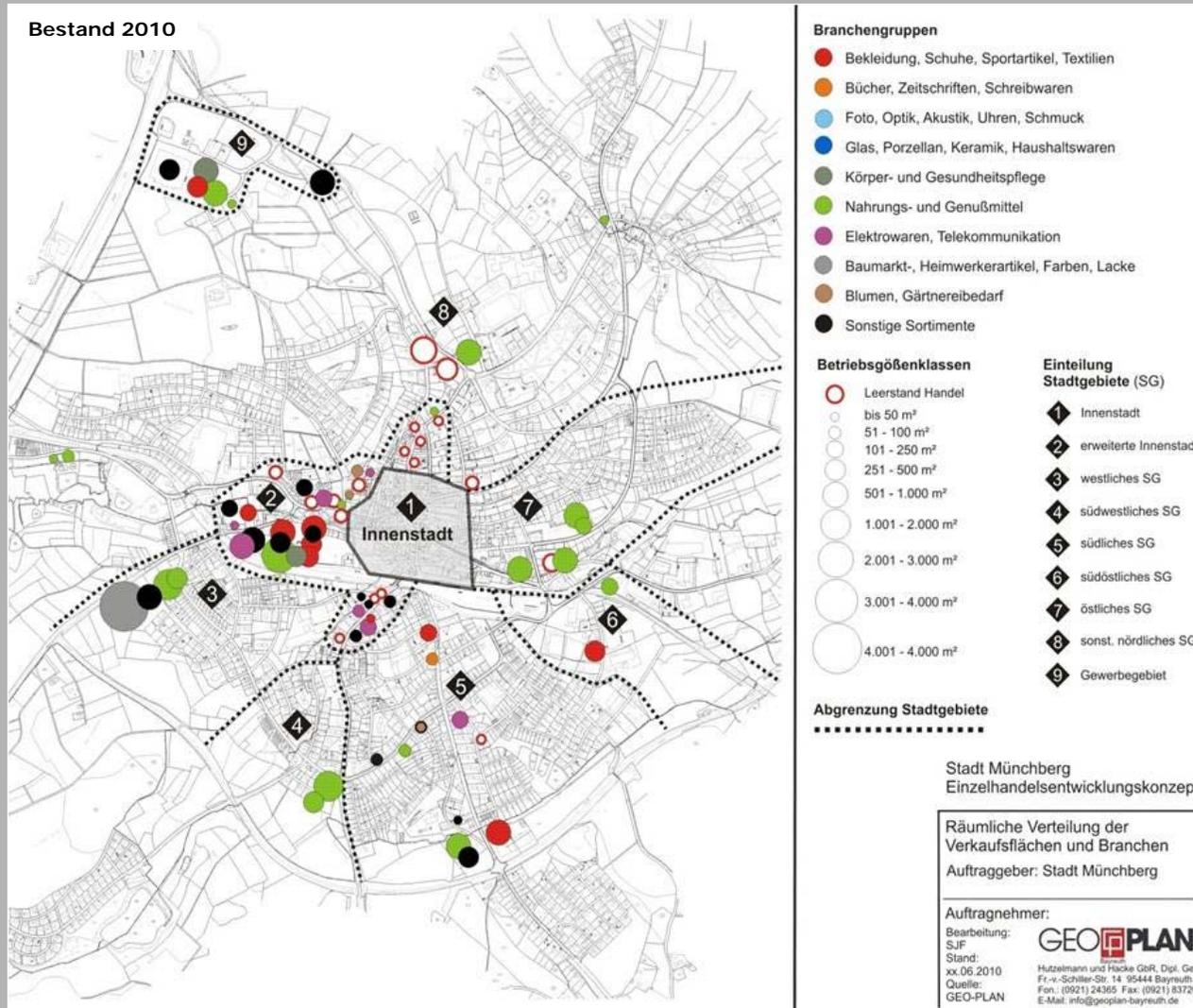


Ziel der heutigen Präsentation

- Darstellung der Ergebnisse und Entwicklungsziele
- Präsentation des Zentrenkonzeptes
- Überblick über die geplanten Maßnahmen
- Langfristige Perspektiven



Ergebnisse: Einzelhandel

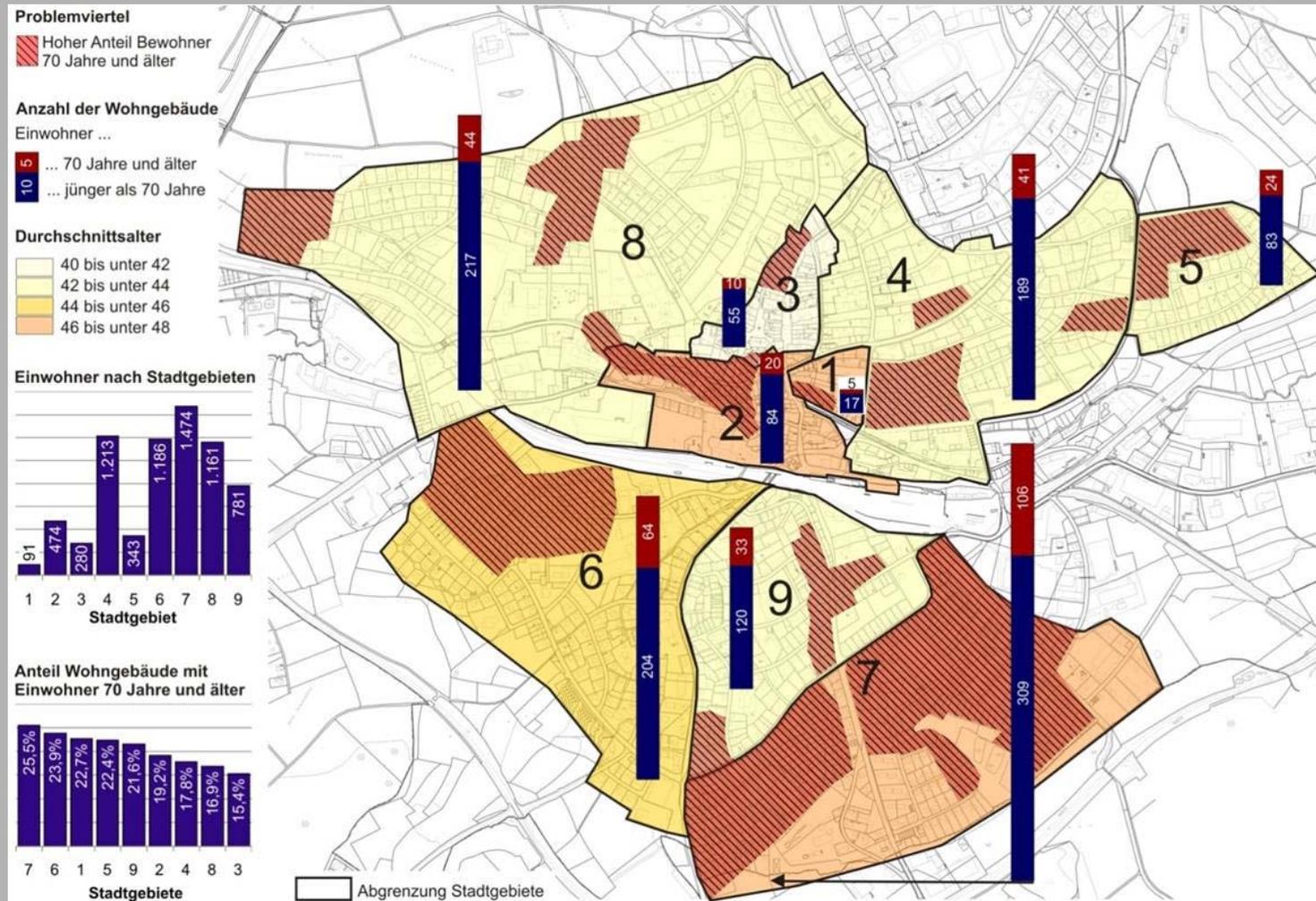


- Umfassend ausgebautes Angebot, aber:
- Zerklüftete Standortstruktur
- Hohe Dynamik von
 - Standortverlagerungen,
 - Geschäftsschließungen und
 - Neueröffnungen

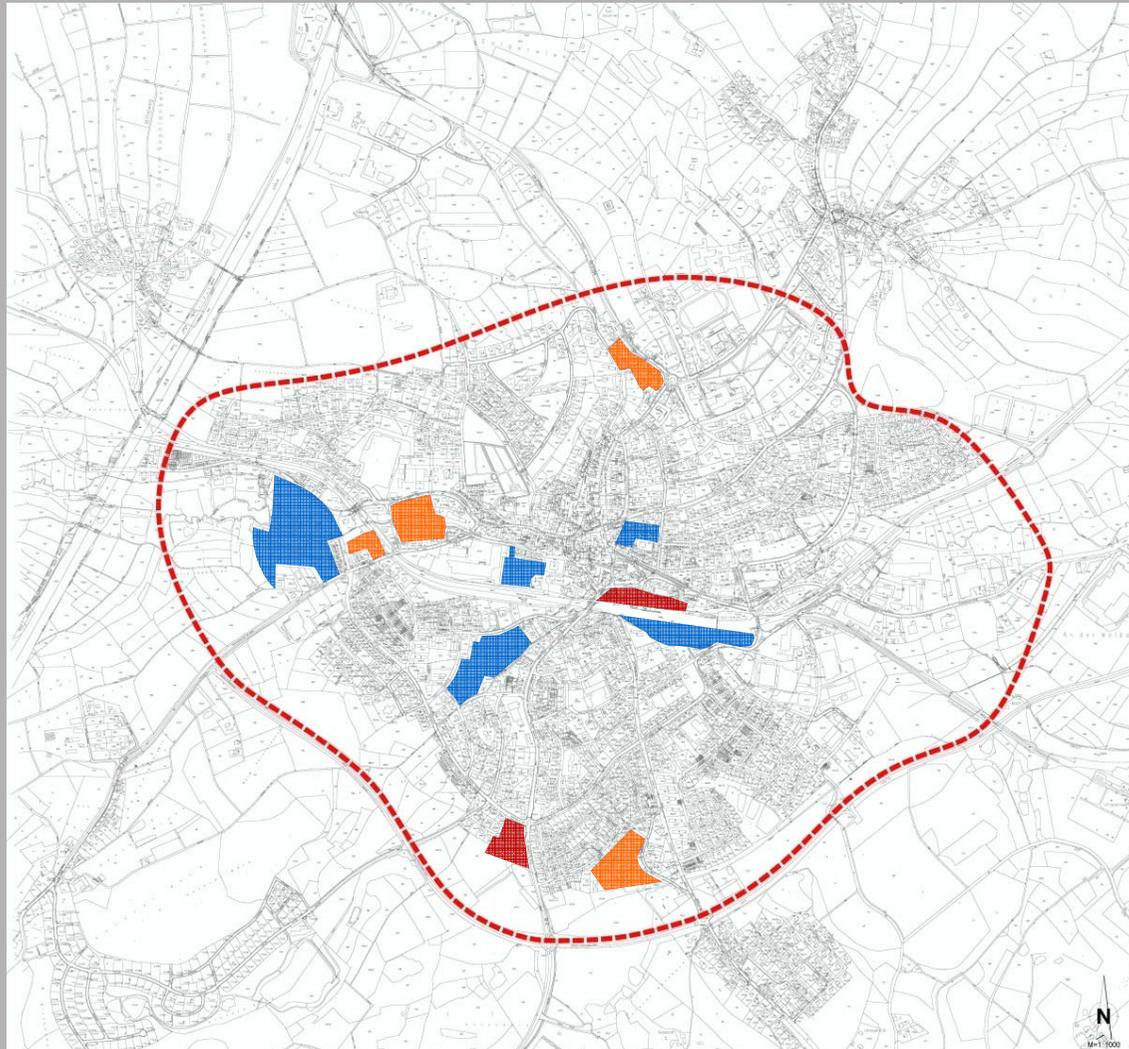
⇒ **Handlungsbedarf:**
Räumlich-funktionale Steuerung der Handelsentwicklung



Ergebnisse: Demographie



- Hoher Anteil älterer Einwohner
- In rd. 20% der Gebäude sind mehr als die Hälfte der Bewohner 70 Jahre oder älter
- Räumliche Konzentrationen in Wohngebieten gleichen Baujahrs
- Fehlender Generationswechsel in einzelnen Quartieren
- Es sind aber auch Verjüngungsprozesse erkennbar



Flächen mit städtebau-
lichem Handlungsbedarf



Areale mit drohendem
Funktionsverlust



Sonstige „Potentialflächen“



Ergebnisse: Stadtbild und Aufenthaltsqualität

- mangelnder Bauunterhalt, kaputte Fassaden
- Bahnhofsumfeld (Tor zur Stadt)
- fehlende Außengastronomie
- leere Schaufenster
- fehlender Platz zur Präsentation der Waren vor den Geschäften
- fehlender „Magnet“ in der Innenstadt“





Handlungsfelder aus Sicht der Bürger



Themenfeld	Stimmen
Stadtbild und Aufenthaltsqualität	26
Gewerbliche Entwicklung	21
Freizeit, Kultur und Bildung	19
Image der Stadt	16
Einkaufen und Versorgen	14
Verkehr in der Innenstadt	13
Arbeitsplätze	8
Tourismus und Gastronomie	7



Handlungsansätze, Projektideen der Bürger



Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Verkehr

Ideen

- Erscheinungsbild im öffentlichen Raum verbessern. Frühjahrsputz / Renovieren
- Bahnhofsumfeld sanieren
- Mehr Außengastronomie
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Leere Läden als Schaufenster des Handwerks und Gewerbes nutzen
- Textile Kunst und Technik ins Stadtbild rücken (Kooperation mit der Hochschule)
- Fortschreibung des Verkehrsplans
- Mehr Platz für Fußgänger
- „Anschieben“ der Bürger bei der Fassadensanierung
- Parkplätze im „Quartier“ und Durchgang zur Innenstadt
- Angebote für ALLE Generationen
- Innenstadtbau fördert „Lokalstolz“

Einkaufen, Versorgung, gewerbliche Entwicklung

Ideen

- Einheitliche Ladenöffnungszeiten
- Marktwoche zur Innenstadtbelebung
- Bahnhof als zentralen Anlaufpunkt ausbauen
- Betreuung von Gründern
- Medizinische Versorgung (hohes Alter der Ärzte) sichern
- Lebensmittel für Ältere Einkaufsmöglichkeiten schaffen (Mobilitätsangebote)
- Ladenpool / Leerstands Börse auf städtischer Homepage
- Leerstände als Ausstellungsfläche z.B. für Maler zu günstigen Bedingungen, dafür Fassadenrenovierung;
- Bewerbung Textilstadt, Ausbildung
- Willkommenskultur entwickeln
- Vernetzung mit Umfeld

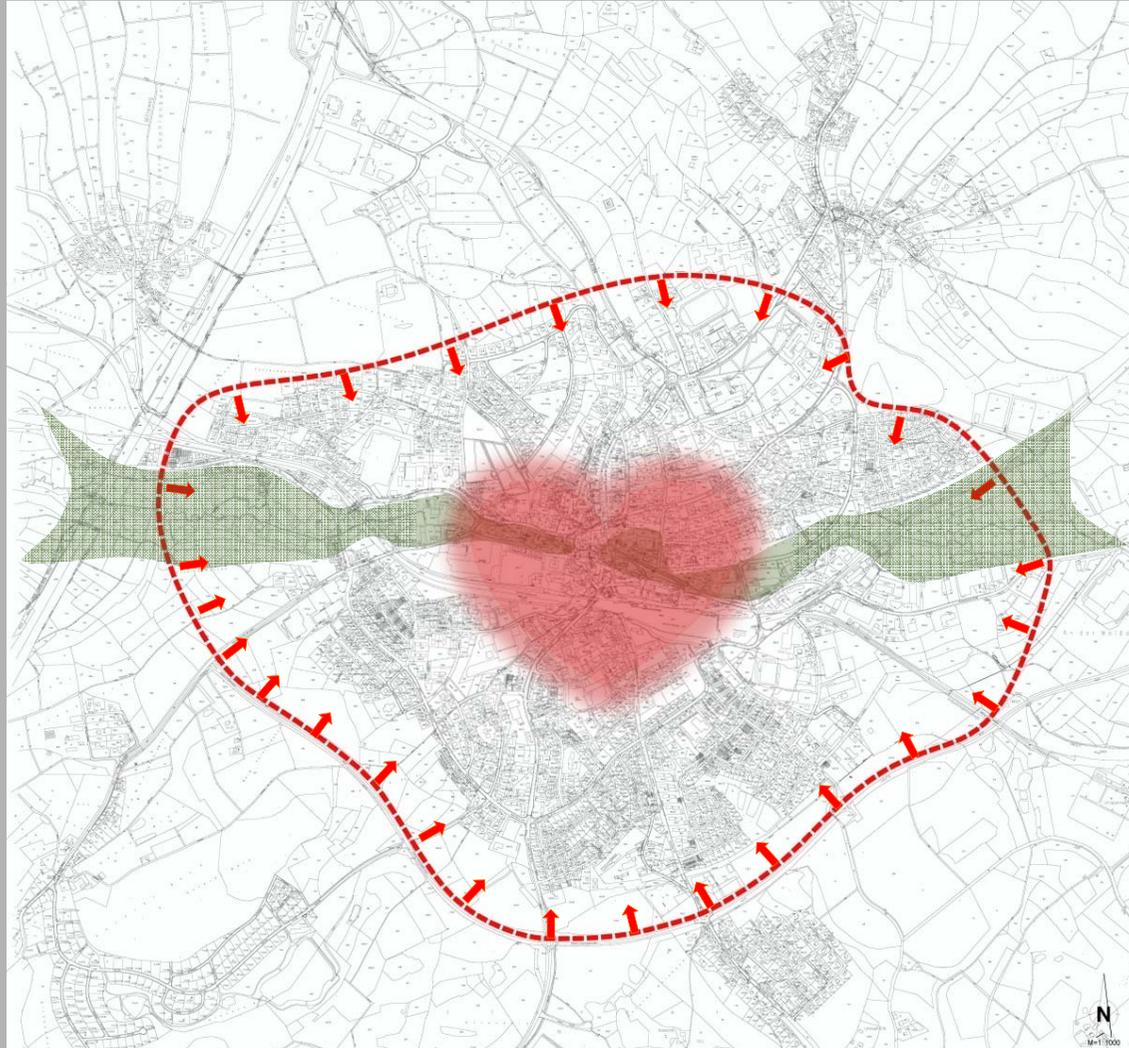
Tourismus, Gastronomie, Freizeit, Kultur, Bildung, Image

Ideen

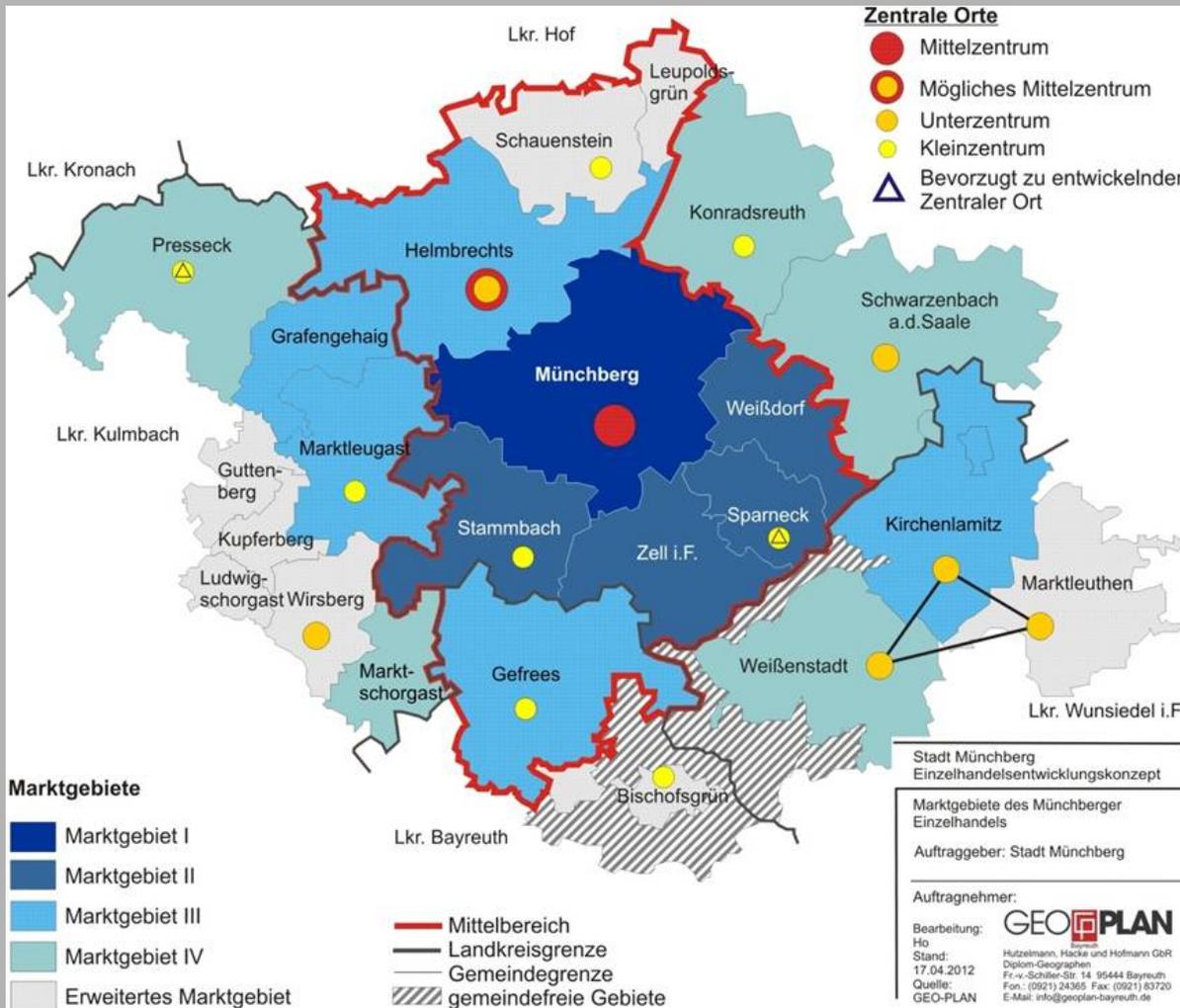
- Förderung kleiner Events, Plattform schaffen
- Binnenmarketing / Flyer/ Beilagen Frankenpost Kulturangebot erweitern
- Zentrale Info-Stelle für Gäste und Einheimische (Veranstaltungen etc.)
- Überörtliche touristische Potenziale nutzen
- Radwegenetz erweitern, Radtourismus ausbauen, Geführte Radtouren
- Schützenhaus als Veranstaltungsort aufwerten
- Minigolf , Zelt / Campingplatz Hintere Höh
- Busunternehmen ansprechen, mit Stadtführungen etc. werben → Einkäufe
- Hotels, Gastronomie, Handel an Autobahn bewerben
- Hidden-Champions werbetechnisch einsetzen



Grundlegendes Ziel: Die Kompakte und vitale Stadt



- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung!
- Defragmentierung bestehender Angebote und Nutzungen
- Steigerung der Attraktivität
- Innovative Nutzungskonzepte fördern den Imagewechsel
- Revitalisierung von Innen heraus



Einwohner im Marktgebiet

Gesamt (15 Kommunen) 56.990 Ew

- Münchberg 10.880 Ew
- Marktgebiet II bis IV 46.110 Ew

Realisierter Einzelhandelsumsatz

Gesamt rd. 90 Mio. €

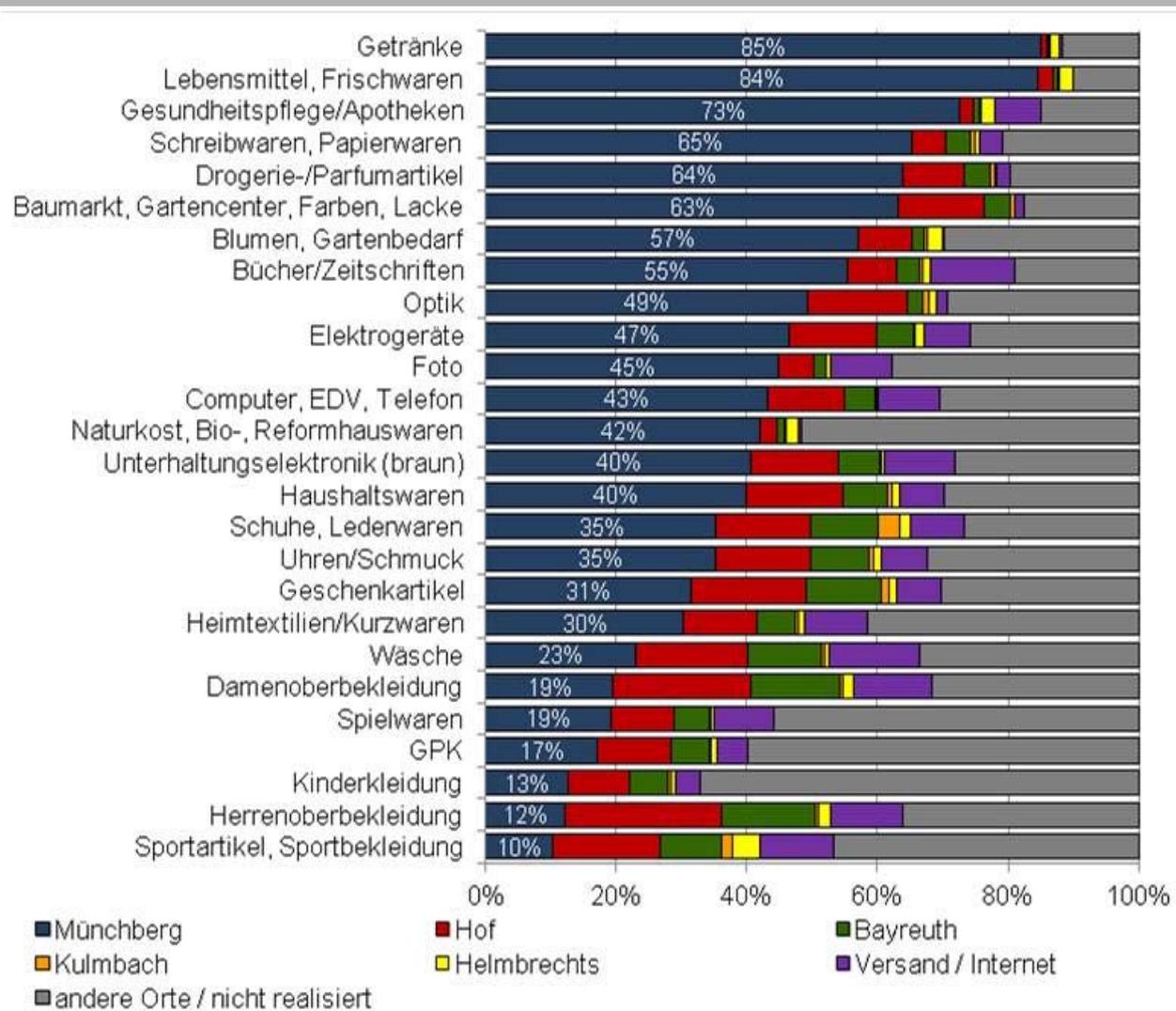
- aus Münchberg rd. 34 Mio. €
- aus Marktgebiet II bis IV rd. 45 Mio. €
- Streuumsätze rd. 11 Mio. €

⇒ **Ausgedehntes Marktgebiet**

⇒ **Hohe Bindung lokalen und regionalen Umsatzpotenzials**



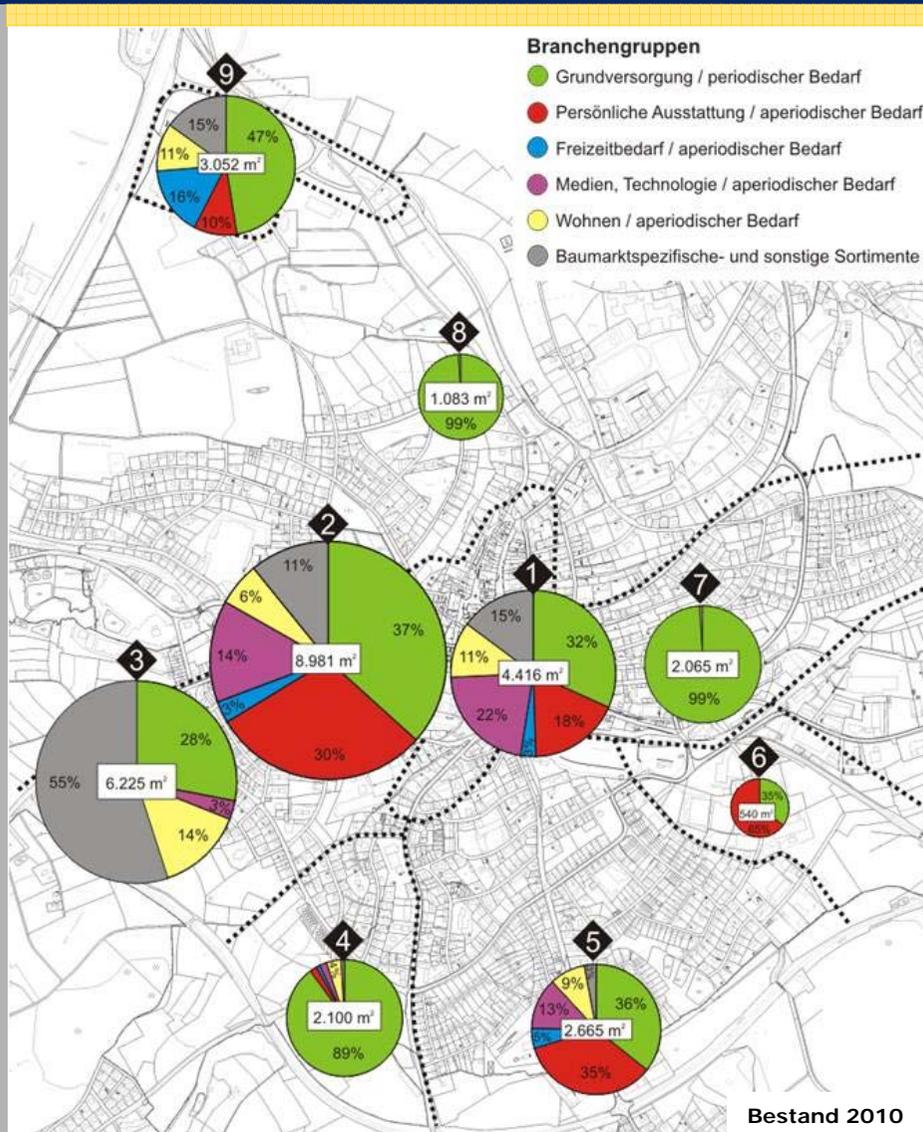
Einzelhandel – Bindung lokalen Umsatzpotenzials



- Bindung lokalen Umsatzpotenzials: 62%
- Hohe Bindung in der Grundversorgung
- Geringe Bindung bei Bekleidung, Sportartikeln
- Einkaufsorientierung bei mittel-/langfristigen Bedarf nach Hof und Bayreuth



Einzelhandel – Standortstruktur



	Gesamt	Innenstadt
Aktive Betriebe	113	52 (46%)
Verkaufsfläche	rd. 31.000 m ²	rd. 4.400 m ² (14%)
Verkaufsfläche / Ew	2,8 m ²	0,4 m ²

- ⇒ 9 Standorträume des Einzelhandels
- ⇒ hoher innerörtlicher Wettbewerb
- ⇒ geringer Verkaufsflächenanteil der Innenstadt
- ⇒ Starker Wandel der Handelslandschaft, z.B.
 - Schließung von Ihr Platz,
 - Standortverlagerungen von Lidl, Takko,
 - Eröffnung eines Sonderpreisbaumarktes,
 - Eröffnungen / Schließungen in der Innenstadt



Einzelhandel – Handlungsbedarf

Positiv: Quantitativ gut ausgebaute Handelsausstattung

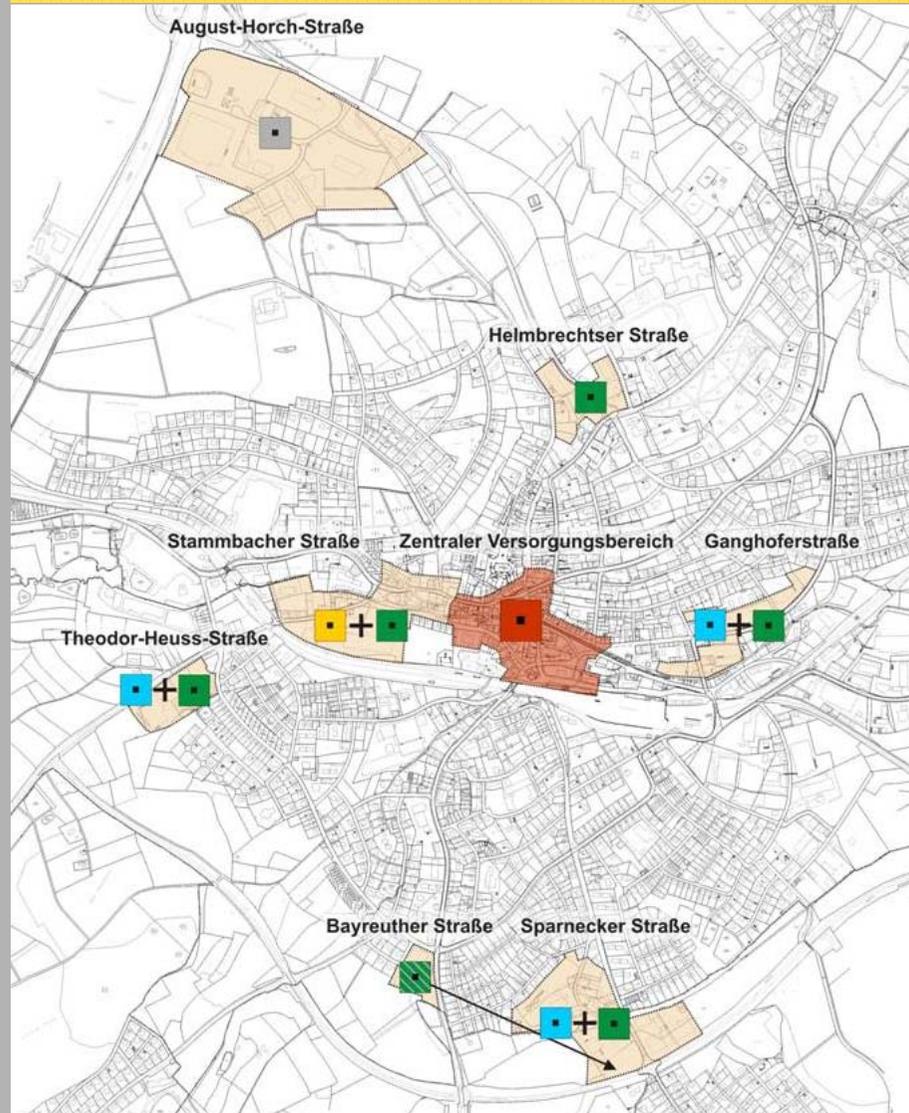
- umfassend ausgebaute Angebotsstruktur , insb. Grundversorgung (8 Lebensmittelmärkte)
- Ausbauspielräume beschränken sich auf wenige Sortimente (z.B. Möbel, Drogeriewaren)

Handlungsbedarf: Standorträumliche Situation

- geringe Handelsfunktion der Innenstadt (14% VF-Anteil; hohe Leerstandsquote)
- steigende Nachfrage von Handelsstandorten in nicht integrierter Lage (z.B. Lidl, Takko)

Aufgabe: Räumlich-funktionale Steuerung der Handelsentwicklung (Zentrenkonzept)

- Ziel ist, die 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

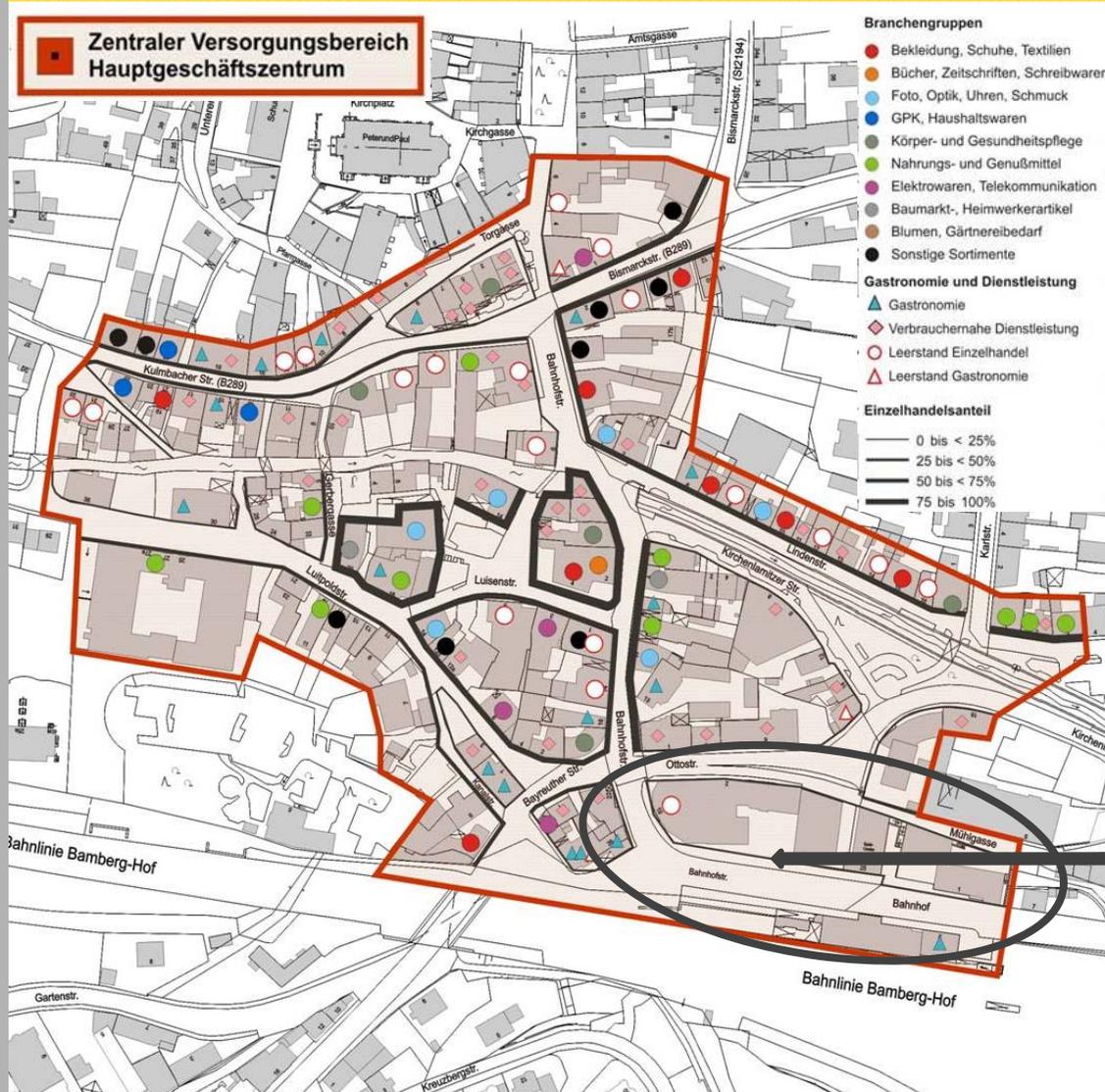


Standorträume Zentrenkonzept

-  **Zentraler Versorgungsbereich (ZV)**
zentrenrelevante (Leit-)Sortimente (z.B. Bekleidung)
-  **Ergänzungsraum des ZV**
zentrenrelevante Sortimente, die nicht im ZV untergebracht werden können
-  **Nahversorgungszentrum**
Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, ergänzende Sortimente, z.B. Blumen, Tiernahrung, Schreibwaren
-  **Sonderstandort in integrierter Lage**
größerflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
-  **Sonderstandort in nicht integrierter Lage**
keine weitere Handelsentwicklung



Einzelhandel – Zentraler Versorgungsbereich



Zentraler Versorgungsbereich

Wichtigster Standort in der Zentrenhierarchie

Entwicklungsziel

Attraktives Einkaufsangebot mit urbanem Flair und hoher Aufenthaltsqualität

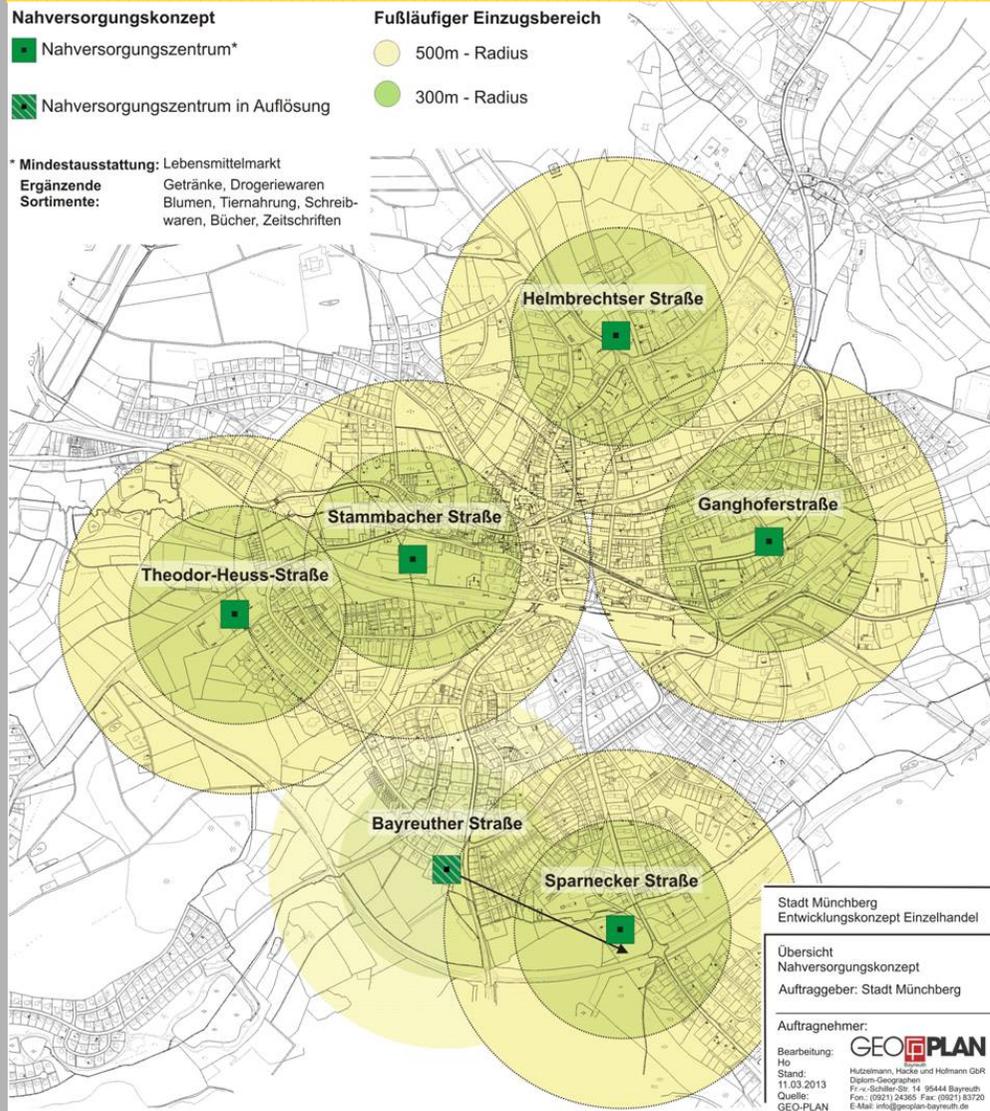
- Gezielte Lenkung von Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereich
- Steigerung der Handelsdichte
- Nutzung leer stehender Ladengeschäfte
- Städtebauliche Aufwertung

Schlüsselprojekt

Städtebauliche und funktionale Inwertsetzung des Götzareals - Aufwertung des Bahnhofes als Tor zur Innenstadt



Einzelhandel – Nahversorgungskonzept



Nahversorgungskonzept

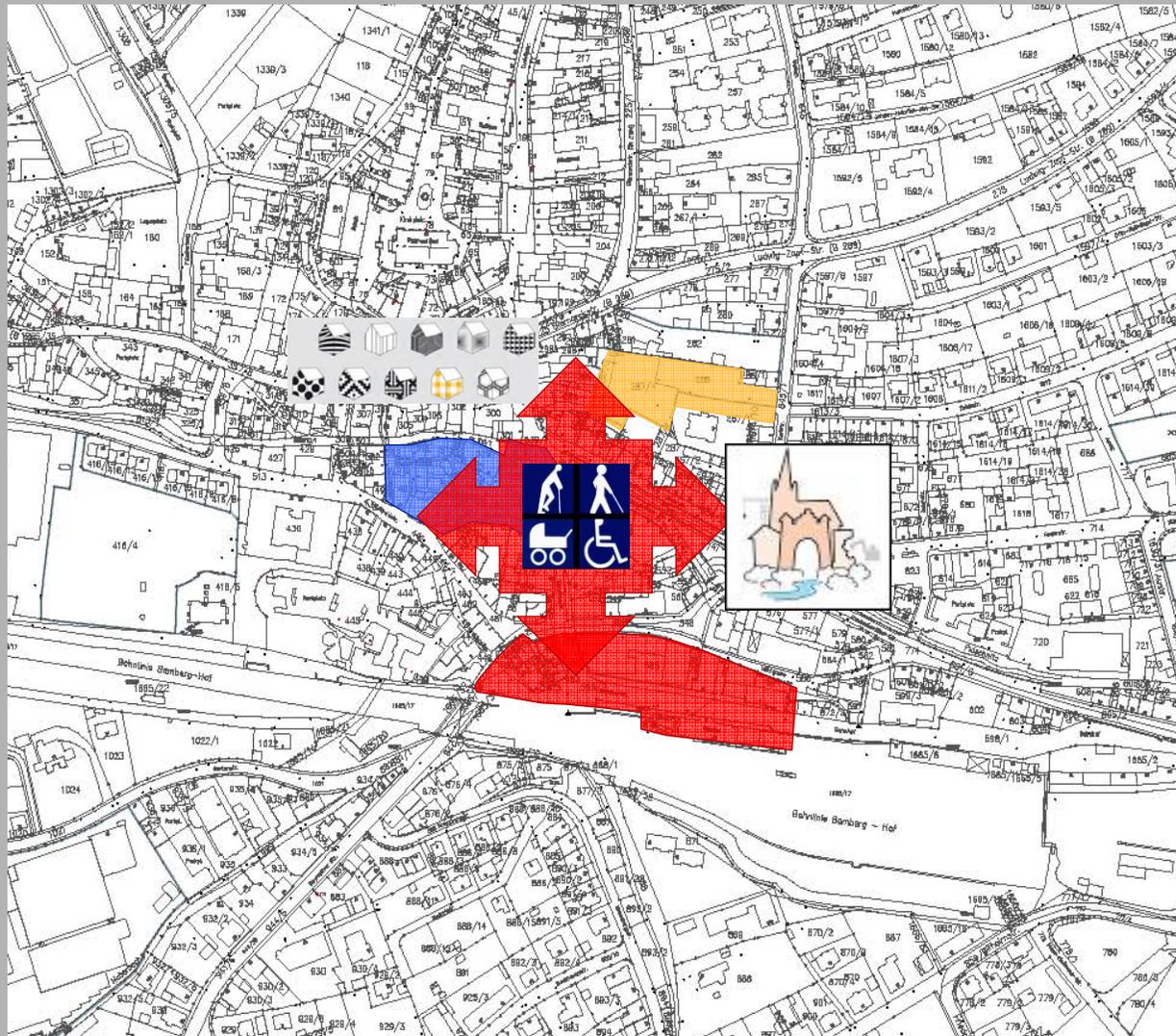
Integrierter Bestandteil des Zentrenkonzeptes

Entwicklungsziel

- Sicherung des engmaschiges Netzes von Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage
- Möglichst flächendeckende Nahversorgung für die Münchberger Wohnbevölkerung



Maßnahmenübersicht Stadtkern



- Leuchtturmprojekt Bahnhofsumfeld
- Ideenwettbewerb „neue Mitte Münchberg“
- „Park“-platz im Quartier
- Maßnahmenpaket Stadtbild
- Aktionsplan barrierefreie Innenstadt
- Fassadenwettbewerb
- Kulturoffensive Pock's-Platz
- Modellprojekt modernes Seniorenwohnen
- Ladenbörse
- Image-Offensive Textil
- Kommunales Brachen- und Leerstandmanagement

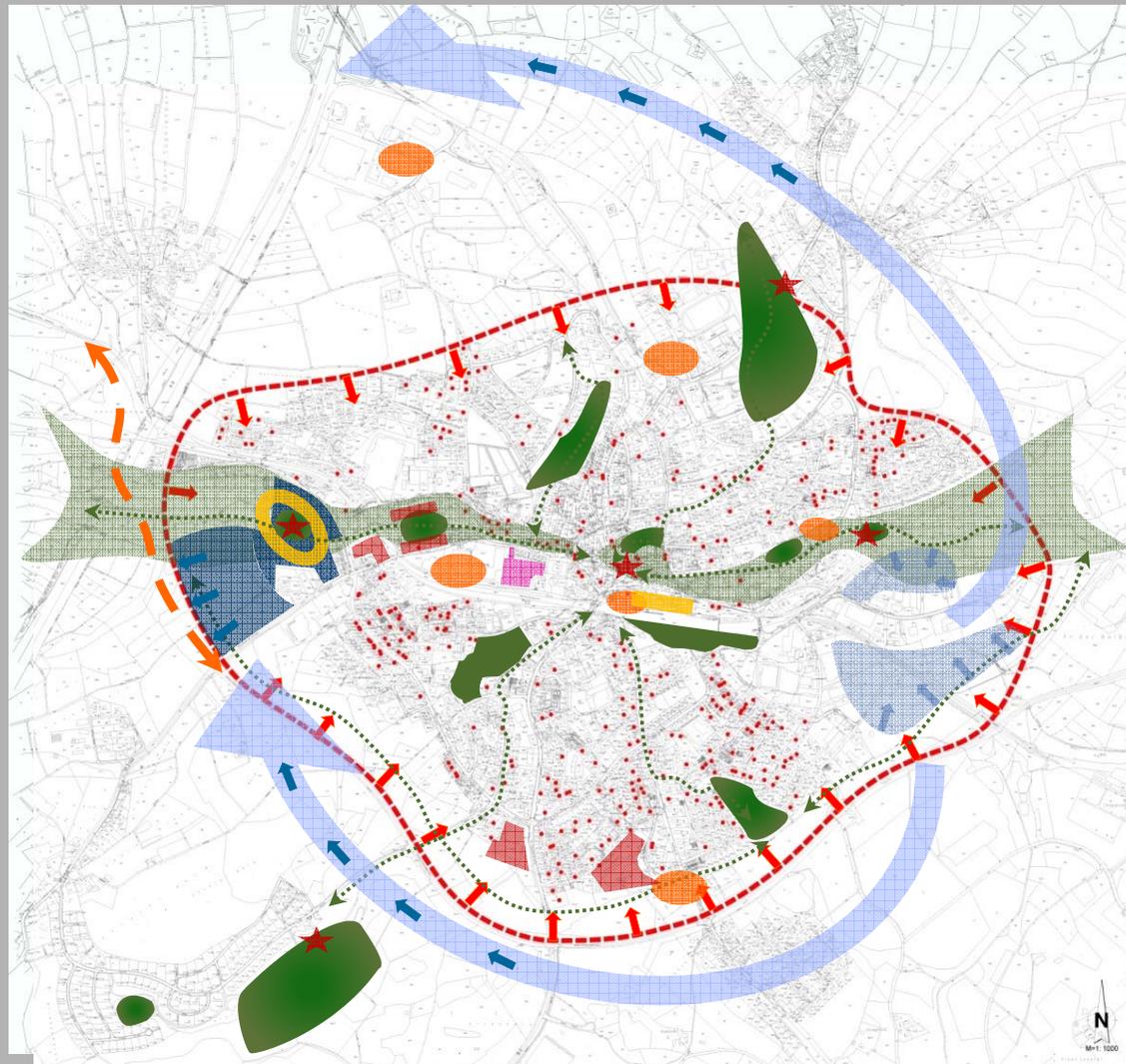
Maßnahmenübersicht

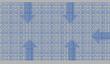
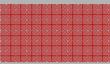


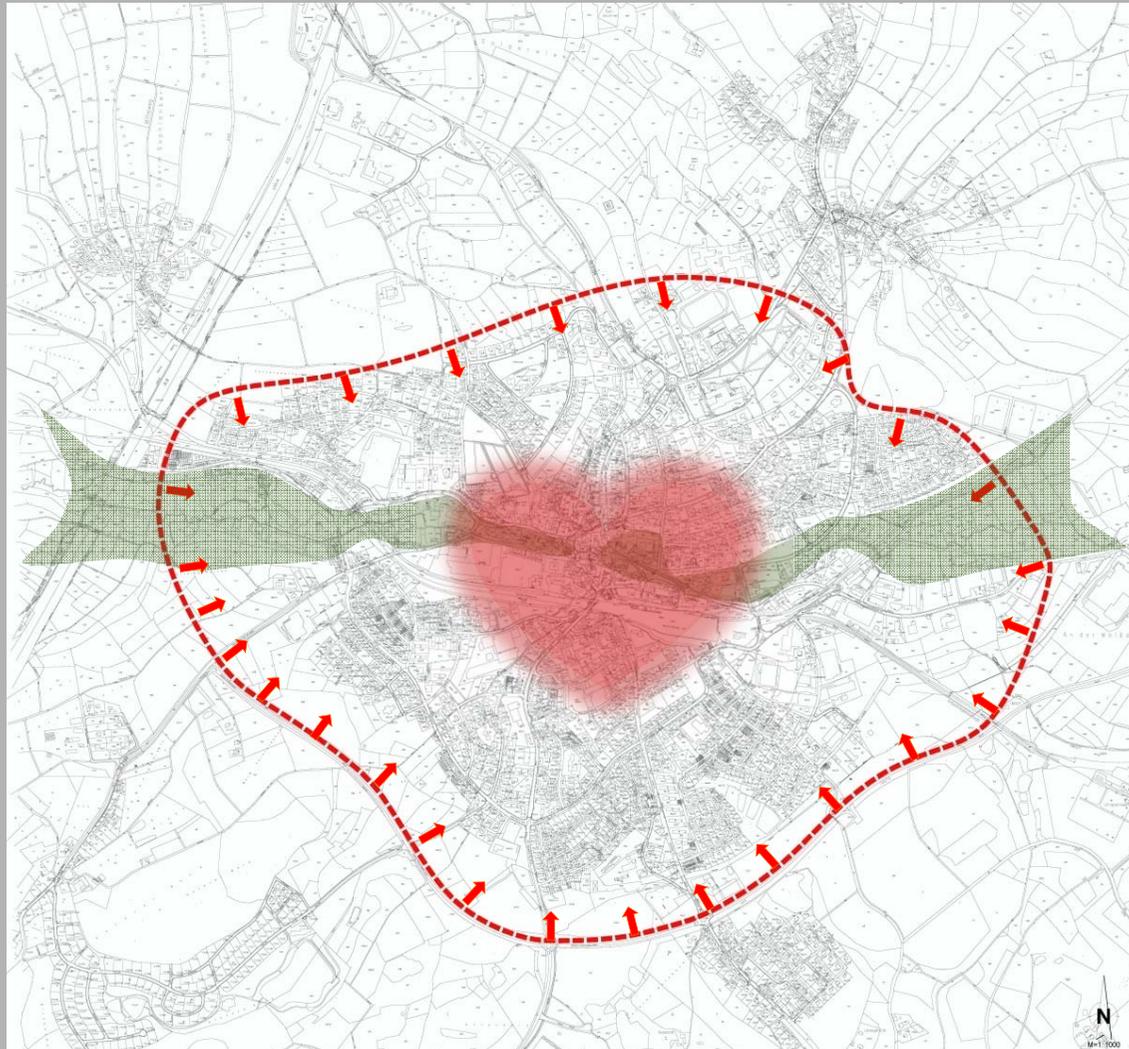
Maßnahmen Titel	Wirkungsfeld						
	Rahmenbedingungen / Image	Bauen und Wohnen	Stadtgestalt und Aufenthaltsqualität	Einkaufen und Versorgen	Wirtschaft und Tourismus	Bildung, Gesundheit und Soziales	Verkehr
Aktionsplan Innenentwicklung		X	X				X
Immobilien Offensive „Generationswechsel“	X	X				X	
Modellprojekt „Sanierungsgesellschaft-Münchberg“		X	X		X	X	
Modellprojekt Modernes Seniorenwohnen	X	X	X			X	
Seniengerechte Innenstadt	X	X	X	X		X	
Modellprojekt „Geriatrisches Kompetenzzentrum Münchberg“	X				X	X	
Generationenpark im „Quartier“		X	X			X	
Kommunales Brachflächenmanagement		X			X		
Kommunale Laden-Börse		X		X			
Grunderwerb und Baulandfreimachung ehemaliges Kaufhaus Götz		X					
Ideenwettbewerb „Neue Mitte Münchberg“		X	X	X			
Betriebsverlagerung Stöckel & Grimmer		X					
Machbarkeitsstudie Stöckel & Grimmer-Areal		X	X				
Machbarkeitsstudie Areal nördlich der Stammbacher Straße		X	X				
Realisierungswettbewerb Pulschnittzaun		X	X				
Fassadenwettbewerb		X	X				

Maßnahmen Titel	Wirkungsfeld						
	Rahmenbedingungen / Image	Bauen und Wohnen	Stadtgestalt und Aufenthaltsqualität	Einkaufen und Versorgen	Wirtschaft und Tourismus	Bildung, Gesundheit und Soziales	Verkehr
Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan		X	X				X
Testbetrieb Einbahnstraße		X	X	X			
Aktionsplan nichtmotorisierter Verkehr			X	X	X		X
Projektgruppe Innenstadt, Verfügungsfond	X		X	X	X		
"Flanierdreieck Innenstadt"	X	X	X	X	X		
Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten				X			
Event-Offensive-Pock's Platz	X		X	X	X	X	
Wohnmobilstellplatz				X	X		
Beschilderungskonzept				X	X		X
Aktionsplan Radtourismus				X	X		X
Werbeoffensive Radtourismus	X				X		
Profilierungsstrategie	X	X	X	X			
Image-Offensive Textil	X					X	
Informationsoffensive / Binnenmarketing	X			X	X		
Existenzgründerzentrum im Schoedelareal							

Gesamtschau des integrierten Konzepts



-  Funktionsverlagerungen
-  Entwicklung gewerbliche Bauflächen
-  Wohnbauflächen
-  Versorgungsschwerpunkt
-  Dienstleistung
-  Freizeit & Erholung
-  Soziales



- Fortschreibung Flächennutzungsplan
- Offensive Generationswechsel Projektgruppe Innenstadt, Verfügungsfond
- Binnenmarketing
- Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan
- Modellprojekt geriatrischen Kompetenzzentrum
- Machbarkeitsstudie Areal nördlich der Stammbacher Straße
- Aktionsplan Radtourismus
- Machbarkeitsstudie Stöckel & Grimmeler-Areal

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Planungsgemeinschaft

Gauff Ingenieure Nürnberg / GEO-PLAN Bayreuth

12. März 2013